

Février
2005

Edition du 18 février 2005

ANIL HABITAT ACTUALITE



**ANIL / AGENCE
NATIONALE POUR
L'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT**

ETUDE

LE NOUVEAU PRET A 0 %

**2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10**

LE NOUVEAU PRET A 0 %

I – Comparaison nouveau prêt à 0 % / ancien prêt à 0 %

II – Régime transitoire :

- les offres de prêt émises avant le 1^{er} février 2005 et acceptées avant le 1^{er} juin 2005
- disposition de la nouvelle réglementation applicable aux anciens prêts à 0 %

III – Les incidences de la réforme du prêt à 0 % sur les conditions d’octroi des prêts conventionnés

Ce document réalisé par l'ANIL n'engage pas l'administration ni la Société de Gestion du Fond de Garantie Sociale. Il fera l'objet de mises à jour sur internet notamment en fonction des précisions que pourront apporter l'administration ou la SGFGAS à l'occasion des questions qui leur seront soumises (www.anil.org / [En savoir plus / Les Etudes de l'ANIL et des ADIL](#)).

I- COMPARAISON NOUVEAU PRET à 0 % (loi de finances pour 2005 : article 93 / CGI : art. 244 quater I et art. 199 ter I, décrets du 31.1.05 et arrêté du 31.1.05 : JO du 1.2.05) / **ANCIEN PRET à 0 %** (CCH : art. R 317-1 à 317-24 : arrêtés du 2.10.05 modifiés)

Cette étude a pour objectif de mettre en lumière les modifications apportées au régime du prêt à 0 %, en comparant article par article les deux dispositifs : le nouveau prêt à 0 % qui est applicable sur la France entière (métropole et DOM) et le prêt à 0 % initial mis en place en 1995 tel qu'il était applicable en métropole.

En colonnes, sont reproduits les textes officiels : à gauche, les textes réglementaires du prêt à 0 % initial, dans la colonne de droite, les textes en vigueur depuis le 1^{er} février. Les changements de rédaction sont en caractères gras dans la partie textes officiels et en italique dans la partie « commentaires ».

Sont également analysés à la suite de cette comparaison, le régime transitoire des prêts à 0 % ayant fait l'objet d'une émission d'offre avant le 1^{er} février 2005 et les incidences de la réforme du prêt à 0 % sur les conditions d'octroi du prêt conventionné.

Cette étude fera l'objet de mises à jour au fur et à mesure des précisions qui seront apportées par l'administration et la Société de gestion du FGAS.

Ancien prêt à 0 %	Nouveau prêt à 0 %
	<p>Extraits de l'article 93 (loi de Finances pour 2005) « Les établissements de crédit [...] peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt consenties à des personnes physiques, soumises à des conditions de ressources, pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en accession à la première propriété. [...] « Remplissent la condition de première propriété mentionnée au premier alinéa les personnes physiques bénéficiaires de l'avance remboursable sans intérêt n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de ladite avance.</p> <p>« Toutefois, cette condition n'est pas exigée dans les cas suivants :</p> <p>« a) Lorsque le bénéficiaire de l'avance remboursable ou l'un des occupants du logement à titre principal est titulaire de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ;</p> <p>« b) Lorsque le bénéficiaire de l'avance remboursable ou l'un des occupants de la résidence à titre principal bénéficie d'une allocation attribuée en vertu des dispositions des articles L. 821-1 à L. 821-9 ou L. 541-1 à L. 541-3 du même code ;</p> <p>« c) Lorsque le bénéficiaire de l'avance remboursable ou l'un des occupants de la résidence à titre principal est victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale ».</p>

<p><i>Chapitre VII : Avances aidées par l'Etat pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété</i></p> <p>Art. R. 317-1 - Il est créé une aide pour l'accession à la propriété destinée aux personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale et qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. Toutefois, cette dernière condition n'est pas applicable aux personnes qui acquièrent un logement adapté en vue de son occupation à titre de résidence principale par une personne handicapée physique. Cette condition n'est pas non plus applicable aux personnes qui sont indemnisées au titre de leur logement soit dans le cadre de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, soit en application de l'article L. 122-7 du Code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dès lors qu'elles présentent une demande d'aide dans le délai de deux ans suivant la date de publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou de la survenue du sinistre et qu'elles attestent que les dommages affectant leur logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction.</p>	<p>« <i>Chapitre VIII Avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété</i></p> <p>Art. R. 318-1 - La condition prévue au c) du I de l'article 244 quater J du Code général des impôts est remplie lorsque la résidence principale du bénéficiaire de l'avance remboursable a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ; - soit de l'article L. 122-7 du Code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ; - soit du 1^{er} alinéa de l'article L. 128-1 du Code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques. <p>La demande d'avance doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'une attestation selon laquelle les dommages affectant le logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction ou l'acquisition d'un nouveau logement.</p>
--	---

Commentaires

❑ Cadre législatif du nouveau prêt à 0 %

L'ancien prêt à 0 % était déterminé par des textes réglementaires :

« *Il est créé une aide pour l'accession à la propriété* ».

Le nouveau prêt à 0 % a une assise législative. La loi de Finances pour 2005 aborde le nouveau prêt à 0 % par le biais du crédit d'impôt :

« *les établissements de crédit [...] peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre d'avance remboursable ne portant pas intérêt* ».

Elle définit les principales caractéristiques du nouveau prêt à 0 % applicables aux offres de prêt émises entre le 1^{er} février 2005 et le 31 décembre 2009.

Elle détermine :

- les opérations finançables ;
- la condition de première propriété et ses exceptions ;
- l'appréciation des ressources (et le montant maximum des ressources pris en compte soit 38.690 €) ;
- les conditions à remplir par le logement ;
- les caractéristiques et le montant du nouveau prêt à 0 % (la loi prévoyant que le montant maximum du nouveau prêt à 0 % est de 32.500 €) ;
- le mécanisme du crédit d'impôt dont bénéficient les banques distribuant le nouveau prêt à 0 %.

En conséquence, à défaut de conformité avec la loi des actes administratifs qui lui sont inférieurs (décrets et arrêtés), ceux-ci ne s'appliquent pas ; ce point sera abordé à propos d'une des exceptions à la condition de non propriété. En outre, dès lors que le texte législatif renvoie à une notion très précise (exemple : les travaux prévus lors de l'acquisition), les textes réglementaires ne pourront « restreindre » la notion concernée.

❑ Le nouveau prêt à 0 % : une avance remboursable sans intérêt pour l'accession à la première propriété des personnes physiques.

Le décret crée *un chapitre VIII* au titre I du Code de la construction et de l'habitation « avances remboursables sans intérêt pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements en accession à la propriété ».

Les dispositions réglementant les prêts à 0 % de l'ancien dispositif restent codifiées au chapitre VII

du Code de la construction et de l'habitation. Ce chapitre concerne les PTZ dont l'offre de prêt aura été émise avant le 1^{er} février 2005.

La section spécifique qui concernait les PTZ DOM est abandonnée (cf. p. 34).

Le nouveau prêt à 0 % (même si l'intitulé de l'ancien PTZ « avance aidée par l'Etat » n'est pas repris) est toujours un prêt aidé.

A ce titre le nouveau prêt à 0 % , comme l'ancien PTZ permet l'application de la taxe locale d'équipement et des taxes assimilées de catégorie 4 dont la valeur au 1^{er} janvier 2005 est de :

- 213 € par m² hors Ile-de-France,
- 235 € par m² en Ile-de-France.

Comme dans le dispositif précédent, le nouveau prêt à 0 % est destiné aux personnes physiques qui acquièrent un logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.

● L'emprunteur du prêt à 0 % doit être primo-accédant

L'aide est toujours destinée aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt à 0 %.

Comme dans le dispositif précédent cette condition concerne le seul emprunteur et non l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

● Les exceptions (*loi de finances / CCH : art R. 318-1*) :

Les exceptions à la condition de primo-accédant ont été modifiées et peuvent concerner l'emprunteur *ou l'une des personnes destinées à occuper le logement*.

Ainsi, la condition de primo-accédant n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à financer avec le prêt à 0 % est dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- *titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale.*

Il s'agit des invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque et des invalides qui, étant absolument incapables d'exercer une profession, sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie ;

- *bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale (Code de la sécurité sociale : art. L. 821-1 à L. 821-9 et art. L. 541-1 à L. 541-3) ;*

Dans l'ancien dispositif, la condition de primo-accession n'était pas applicable aux emprunteurs qui acquièrent un logement adapté en vue de son occupation à titre de résidence principale par une personne handicapée physique ;

- *victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.*

Cette dernière situation recouvre les hypothèses suivantes :

- la résidence principale du bénéficiaire du prêt a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

. soit de la loi du 13.7.82 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles (cette exception existait déjà dans le dispositif précédent) ;

. soit de l'article L. 122-7 du Code des assurances pour des dommages causés par des effets dus aux tempêtes, ouragans, cyclones (cette exception existait également dans le dispositif antérieur) ;

. soit du 1^{er} alinéa de l'article L. 128.1 du Code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques (cette exception n'existait pas dans le cadre de l'ancien dispositif).

Pour mémoire, ce dernier article du Code des assurances est issu de la loi du 30.7.03 et définit notamment la notion de catastrophe technologique. Il s'agit d'un accident survenant dans une installation industrielle classée, endommageant un grand nombre de biens immobiliers ou d'un accident lié au transport de matières dangereuses, ou causé par des installations minières.

A notre sens (application du principe de la hiérarchie des normes) l'emprunteur du nouveau prêt à 0 % pourra bénéficier de l'avance si la résidence principale d'une des personnes destinées à occuper

le logement, a été rendue inhabitable ; le décret étant « restrictif » par rapport au texte législatif. Pour mémoire, des dérogations aux conditions d'obtention du PTZ avaient été prévues pour la catastrophe de Toulouse (*décret du 25.10.01 [non codifié dans le CCH] : JO du 26.10.01 ; arrêté du 3.1.02 : JO du 12.1.02*).

Enfin, *l'exception* pour les emprunteurs en *situation de mobilité professionnelle* qui existait dans le dispositif précédent n'existe plus (*art. R. 317-5 / cf. commentaire p. 17*).

Dans ces différentes situations (et comme auparavant), la demande de prêt à 0 % doit être présentée par l'emprunteur dans les deux ans suivant la date de publication *de la décision* de constatation de l'état de catastrophe ou de la survenance du sinistre. Il doit attester que les dommages affectant son logement nécessitent la réalisation sur un autre site d'une nouvelle construction ou *l'acquisition d'un nouveau logement*.

Dans l'ancien dispositif, même si l'acquisition d'un logement neuf ou ancien n'était pas prévue par les textes, ces opérations étaient néanmoins admises.

Art. R. 317-2 - L'avance prévue à l'article R. 317-1 peut être accordée pour financer les opérations suivantes :

1° La construction de logements, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ces logements, ou l'acquisition de ces logements en vue de leur première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction de logements ;

2° L'acquisition de logements en vue de leur amélioration et les travaux d'amélioration correspondants, le montant de ces travaux devant être au moins égal à une fraction du coût total de l'opération, fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement ;

1^{er} arrêté du 2.10.95 modifié par arrêté du 4.10.01 : art. 7

Les travaux d'amélioration pris en compte pour l'application du présent article sont, à l'exclusion des travaux de menu entretien, tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, notamment par surélévation, extension ou aménagement de locaux existants, la modernisation, l'assainissement, l'équipement et l'aménagement du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.

3° L'acquisition de logements faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, prévoyant un paiement fractionné du prix et dont la durée n'excède pas huit ans lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° du présent article. Dans ce cas, l'avance est versée à la date de la levée d'option.

Ces opérations comprennent la construction ou l'acquisition simultanée des dépendances de ces logements, dans des limites fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

2^{ème} arrêté du 2.10.95 :

Art. 1 - « Sont considérés comme dépendances des logements mentionnés à l'article R. 317-2 du Code de la

Art. R. 318-2 - L'avance peut être accordée pour financer les opérations suivantes :

1° La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

2° L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;

Extrait de l'article 93 (loi de Finances pour 2005)

« Le montant de l'avance remboursable sans intérêt peut, le cas échéant, financer **l'ensemble des travaux rendus nécessaires par la mise aux normes telles que définies au deuxième alinéa ou prévus par le bénéficiaire de cette avance lors de l'acquisition de cette résidence.** »

3° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2° du présent article.

Dans ce cas, l'avance est accordée au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option.

Ces opérations peuvent comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté conjoint du Ministre chargé du logement et du Ministre chargé de l'économie et des finances.

Arrêté du 31.1.05 : art. 1

Pour les opérations prévues à l'article R 318-2, sont considérées comme dépendances des logements les garages,

<p>construction et de l'habitation les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun et les annexes définies à l'article 2 du présent arrêté.</p> <p>Art. 2 - Peuvent être pris en compte comme annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en habitat collectif, les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 m² ; - en individuel, à cette liste d'annexes sont rajoutés les garages individuels et les combles accessibles. <p>En habitat collectif et individuel, les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues de cette liste.</p>	<p>emplacements de stationnement, jardins, locaux collectifs à usage commun et les annexes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en habitat collectif, les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 m² ; - en habitat individuel, à cette liste d'annexes sont ajoutées les garages individuels et les combles accessibles. <p>Sont qualifiés « de neufs » les logements mentionnés au 1° ainsi que ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés « d'anciens ».</p>
--	---

Commentaires

Les opérations finançables par le nouveau prêt à 0 %

Comme dans le dispositif précédent, le nouveau prêt à 0 % peut financer :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, jamais occupé ;
 - l'acquisition et l'aménagement ou l'aménagement seul d'un local non destiné à l'habitation (bureaux, granges) en logement ;
 - l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accession régi par la loi du 12.7.84 ; le décret précise que l'avance est accordée *au vu des ressources de l'accédant à la date de la levée d'option* ; l'ancien texte prévoyait que l'avance était versée à la date de la levée d'option.
- Comme précédemment, quand le logement relève d'une opération financée par un prêt social location-accession : PSLA¹, l'accédant ne peut, pour ce logement, bénéficier du prêt à 0 % ;
- l'acquisition d'un logement *ayant déjà été occupé* et le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires.

Le nouveau prêt à 0 % est désormais ouvert aux opérations d'accession dans *l'ancien avec ou sans travaux, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux*.

Dans le dispositif antérieur, les opérations d'acquisition-amélioration concernaient les logements construits depuis au moins 20 ans à la date de l'émission de l'offre de prêt.

Les travaux finançables par le nouveau prêt à 0 % (*loi de Finances pour 2005 / CCH : art. R. 318-2*).

La loi de finances pour 2005 prévoit que le nouveau prêt à 0% peut financer, le cas échéant *l'ensemble des travaux rendus nécessaires par la mise aux normes ou prévus par le bénéficiaire de cette avance lors de l'acquisition de sa résidence principale*.

Comme dans le dispositif antérieur, le financement de travaux seuls par un prêt à 0 % n'est pas possible.

● *Les travaux rendus nécessaires par la mise aux normes (logements anciens)*

Le texte réglementaire mentionne les travaux finançables pour les logements anciens et les définit comme correspondant aux travaux d'amélioration nécessaires (on peut penser que les travaux d'amélioration nécessaires visent les travaux de mise aux normes mais non exclusivement)

et /ou

● *Les travaux prévus lors de l'acquisition de la résidence principale (acquisition de logement neuf ou ancien)*.

En prévoyant que le montant du nouveau prêt à 0 % peut financer les *travaux prévus* lors de l'acquisition de la résidence principale de l'emprunteur, la loi rend possible le financement de travaux portant sur un logement ancien mais également sur un logement neuf (par exemple des travaux d'agrandissement) dès lors qu'ils auront été prévus lors de l'acquisition (clause dans l'avant contrat par exemple). Par ailleurs, tous les travaux (dès lors qu'ils auront été prévus lors de l'acquisition) devraient être finançables par le nouveau prêt à 0 %.

Dans l'ancien dispositif, les travaux d'amélioration étaient appréhendés d'une manière différente

¹ Opérations agréées de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession

puisque le financement dans l'ancien n'était possible que dans la mesure où l'opération respectait une quotité minimale de travaux (fixée à 35 % minimum du coût total de l'opération, soit 54 % du prix d'acquisition). L'article R. 317-2 mentionne que le PTZ finance l'acquisition de logements en vue de leur amélioration et les travaux d'amélioration correspondants.

Le 1^{er} arrêté du 2 octobre 1995 avait défini les travaux finançables par le PTZ, comme étant, à l'exclusion des travaux de menu entretien, tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, notamment par surélévation, extension ou aménagement de locaux existants, la modernisation, l'assainissement, l'équipement et l'aménagement du confort des logements et des conditions de vie et de sécurité de leurs occupants ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.

La circulaire du 6 novembre 1995 avait apporté des précisions d'ordre réglementaire sur les travaux pouvant être retenus : « seuls les travaux conduisant à la création de biens immobiliers par nature ou par destination peuvent être retenus ».

☐ Dépendances des logements

Dans la mesure où les dépendances font partie d'une opération immobilière elle-même financée par le nouveau prêt à 0 %, elles peuvent être financées.

Dans les deux dispositifs, les dépendances finançables sont définies par arrêté (deuxième arrêté du 2.10.95 pour l'ancien PTZ et arrêté du 31.1.05 pour le nouveau prêt à taux zéro).

Les dépendances finançables par le nouveau prêt à 0 % sont sensiblement les mêmes que celles finançables par l'ancien PTZ.

On peut toujours financer les garages, jardins, locaux collectifs à usage commun et, en habitat collectif : les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 m².

En habitat individuel, sont ajoutés à cette liste, les garages individuels et les combles accessibles.

Dans le nouveau texte, figurent les *emplacements de stationnement* (ils n'étaient pas mentionnés dans les textes réglementaires mais dans la circulaire du 6.11.95) et les *terrasses réalisées sur le sol ou sur terre plein* (en habitat collectif et en habitat individuel) *ne sont plus exclues*.

☐ La définition du logement neuf et du logement ancien dans le cadre du nouveau prêt à 0 %.

Sont réglementairement qualifiés de « neuf » au sens du prêt à 0 % :

- la construction d'un logement accompagnée le cas échéant de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation, l'aménagement de locaux non destinés à l'habitation en logement ;
- les logements acquis dans le cadre d'un contrat de location accession lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option.

La notion de neuf pour le nouveau prêt à 0 % ne s'apprécie pas au sens fiscal mais au sens de première occupation (c'était déjà le cas auparavant sans que la règle ne soit écrite).

L'ancien regroupe les autres opérations éligibles au nouveau prêt à 0 %.

Dans le dispositif précédent, les logements anciens étaient ceux qui avaient été construits depuis au moins 20 ans à la date de l'émission de l'offre.

	<p>Extrait de l'article 93 (loi de Finances pour 2005)</p> <p>« Le logement doit, au jour de l'affectation à l'usage d'habitation principale du bénéficiaire de l'avance, satisfaire à des normes minimales de surface et d'habitabilité définies par décret en Conseil d'Etat ».</p> <p>Art. R. 318-3 - Les logements anciens au sens de l'article R. 318-2 doivent, le cas échéant après réalisation de travaux, répondre aux normes minimales de surface et d'habitabilité définies en annexe au présent code. Le respect de cette condition est apprécié au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur.</p> <p>Lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la</p>
--	--

	conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est établi dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article R. 331-69 par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Cet état des lieux est conservé au dossier de prêt. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi de l'avance est subordonné à leur réalisation.
--	--

Commentaires

❑ Les normes minimales de surface et d'habitabilité pour les logements anciens (ayant déjà été occupés).

Dans le dispositif antérieur, le PTZ n'était pas rattaché au respect de normes de confort spécifiques. Pour le logement neuf (vefa, construction d'une maison individuelle...) les règles de construction étaient celles qui s'appliquent à toute construction de bâtiment d'habitation. Ces règles sont prévues au Code de la construction et de l'habitation (*art. R. 111-1 et suivants*).

Pour les logements achevés depuis plus de 20 ans et financés par un PTZ, en complément d'un prêt conventionné, un état des lieux relatif aux conditions de surface et d'habitabilité (applicables au PC) était annexé au contrat de prêt.

Par ailleurs, les normes applicables pour bénéficier de l'allocation logement (en présence d'un prêt bancaire libre) étaient celles fixées par le décret relatif au logement décent (*décret du 30.1.02*).

Désormais, le logement ancien doit respecter des *normes de surface et d'habitabilité spécifiques*.

La loi de finances pour 2005 prévoit que le logement financé avec un prêt à 0 % (sans distinguer selon le type d'opération) doit répondre à des normes de surface et d'habitabilité.

Le décret d'application soumet les seuls logements anciens (soit les logements ayant déjà été occupés) au respect, le cas échéant après travaux, de normes de surface et d'habitabilité figurant en annexe au décret (les logements neufs sont déjà soumis à des normes de construction plus exigeantes).

Pour l'essentiel, les normes minimales de surface et d'habitabilité annexées au décret sont identiques *aux normes d'habitabilité* telles qu'elles étaient définies par l'annexe II² à l'arrêté du 4.10.01 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés.

Toutefois certains points diffèrent par rapport à cette annexe :

- la notion de pièce isolée n'est pas reprise ;
- la nécessité pour le wc, dans les logements de plus de deux pièces principales³ d'être séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas a disparu ;
- les équipements de chauffage sont différents.

Le logement financé par un nouveau prêt à 0 % doit être équipé (le cas échéant après réalisation de travaux) :

a) d'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

ou

b) si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

ou

c) d'un chauffage par un système thermodynamique ;

ou

d) d'un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (*norme NF*

² L'annexe a été abrogée par l'arrêté modifiant les conditions d'octroi du prêt conventionné (*cf. § III « Les incidences de la réforme du prêt à 0 % sur les conditions d'octroi des prêts conventionnés*)

³ Les pièces principales sont les pièces destinées au séjour et au sommeil

EN 13 229 et NF EN 13240) tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303.5) dont la puissance est inférieure à 300 kW.

La conformité aux normes minimales de surface et d'habitabilité s'apprécie au jour de l'affectation du logement à la résidence principale de l'emprunteur. Celle-ci correspond *au jour de l'entrée dans les lieux de l'emprunteur* (CCH : art. R. 318-3).

NB : pour l'application des normes minimales d'habitabilité et de surface dans les DOM (et à la différence de ce qui existe pour le PAS DOM), en l'état actuel des textes aucune disposition ne prévoit qu'il peut être tenu compte des conditions spécifiques aux départements d'outre-mer.

☐ *Etat des lieux* pour l'acquisition d'un immeuble achevé depuis plus de vingt ans.

Un état des lieux établi dans les mêmes conditions que celui prévu pour le financement d'un logement de plus de 20 ans avec un prêt conventionné se prononce sur la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité. A noter, le modèle d'état des lieux prévu pour l'obtention du prêt conventionné (*arrêté du 4.10.01 : annexe V*) n'a pas été modifié. En conséquence, il ne tient pas compte des changements intervenus dans les normes de surface et d'habitabilité.

L'état des lieux est établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Il est conservé au dossier de prêt.

L'octroi du nouveau prêt à 0 % est subordonné à la réalisation des travaux correspondants (*cf. sanction p. 32*).

Section première : Conditions d'attribution de l'avance

Art. R. 317-3 - Pour les opérations visées à l'article R. 317-2, les bénéficiaires de l'avance sont les personnes physiques mentionnées à l'article R. 317-1 et dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement. Cet arrêté fixe également les modalités générales de contrôle de ces ressources.

Chacune des personnes physiques composant le ménage accédant à la propriété doit fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'elle n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance

Art. R. 318-4 - L'emprunteur doit, au moment de la demande d'avance, fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'il n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre d'avance.

L'attribution de l'avance est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement **selon les zones A, B ou C mentionnées aux articles 2 duodecies, 2 duodecies A et 2 terdecies A de l'annexe III au Code général des impôts.**

Le montant total de ces ressources ne peut excéder les plafonds suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B ou C
1 personne	22 110 €	18 950 €
2 personnes	28 420 €	25 270 €
3 personnes	32 390 €	29 230 €
4 personnes	35 540 €	32 390 €
5 personnes et plus	38 690 €	35 540 €

Art. R. 318-5 – Pour l'application des plafonds fixés à l'article R. 318- 4, les ressources de l'emprunteur sont appréciées en prenant en compte son revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du Code général des impôts, auquel est ajouté, le cas échéant, celui des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au **foyer fiscal** de l'emprunteur.

Pour l'application du douzième alinéa du I de l'article 244 quater J du Code général des impôts, lorsqu'au cours de l'avant dernière année ou de l'année précédant

<p>1^{er} arrêté du 2.10.05 modifié par l'arrêté du 31.12.03</p> <p>Art. 4 - I. - Lors de la demande de prêt, le ménage requérant doit produire les avis d'imposition sur le revenu de chaque personne constituant le ménage au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt ainsi que les avis d'imposition précisant sa situation au regard de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt. Ces avis d'imposition sont conservés au dossier.</p> <p>Lorsque les avis d'imposition au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt ne sont pas disponibles, le ménage requérant indique les revenus fiscaux de référence au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt de chacun des membres du ménage. Il s'engage à ce que ces revenus correspondent aux ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu.</p> <p>L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition dès leur réception et au plus tard le 31 décembre de l'année de l'émission de l'offre.</p> <p>En cas de discordance entre les revenus fiscaux de référence figurant sur les avis d'imposition et ceux pris en compte pour l'attribution de l'avance, l'emprunteur a l'obligation de reverser la part indue de la subvention versée, dans les conditions fixées par l'article R. 317-17. A défaut de communication des avis d'imposition par le bénéficiaire, le reversement porte sur la totalité de la subvention.</p> <p>II. - L'établissement de crédit communique au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle de l'offre de prêt à</p>	<p>celle de l'offre d'avance remboursable sans intérêt survient un événement modifiant la composition du foyer fiscal de l'emprunteur, la somme des revenus fiscaux de référence servant de base à la définition du montant de l'avance remboursable sans intérêt est calculée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque l'un des événements mentionnés aux 4, 6 et 7 de l'article 6 du Code général des impôts survient et si l'avis d'imposition commun permet d'individualiser les revenus de l'intéressé, seuls les revenus de ce dernier faisant l'objet d'une imposition commune puis séparée sont pris en compte. Lorsque cette individualisation n'est pas possible, le montant total des revenus de l'intéressé à prendre en compte est égal à la somme de la moitié des revenus faisant l'objet d'une imposition commune et de la totalité des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée ; - lorsque l'intéressé se marie ou conclut un pacte civil de solidarité, le montant total des revenus du bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt à prendre en compte est égal à la somme des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée puis commune. <p>Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie et des finances précise les documents fiscaux, le cas échéant par catégorie de contribuables, ainsi que les autres documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande d'avance et les conditions dans lesquels ces documents doivent être transmis.</p> <p>Arrêté du 31.1.05</p> <p>Art. 2 : En application des dispositions de l'article R. 318-5, pour la justification des ressources lors de la demande d'avance, l'emprunteur doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre d'avance ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal. Lorsque l'offre est émise à compter du 1^{er} avril, il doit également fournir les mêmes avis pour les revenus de l'année précédant celle de l'offre d'avance.</p> <p>Lorsque ces derniers avis d'imposition ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, l'emprunteur indique les revenus fiscaux de référence relatifs à l'année précédant celle de la demande d'avance, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce calcul les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. L'emprunteur a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de l'émission de l'offre d'avance.</p> <p>Par exception, pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole, les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de l'émission de l'offre d'avance ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année précédant celle de l'émission de l'offre. L'ensemble des avis d'imposition est conservé au dossier de prêt.</p> <p>Art. 3 : En application des articles R. 318-4 et R. 318-5, l'emprunteur fournit à l'établissement de crédit une déclaration sur l'honneur, conforme au modèle figurant en</p>
---	---

<p>l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 les informations nominatives concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les emprunteurs ne lui ayant pas transmis l'avis d'imposition, après relance de sa part ; - et ceux dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une diminution de la subvention accordée en application de l'article 13, à moins que l'avance ait été régularisée avant cette date auprès de l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1. <p>III. – Par exception, pour la période allant du premier jour du mois de janvier jusqu'au dernier jour du mois de février de l'année de l'émission de l'offre de prêt, les ressources à prendre en considération sont celles figurant sur le ou les avis d'imposition de chaque personne constituant le ménage au titre de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt, ces avis étant conservés au dossier.</p> <p>« En outre, pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole, les ressources à prendre en considération sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de l'émission de l'offre de prêt ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année précédant celle de l'émission de l'offre, cet avis étant conservé au dossier.</p> <p>IV. - Les emprunteurs ne pouvant justifier, pour l'ensemble des personnes du ménage prises en compte pour l'application des articles 2 et 8, des avis d'imposition mentionnés au premier alinéa du I ou au III ne peuvent bénéficier de l'avance ».</p>	<p>annexe I, par laquelle il certifie l'exactitude des ressources déclarées et reconnaît les obligations qui lui incombent au titre de l'avance remboursable sans intérêt. En outre, il renseigne les tableaux à joindre à cette déclaration et, s'il y a lieu, l'une des attestations relatives aux conditions de remboursement de l'avance prévues en annexe II et II bis. Lorsqu'un ou plusieurs autres établissements de crédit concourent au financement de l'opération aidée, l'établissement qui accorde l'avance demande aux autres établissements une attestation, conforme au modèle figurant en annexe III, certifiant que ces derniers n'accordent pas d'avance pour cette même opération.</p> <p>Art. 4 : L'établissement de crédit communique à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle de l'émission de l'offre d'avance, les informations nominatives concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les emprunteurs ne lui ayant pas transmis, après relance de sa part, le ou les avis d'imposition requis ; - les emprunteurs dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une baisse de l'avantage dont ils ont bénéficié, à moins que l'avance n'ait fait l'objet d'une régularisation auprès de l'établissement de crédit, cette régularisation devant être déclarée à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle de l'émission de l'offre d'avance.
---	--

Commentaires

Demande de prêt et justificatifs de non propriété de la résidence principale

Comme dans le dispositif précédent, l'emprunteur doit justifier du respect de la condition de non propriété de la résidence principale et celle-ci doit être respectée pendant les deux années précédant l'offre de prêt.

L'emprunteur (dans le dispositif antérieur on parlait de ménage accédant) doit au moment de la demande de prêt, fournir les pièces justificatives attestant de son lieu de résidence principale et apporter la preuve qu'il n'en a pas été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

L'attribution du nouveau prêt à 0 % en fonction de plusieurs critères (*loi de Finances pour 2005 / CCH : art. R. 318-4*)

L'attribution du nouveau prêt à 0 % est, comme dans le dispositif précédent, déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement.

Cependant le découpage qui existait précédemment (Ile de France/Province) disparaît au profit du zonage « Robien » (zones A, B, C).

L'attribution du prêt à 0 % est désormais *fonction du caractère neuf ou ancien de l'opération*.

Les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour l'attribution du nouveau prêt à 0 % (*loi de Finances pour 2005 / CCH : art R. 318-4 et R. 318-5*).

Comme dans le dispositif précédent, l'attribution du prêt à 0 % est soumise à des conditions de ressources :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	22.110 €	18.950 €
2	28.420 €	25.270 €
3	32.390 €	29.230 €
4	35.540 €	32.390 €
5 et plus	38.690 €	35.540 €

Comparaison des revenus fiscaux de référence au plafond de ressources

Le montant total des ressources à prendre en compte s'entend du revenu fiscal de référence de l'emprunteur auquel est ajouté le cas échéant celui ou ceux de la ou des personnes destinées à occuper le logement financé avec le prêt à 0 % à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur.

Année de référence des revenus fiscaux de référence (loi de Finances pour 2005).

La comparaison, comme dans le dispositif antérieur, se fait selon la date d'émission de l'offre avec les revenus de l'année n-2 ou n-1.

Les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 sont pris en compte pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mars d'une année n (cette dernière date correspondant généralement à la date limite de dépôt des déclarations des revenus). Dans le dispositif précédent, cette première période allait du 1^{er} janvier au dernier jour de février.

Les revenus fiscaux de référence de l'année n-1 sont pris en compte pour les offres de prêt à 0 % émises entre le 1^{er} avril et le 31 décembre d'une année n.

Correction du revenu fiscal de référence de l'emprunteur en cas de modification de son foyer fiscal intervenue au cours de l'année de référence.

Les nouveaux textes prévoient qu'en cas de modification du foyer fiscal du bénéficiaire du prêt, intervenant au cours de l'année de référence prise en compte pour l'appréciation des plafonds de ressources (année n-2 ou n-1 selon la date d'émission de l'offre de prêt), le revenu fiscal de référence de l'emprunteur pris en compte est corrigé pour tenir compte de cette modification.

Les modifications du foyer fiscal visées sont les suivantes :

- 1) époux séparés de biens et ne vivant pas sous le même toit ;*
- 2) époux en instance de séparation de corps ou de divorce ayant été autorisés à avoir des résidences séparées ;*
- 3) abandon du domicile conjugal par l'un ou l'autre des époux, chacun disposant de revenus distincts ;*
- 4) décès de l'un des conjoints ;*
- 5) fin du PACS (qui intervient dans les conditions prévues par le Code civil : art. 515-7) ;*
- 6) mariage ;*
- 7) conclusion d'un pacte civil de solidarité.*

La modification concernée doit être intervenue au cours de l'année n-2 (pour les offres de prêts émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mars d'une année n) ou au cours de l'année n-1 (pour les offres émises entre le 1^{er} avril et le 31 décembre d'une année).

Pour les cinq premiers cas de modification du foyer fiscal :

- soit l'avis d'imposition permet d'individualiser les revenus de l'emprunteur : on prend en compte les seuls revenus de l'emprunteur ;
- soit l'individualisation n'est pas possible : le montant total des revenus de l'emprunteur à prendre en compte est égal à la somme de la moitié des revenus faisant l'objet d'une imposition commune et de la totalité des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée.

Pour les deux derniers cas (mariage ou conclusion d'un PACS), le montant total des revenus du bénéficiaire du prêt à 0 % à prendre en compte est égal à la somme des revenus faisant l'objet d'une imposition séparée puis commune.

Pour mémoire :

- les époux, sauf dans certaines situations (notamment quand les époux sont séparés de biens et ne vivent pas sous le même toit ; lorsque étant en instance de séparation de corps ou de divorce, ils ont été autorisés à avoir des résidences séparées) sont soumis à une imposition commune pour les revenus perçus par chacun d'eux et ceux de leurs enfants et personnes à charge. Cette imposition est établie au nom de l'époux, précédée de la mention « Monsieur ou Madame » ;
- les partenaires liés par un pacte civil de solidarité font l'objet d'une imposition commune. L'imposition est établie à leurs deux noms, séparés par le mot «ou ».

Dans le dispositif antérieur on corrigeait également le revenu fiscal de l'emprunteur dans certains cas :

- en cas de divorce ou de séparation ;
- en cas de départ, quel qu'en soit le motif, ou de décès de l'un des conjoints.

La correction du revenu fiscal de référence s'opérait dès lors que l'événement était intervenu depuis l'année de référence de prise en compte des revenus (*cf. circulaire du 6.11.95*)

Personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole

L'exception pour les personnes soumises au régime d'imposition du forfait agricole est maintenue : les ressources prises en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition complémentaire reçu au cours de l'année de l'émission de l'offre d'avance ou, s'il n'est pas disponible, celui reçu au cours de l'année précédant celle de l'émission de l'offre (*cf. arrêté du 31.1.5*).

Justification des ressources lors de la demande d'avance

Comme dans le dispositif précédent, l'emprunteur doit, quelle que soit l'année de référence à prendre en compte pour l'appréciation des ressources, fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'avant-dernière année (année n-2) précédant celle de l'offre de prêt ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

En outre, lorsque l'offre de prêt est émise à compter du 1^{er} avril (1^{er} mars dans le dispositif précédent), il doit également fournir les avis d'imposition pour les revenus de l'année précédant celle de l'émission de l'offre d'avance.

Lorsque les avis d'imposition au titre de l'année n-1 ne sont pas disponibles auprès de l'administration fiscale, l'emprunteur indique les revenus fiscaux de référence au titre de l'année n-1, calculés sur la base des ressources déclarées ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu. Il s'engage à retenir pour ce calcul, les mêmes ressources que celles déclarées au titre de cet impôt. Il a l'obligation de communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition correspondants dès leur réception, et au plus tard le 31 décembre de l'année de l'émission de l'offre de prêt.

Contrôle des ressources de l'année n-1 :

Il se fait selon les mêmes modalités que celles mises en place par l'arrêté du 31.12.03.

L'emprunteur doit communiquer à l'établissement de crédit le ou les avis d'imposition sur le revenu de l'année précédant celle de l'offre de prêt dès leur réception et au plus tard le 31 décembre de l'année d'émission de l'offre de prêt.

Au 31 mars de l'année n+1 au plus tard, l'établissement prêteur transmet à la SGFGAS les coordonnées des emprunteurs qui après relance de sa part, n'ont pas communiqué leur avis d'imposition et de ceux dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une baisse de l'avantage dont ils ont bénéficié à moins qu'il n'ait fait l'objet d'une régularisation auprès de l'établissement de crédit, cette régularisation devant être déclarée à la SGFGAS au plus tard le 31 mars de l'année suivant celle de l'émission de l'offre d'avance.

L'ensemble des avis d'imposition est conservé au dossier de prêt (sans changement).

La phrase « *A défaut de fourniture de ces avis d'imposition pour l'ensemble des personnes composant le ménage, l'emprunteur ne peut bénéficier du prêt à taux zéro* » ne se retrouve pas dans les nouveaux textes.

☐ Déclaration(s) sur l'honneur

L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit une déclaration sur l'honneur conforme à un modèle fixé à l'arrêté du 31.1.05, par laquelle il certifie l'exactitude des ressources déclarées et reconnaît les obligations au titre du prêt à 0 %. Par ailleurs, l'attestation sur l'honneur rappelle qu'en cas de fausse déclaration, l'emprunteur s'expose, outre au remboursement de l'avantage indu, le cas échéant majoré de 25 %, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles sur l'escroquerie (*Code pénal : art. 313-1*).

Le modèle de déclaration sur l'honneur était établi par l'annexe III de l'arrêté du 2.10.95 (modifié par l'arrêté du 31.12.03).

Le nouveau modèle de déclaration sur l'honneur diffère du précédent sur les points suivants :

- *l'expression prêt à 0 % du ministère du Logement est remplacé par l'expression « avance remboursable sans intérêt » ;*
- *la déclaration selon laquelle le bénéficiaire de l'avance déclare n'avoir recours qu'à une seule aide de l'Etat sous forme d'avance n'existe plus.*

Le bénéficiaire déclare avoir pris connaissance de toutes les obligations qui lui incombent au titre du respect de la réglementation de l'avance.

Comme par le passé :

- l'emprunteur reconnaît que la déclaration l'engage pour l'ensemble des pièces constitutives de son dossier ;
- il certifie que tous les éléments de ressources remis à l'établissement pour la détermination de l'aide sont identiques à ceux déclarés ou à déclarer au titre de l'impôt sur le revenu ;
- il s'engage à produire l'avis d'imposition au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt dès qu'il est en sa possession et au plus le 31 décembre de l'année de l'offre de prêt ;
- il renseigne les tableaux à joindre à cette déclaration (dans ces tableaux et, logiquement, la notion de ménage n'apparaît plus) ;
- la déclaration rappelle qu'en cas de fausse déclaration, l'emprunteur s'expose à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles sur l'escroquerie.

Si l'emprunteur choisit au moment de l'octroi du prêt à 0 % de réduire la durée de la période 1, il reconnaît par écrit que c'est à sa demande que la durée de la période 1 a été réduite.

NB : l'attestation de non délivrance d'un prêt à 0 % par un autre établissement de crédit concourant au plan de financement n'a pas été modifiée.

Art. R. 317-4

Il ne peut être accordé qu'une **avance par opération et par ménage**.

Arrêté du 2.10.95

Art. 5 - En application des dispositions de l'article R. 317-5 du code susvisé, tant que l'avance prévue à l'article R. 317-1 dudit code n'est pas intégralement remboursée, les logements acquis avec l'aide de l'Etat ne peuvent être :

1. ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
2. ni affectés à la location saisonnière ou en meublé ;
3. ni utilisés comme résidence secondaire ;
4. ni occupés à titre d'accessoire du contrat de travail ;
5. ni détruits sans qu'il soit procédé à leur reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Art. R. 318-6 - Il ne peut être accordé **qu'une avance par opération** au sens de l'article R. 318-2.

Tant que l'avance sans intérêt n'est pas intégralement remboursée, un logement acquis avec l'aide de l'Etat ne peuvent être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affecté à la location saisonnière ou en meublé ;
- ni utilisé comme résidence secondaire ;
- ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail ;

En cas de destruction du logement avant le terme prévu au deuxième alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Commentaires

Il ne peut être accordé qu'une *avance par opération*.

Les textes précédents précisait qu'il ne pouvait être accordé qu'une avance par opération et *par*

ménage.

Tant que l'avance n'est pas intégralement remboursée, les logements acquis avec l'aide de l'Etat ne peuvent être :

- ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affectés à la location saisonnière ou en meublé ;
- ni utilisés comme résidence secondaire ;
- ni utilisés à titre d'accessoire au contrat de travail.

En cas de destruction du logement en cours de remboursement du nouveau prêt à 0 %, le maintien du prêt à 0 % est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Art. R. 317-5 - Pour l'application de l'article R. 317-1, sont considérés comme résidences principales les logements occupés au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par les personnes accédant à la propriété, visées à l'article R. 317-3.

Cette occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure à ladite déclaration.

Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire de l'avance dès sa mise à la retraite, à condition qu'il soit loué dans des conditions prévues par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article et tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, lorsque les bénéficiaires de l'avance définie à l'article R. 317-1 du présent chapitre ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles ou familiales, destiner leur logement à leur résidence principale, ils peuvent le donner en location, dans des conditions fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article et de l'article R. 317-1, les bénéficiaires de l'avance qui ne peuvent plus, pour des raisons professionnelles, destiner leur logement à leur résidence principale peuvent solliciter l'octroi d'une avance pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, sous réserve du remboursement préalable du capital restant dû de l'avance initiale. La nouvelle avance est octroyée dans les conditions du présent chapitre appréciées à la date de la nouvelle demande.

L'établissement de crédit qui a octroyé la première avance reverse à l'organisme visé à l'article R. 312-3-1 du présent code, pour le compte de l'Etat, une fraction de la subvention destinée à compenser l'absence d'intérêt, déterminée en fonction de la durée résiduelle de l'avance au moment de son remboursement anticipé.

Arrêté du 2.10.95 : art. 6 – Les logements ne peuvent être loués, en application des dispositions des troisième et quatrième alinéas de l'article R. 315-5 du code précité, qu'à des locataires dont les ressources satisfont aux conditions prévues par le présent arrêté. Les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, révisé en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE.

Art. R. 318-7 - Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, **sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au 2^{ème} alinéa de l'article R. 318-4.**

Tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, l'emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans les conditions suivantes :

- la location, d'une durée maximale de six ans, doit résulter de la survenance de l'un des faits suivants : **mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi ;**

- le logement ne peut être loué qu'à un locataire dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, satisfont aux conditions prévues par l'article R. 318-4 déterminées dans les conditions de l'article R. 318-5 ;

- les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, **limité au prix maximum d'opération mentionné à l'article R. 318-10**, ce dernier étant révisé au **moment de la mise en location** en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE ;

- **l'évolution du loyer mensuel obéit aux révisions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;**

- **la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 351-1 et suivants du présent code.**

L'occupation d'un logement ayant bénéficié d'une avance sans intérêt doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions prévues aux six alinéas précédents.

Commentaires

Les conditions d'occupation du logement

● Résidence principale de l'emprunteur *et le cas échéant des personnes destinées à occuper le logement.*

Comme dans le dispositif précédent, la résidence principale correspond à un logement occupé huit mois par an.

Dans le nouveau dispositif, l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale concerne l'emprunteur *et le cas échéant, les autres personnes destinées à occuper le logement.*

Dans le texte antérieur, la notion de résidence principale était définie pour les seules personnes accédants à la propriété.

Les exceptions à la condition d'occupation à titre de résidence principale (raison de santé et cas de force majeure) sont également reprises.

L'exception relative au motif professionnel n'est pas exprimée dans les mêmes termes puisque jusqu'ici, le texte parlait de « raisons professionnelles ».

On entendait par là les personnes contraintes, pour des motifs professionnels à s'absenter régulièrement de leur logement telles que les travailleurs saisonniers, les représentants de commerce, les personnes appelées à des missions temporaires à l'étranger, les marins d'Etat ou du commerce.

Dorénavant le texte mentionne « *l'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle* » ; l'exception semblant recouvrir les mêmes situations que celles qui s'appliquaient au dispositif précédent.

Par ailleurs, on peut sans doute considérer que les personnes occupant un logement de fonction à titre d'accessoire de travail ou par nécessité de service ne peuvent bénéficier de cette exception.

● Délai dans lequel doit intervenir l'occupation

Comme dans le dispositif précédent, l'occupation doit être effective dans le délai maximum d'un an, suivant, soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Le délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de sa mise à la retraite à condition que le logement soit loué pendant cette période.

Location du logement financé avec le nouveau prêt à 0 %

● Faits permettant la location du logement financé avec le nouveau prêt à 0 %

Dans le dispositif précédent, l'emprunteur qui ne pouvait plus pour des raisons familiales ou professionnelles destiner le logement à sa résidence principale, pouvait le donner en location (la circulaire du 6 novembre 1995 avait précisé dans ce cas, que l'emprunteur devait mettre en location le logement devenu inoccupé dans un délai de six mois suivant l'événement concerné).

Dorénavant, les faits autorisant la location du logement sont définis très précisément :

- *mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;*
- *décès ;*
- *divorce ;*
- *dissolution d'un PACS ;*
- *invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la COTOREP ;*
- *chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'ANPE.*

Dans l'état actuel des textes, il n'est pas prévu de délai maximal de mise en location.

Par ailleurs, on ne précise pas si les faits peuvent concerner indifféremment l'emprunteur ou l'une des personnes destinées à occuper le logement.

● Conditions de la location

Comme dans le système précédent, le logement ne peut être loué à un ou des locataires dont les ressources, appréciées à la date d'entrée dans les lieux ne dépassent pas celles permettant l'octroi d'un PTZ.

Les ressources du locataire sont déterminées dans les mêmes conditions que pour l'emprunteur. *Ainsi un locataire dont l'entrée se fait un 1^{er} juillet, devrait satisfaire aux conditions de ressources appréciées sur l'année n- 1. Le respect des plafonds de ressources devrait s'apprécier (pour la période allant du 1^{er} avril à la date de réception dès l'avis d'imposition) sur la seule déclaration sur l'honneur du ou des locataires.*

Dans le nouveau dispositif, la location a une durée maximale de 6 ans (ce que ne prévoyait pas les textes réglementaires antérieurs).

Les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération dans la limite du prix maximum d'opération ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'INSEE.

Dans l'ancien dispositif, le moment auquel le prix maximum devait être révisé n'était pas précisé. Désormais, il est prévu que le montant maximum d'opération est révisé au moment de la mise en location. On peut penser, à défaut de précisions dans les textes que pour le dénominateur on prendra la dernière moyenne connue au moment de la réalisation de l'opération.

De plus par rapport au dispositif précédent :

- *l'évolution du loyer mensuel se fait dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989.*

Cette révision ne paraît possible que dans l'hypothèse où le propriétaire fixe le loyer initial à un montant inférieur à 5 % du coût de l'opération limité au prix maximum d'opération révisé.

- *La location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que le cas échéant à l'organisme payeur de l'APL ;*

- *La location ne fait pas l'objet (comme précédemment) d'une déclaration par l'emprunteur au représentant de l'Etat dans le département (cf. circulaire du 6.11.95).*

● Obtention d'un nouveau prêt à 0 %.

La possibilité qui existait pour le bénéficiaire d'un prêt à 0 % ancien régime de solliciter l'octroi d'un autre prêt à 0 % quand, pour des raisons professionnelles il ne pouvait plus destiner le logement à sa résidence principale, n'existe pas pour le bénéficiaire d'un nouveau prêt à 0 % .

Art. R. 317-6 - Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article R. 317-1 du présent code entraîne le remboursement intégral du capital restant dû de l'avance, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Chaque mutation doit être signalée à l'établissement prêteur dans le même délai.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, les bénéficiaires de l'avance prévue à l'article R. 317-1 du présent code peuvent en conserver le bénéfice lorsqu'ils acquièrent, conformément aux dispositions de l'article R. 317-2, un autre logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.

Art. R. 318-8 - Toute mutation entre vifs des logements financés avec l'aide de l'avance prévue à l'article R. 318-1 du présent chapitre entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation.

La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Toutefois, l'emprunteur peut conserver le bénéfice de l'avance, sous la forme d'un transfert du capital restant dû, s'il acquiert un autre logement répondant aux critères définis à l'article R. 318-2 en vue de l'occuper à titre de résidence principale. **Cette disposition est applicable aux bénéficiaires de l'avance prévue à l'article R. 317-1.**

Commentaires

☐ Vente du logement financé par un nouveau prêt à taux 0 % ou d'un prêt à 0 % « ancienne formule ».

Dans les deux dispositifs, la mutation du logement financé entraîne le remboursement intégral du capital restant dû de l'avance, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière. *Dorénavant chaque mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui le constate.*

Exceptions au remboursement du capital restant dû :

● Logement financé par un nouveau prêt à 0 %

Comme dans le système antérieur, le bénéficiaire du nouveau prêt à 0 % peut conserver le bénéfice de l'avance sous la forme d'un transfert du capital restant dû lorsqu'il acquiert, conformément aux dispositions de l'article R. 318-2, un autre logement en vue de l'occuper à titre de résidence principale.

● Logement financé par un PTZ « ancien dispositif »

La disposition prévue au nouvel article 318-2 peut bénéficier à l'emprunteur d'un prêt à 0 % « ancienne formule ».

Aussi, il pourra y avoir transfert d'un ancien PTZ sur une opération d'ancien sans travaux.

On peut penser qu'en cas de transfert sur une opération jusque là non finançable par le prêt à 0 %, les obligations relatives à l'emprunteur seront néanmoins toujours celles prévues aux articles réglementaires du système antérieur.

Art. R. 317-7 - Les personnes bénéficiant de l'avance définie à l'article R. 317-1 ne peuvent bénéficier pour un même logement des dispositions des articles R. 321-12 à R. 321-22 et R. 331-32 à R. 331-62. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsque le handicap survient postérieurement à l'entrée dans les lieux.

Art. R. 331-76-5-1 (avant le décret n° 2005-70 du 31.1.05)

« l'accédant ne peut bénéficier pour un même logement, des dispositions du présent article et de celles des articles R. 317-1 à R. 317-24 » (phrase supprimée le 1.2.05).

Art. R. 318-9 - L'emprunteur ne peut bénéficier des dispositions des articles R. 321-12 à R. 321-22 que pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsqu'une personne occupant le logement est atteinte d'un handicap postérieurement à l'entrée dans les lieux. Il ne peut bénéficier des dispositions des articles R. 331-32 à R. 331-62 et R. 331-76-5-1.

Extrait du décret n° 2005-70

Art. R. 331-76-5-1 « l'accédant ne peut bénéficier pour un même logement, des dispositions du présent article et de celles des articles R. 318-1 à R. 318-23 »

Commentaires

Comme dans le dispositif précédent l'emprunteur ne peut pas cumuler le nouveau prêt à 0 % avec un PAP ou une subvention ANAH.

Toutefois le bénéficiaire du prêt à 0 % peut toujours bénéficier d'une subvention ANAH pour les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou à mobilité réduite, lorsqu'une personne occupant le logement est atteint d'un handicap postérieurement à l'entrée dans les lieux. Cette possibilité existait également dans le dispositif précédent.

Par ailleurs, si le logement fait partie d'une opération relevant du dispositif PSLA, l'accédant ne peut pas bénéficier du nouveau prêt à 0 %. Les logements financés en PSLA avant la réforme du prêt à 0 % ne pouvaient pas davantage bénéficier de l'ancien PTZ.

Une interrogation subsiste, dans la mesure où la référence textuelle à l'ancien prêt à 0 % (art. R. 317-1) a été supprimée par le décret du 31.1.05 : il en résulterait que pour des opérations financées en PSLA, des emprunteurs pourraient demander un ancien prêt à 0 % (offres de prêt émises avant le 1^{er} février mais acceptées avant le 30.5.05) relevant donc des articles R. 317-1 et suivants.

Cependant, on peut sans doute considérer que les règles applicables sont celles existant à la date de l'émission de l'offre et non de l'acceptation (*application de l'art. R. 331-76-5-1 dans sa version antérieure*). Si la solution contraire était retenue, l'accédant d'un logement relevant d'une opération financée en PSLA pourrait bénéficier d'un prêt à 0 % relevant des articles R. 317-1 et suivants. Enfin, le bénéficiaire d'un ancien prêt à 0 % ne peut bénéficier d'un nouveau prêt à 0 %.

Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance

Art. R. 317-8 Le montant de l'avance ne peut excéder 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Le taux mentionné à l'alinéa précédent est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

Section II : Caractéristiques financières de l'avance

Art. R. 318-10 - Le montant de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

- 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4 et du caractère neuf ou ancien du logement. Ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;
- 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Les montants (en euros) maximaux mentionnés au deuxième alinéa ci-dessus sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement Ancien		
	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne	72 000	44 000	41 250
2 personnes	101 250	66 000	61 875
3 personnes	112 500	76 000	71 250
4 personnes	123 750	86 000	80 625
5 personnes	135 000	96 000	90 000
6 personnes et plus	146 250	106 000	99 375

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement Neuf	
	Zone A	Zones B ou C
1 personne	80 000	55 000
2 personnes	112 500	82 500
3 personnes	125 000	95 000
4 personnes	137 500	107 500
5 personnes	150 000	120 000
6 personnes et plus	162 500	132 500

1^{er} arrêté du 2.10.95 (art. 7) modifié par arrêté du 4.10.01

Pour les opérations prévues à l'article R. 317-2, le coût total de l'opération comprend, toutes taxes comprises :

- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les honoraires de géomètre et les taxes y afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les honoraires de négociation à la charge de

Art. R. 318-11

I - Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, comprend :

- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris **les frais d'état des lieux**, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;

<p>l'acquéreur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ; - les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du Code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 241-2 du même code ; - les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599 OB du Code général des impôts et de l'article L. 142-2 du Code de l'urbanisme. <p>1^{er} arrêté du 2.10.95 modifié par arrêté du 4.10.01 : art. 7 II (extrait). Les travaux doivent être achevés dans un délai de trois ans à compter de la date d'acceptation de l'offre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ; - les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L.241-1 du Code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ; - les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 octies, 1599 B et 1599-0B du Code général des impôts et de l'article L.142-2 du Code de l'urbanisme. <p>II - Lorsque l'acquisition est accompagnée de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre d'avance. L'emprunteur doit transmettre, dès réception, les factures correspondantes à l'établissement de crédit ayant accordé l'avance. Les factures sont conservées au dossier de prêt.</p>
--	---

Commentaires

Montant maximum d'opération et montant maximum de nouveau prêt à 0 %

Le calcul du montant maximum du nouveau prêt à 0 % ne diffère pas du dispositif antérieur. Il est égal au plus petit résultat des deux calculs suivants :

- 20 % (ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et les zones franches urbaines) du coût de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximum :
- 50 % du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Dans le nouveau dispositif les prix maxima sont différents selon que l'opération porte sur un logement neuf ou ancien.

Pour les offres émises à compter du 1^{er} février 2005, les montants maxima d'opération et les montants maxima du nouveau prêt à 0 % sont les suivants (en euros) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement ancien					
	Montant maximum pris en compte			Montant maximum du PTZ(*)		
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
1	72.000	44.000	41.250	14.400	8.800	8.250
2	101.250	66.000	61.875	20.250	13.200	12.375
3	112.500	76.000	71.250	22.500	15.200	14.250
4	123.750	86.000	80.625	24.750	17.200	16.125
5	135.000	96.000	90.000	27.000	19.200	18.000
6 et plus	146.250	106.000	99.375	29.250	21.200	19.875

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Logement neuf			
	Montant maximum pris en compte		Montant maximum du PTZ(*)	
	Zone A	Zone B ou C	Zone A	Zone B ou C
1	80.000	55.000	16.000	11.000
2	112.500	82.500	22.500	16.500
3	125.000	95.000	25.000	19.000
4	137.500	107.500	27.500	21.500
5	150.000	120.000	30.000	24.000
6 et plus	162.500	132.500	32.500	26.500

(*) Dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles, le montant maximal du prêt est majoré de 50 % par rapport au montant indiqué.

Pour mémoire les montants du prêt à 0 % étaient les suivants

Nombre de personnes composant le ménage	Prix maximal pris en compte	Montant maximum du prêt à 0 % (*)	Prix maximal pris en compte	Montant maximum du prêt à 0 % (*)
	en euro	en euro	en euro	en euro
1	76.224,51	15.244,90	53.357,16	10.671,43
2	106.714,31	21.342,86	76.224,51	15.244,90
3	114.336,76	22.867,35	83.846,96	16.769,39
4	121.959,21	24.391,84	91.469,41	18.293,88
5	129.581,66	25.916,33	99.091,86	19.818,37
6 et plus	137.204,12	27.440,82	106.714,31	21.342,86

(*) Dans les zones franches urbaines et dans les zones urbaines sensibles, le montant maximal du prêt était majoré de 50 % par rapport au montant indiqué.

Coût total de l'opération

Il demeure inchangé pour l'essentiel : le coût total de l'opération comprend, toutes taxes comprises :

- la charge foncière ou la charge immobilière, y compris les honoraires de géomètre et les taxes y afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir et les immeubles anciens ;
- les honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité ou à l'assurance dommage ouvrage ;
- certaines taxes afférentes à la construction : taxe locale d'équipement (CGI : art. 1585 A) ; taxe pour le financement des CAUE ;
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles ;
- en île de France le coût de l'opération comprend pour les communes concernées la taxe complémentaire de 1 % versée à la région Ile de France (CGI : art. 1599 octies) ;
- en Savoie, la taxe spéciale d'équipement destinée à financer les travaux routiers nécessaires à l'organisation des Jeux olympiques d'hiver en 1992.

Les frais d'état des lieux font partie du coût total de l'opération.

Délai de réalisation des travaux (opération d'acquisition amélioration)

Il est de trois ans à compter de la date d'émission de l'offre d'avance. Dans le dispositif antérieur, le délai était de trois ans à compter de la date d'acceptation de l'offre.

Dans le dispositif antérieur, le délai de réalisation des travaux concernait également les opérations portant sur des logements neufs.

Dorénavant, l'emprunteur doit transmettre dès réception, les factures correspondantes à l'établissement de crédit ayant accordé l'avance.

Art. R. 317-9

Le montant de l'avance ne peut être supérieur à 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération.

Art. R. 317-10 - Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par l'établissement de crédit pour la même opération. Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement fixe les conditions d'application du présent article.

1^{er} Arrêté du 2.10.95

Art. 10 - Le remboursement de l'avance comporte, selon les revenus du ménage, une période unique lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé, ou deux périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité de son montant.

La période 1 correspond à l'amortissement, sur la durée de cette période, des sommes qui ne font pas l'objet d'un différé. La période 2 correspond, le cas échéant, à l'amortissement des sommes ayant fait l'objet d'un différé en période 1. Sur chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes.

La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la période 2 sont fixées en fonction des ressources du ménage, évaluées selon les modalités prévues à l'article 3, conformément au tableau suivant :

(Note d'information SGFGAS n° 23)

Revenu fiscal de référence	Fraction de l'avance avec différé	Durée de la période 2
Moins de 12 638.18 €	100 %	48 mois
De 12 638.18 à 15 793.86 €	75 %	36 mois
De 15 793.87 à 18 949.56 €	50 %	24 mois
18 949.57 € et plus	0 %	-

Art. 11 - Sauf pour les cas prévus à l'article 12, la durée de la période 1 est déterminée dans les conditions définies au titre IV en fonction de l'évolution des taux de rendement des emprunts d'Etat à taux fixe libellés en francs; elle est définitivement fixée pour chaque avance en fonction des conditions applicables au moment de l'émission de l'offre de prêt.

Art. 12 (modifié par arrêté du 24.10.96) - Lorsque l'établissement prêteur effectue un ou plusieurs prêts en complément de l'avance et que celle-ci bénéficie d'un différé de remboursement sur son montant total, la durée de la période 1 ne peut excéder la plus longue des durées de ces prêts pour la même opération.

Quelles que soient les conditions de remboursement de l'avance aidée, la durée de la période 1 peut également être réduite à la demande de l'emprunteur.

Toutefois, les durées réduites en application du présent article ne peuvent être inférieures à sept ans.

Dans les cas prévus au deuxième alinéa, l'établissement de crédit recueille de l'emprunteur une attestation conforme à l'un des deux modèles figurant en annexes IV et IV bis du présent arrêté, selon laquelle il reconnaît avoir été informé des conditions de remboursement de

Voir art. R. 318-10

Art. R. 318-12 - Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance en fonction des ressources de l'emprunteur, déterminées dans les conditions prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du Code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis, le cas échéant, pour la même opération.

Le remboursement de l'avance s'effectue, selon les ressources de l'emprunteur, soit en une seule période lorsque l'amortissement ne donne lieu à aucun différé, soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé sur une fraction ou sur la totalité de son montant. Dans ce dernier cas, les sommes ayant fait l'objet d'un différé sont remboursées au cours de la seconde période. Pour chaque période, le remboursement s'effectue par mensualités constantes. La fraction de l'avance faisant l'objet du différé et la durée de la seconde période de remboursement sont fixées en fonction des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement, conformément au tableau suivant :

Revenu fiscal de référence	Fraction de l'avance avec différé	Durée de la période 2
Moins de 12 641 €	100 %	48 mois
De 12 641 € à 15 800 €	75 %	36 mois
De 15 801 € à 18 950 €	50 %	24 mois
18 951 € et plus	0 %	-

Lorsque l'emprunteur bénéficie d'une avance assortie d'un différé de remboursement, la durée de ce différé ne peut excéder la plus longue des durées des prêts contractés, le cas échéant, pour la même opération.

La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, peut être réduite à la demande de l'emprunteur, sans pouvoir être inférieure à six ans.

Commentaires

Les conditions de remboursement de l'avance :

Comme dans le dispositif antérieur, plus les revenus de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement sont faibles, plus le remboursement du nouveau prêt à taux 0 % est lent. Les accédants à revenus modestes bénéficient d'un différé total ou partiel de remboursement selon le montant des revenus fiscaux de référence pris en compte.

Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date *d'émission de l'offre du prêt à 0 %*, en fonction des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement, et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

● Pour la première tranche de revenus, c'est-à-dire celle des emprunteurs dont les revenus fiscaux de référence (et ceux des personnes destinées à occuper le logement) sont inférieurs à 12 641 €, le remboursement du prêt à 0 % ne commence qu'à l'issue d'une première période de différé (appelée période 1) et s'effectue en quatre ans (période 2).

● Pour la seconde tranche de revenus, soit celle des emprunteurs dont les revenus fiscaux de référence (et ceux des personnes destinées à occuper le logement) sont compris entre 12 641 € et 15 800 €, le remboursement du prêt à 0 % commence immédiatement, mais ne porte que sur 25 % du prêt (période 1), les 75 % restant sont remboursés ensuite pendant 3 ans (période 2).

● Pour la troisième tranche de revenus, soit celle des emprunteurs dont les revenus fiscaux de référence (et ceux des personnes destinées à occuper le logement) sont compris entre 15 801 € et 18 950 €, le remboursement du prêt commence immédiatement, mais ne porte que sur 50 % du prêt (période 1), les 50 % restant sont ensuite remboursés pendant 2 ans (période 2).

La durée de la période 1 à ne pas dépasser est fixée par le décret. Elle ne peut excéder la plus longue des durées des prêts contractés, le cas échéant pour la même opération.

La fraction du prêt à 0 % faisant l'objet d'un différé et la durée de la période 2 sont fixées par le décret en fonction des ressources de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement.

A partir de la quatrième tranche de revenus, soit celle des emprunteurs dont les revenus fiscaux de référence (et ceux des personnes destinées à occuper le logement) sont supérieurs ou égaux à 18 951 €, le remboursement du prêt à 0 % commence immédiatement, porte sur la totalité du prêt et se fait sur une période unique (période 1) qui ne peut excéder la période fixée par le décret.

Faculté de réduction de la période 1 pour tous les emprunteurs

Quelles que soient les conditions de remboursement de l'avance, la durée de la période 1 peut également être réduite à la demande de l'emprunteur. Toutefois, les durées réduites ne peuvent être inférieures à *six ans* (sept ans dans le dispositif antérieur).

La possibilité de réduction de la période de différé est offerte à l'emprunteur au moment de l'octroi du prêt.

Conditions de remboursement du nouveau prêt à 0 % pour les offres émises à compter du 1^{er} février 2005

Revenu fiscal de référence	Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Moins de 12.641€	264 mois 22 ans	216 mois 18 ans 100 % du prêt	48 mois 4 ans
de 12.641 à 15.800€	252 mois 21 ans	216 mois 18 ans 75 % du prêt	36 mois 3 ans
de 15.801 à 18.950€	204 mois 17 ans	180 mois 15 ans 50 % du prêt	24 mois 2 ans
de 18.951 à 25.270€	96 mois 8 ans	<u>PAS DE DIFFERE</u>	
de 25.271 à 35.540 € (zone B ou C) de 25.271 à 38.690 € (zone A)	72 mois 6 ans		

Pour mémoire les conditions de remboursement du prêt à 0 % « ancienne formule » étaient les suivantes :

REVENU IMPOSABLE	Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
R < 12.638,18 €	264 mois 22 ans	216 mois 18 ans 100 % du prêt	48 mois 4 ans
12.638,18 € ≤ R ≤ 15.793,86 €	240 mois 20 ans	204 mois 17 ans 75 % du prêt	36 mois 3 ans
15.793,87 € ≤ R ≤ 18.949,56 €	198 mois 16 ans et 6 mois	174 mois 14 ans et 6 mois 50 % du prêt	24 mois 2 ans
18.949,57 € ≤ R ≤ 22.105,25 €	96 mois 8 ans	PAS DE DIFFERE	
22.105,26 € ≤ R ≤ 25.260,95 €	96 mois 8 ans		
25.260,96 € ≤ R ≤ 28.416,64 €	72 mois 6 ans		
28.416,65 € ≤ R ≤ 37.883,73 €	72 mois 6 ans		

Art. R. 317-11 - L'établissement prêteur apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandant l'octroi de l'avance.

Art. R. 318-13 - L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur demandant l'avance.

Commentaires

Comme dans le dispositif antérieur, l'établissement de crédit n'a pas l'obligation d'accorder un nouveau prêt à 0 % à l'emprunteur qui remplit les conditions d'éligibilité au nouveau prêt à 0 % mais pour le quel il considérerait qu'il présente un risque trop important.

<p>Art. R. 317-12 - L'avance est versée au vendeur ou au cocontractant de l'acquéreur par l'établissement de crédit pour le compte du bénéficiaire (à faire plus penser dans l'index à mettre l'expression déblocage des fonds).</p>	
---	--

Commentaires

Le versement des fonds concernant l'acquisition d'un logement n'est plus réglementé. Il se fera selon les modalités prévues au contrat de prêt.

<p>Extrait art. R. 317-1 - Cette aide est mise en place par les établissements de crédit conventionnés à cet effet sous forme d'avance remboursable ne portant pas intérêt. L'Etat verse une subvention aux établissements de crédit destinée à compenser l'absence d'intérêt.</p>	<p>Extraits de la loi de finances pour 2005 (CGI : art. 244 quater J) : I - Les établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-1 du Code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne, ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre [des avances.... [...] II. - Le montant du crédit d'impôt est égal à la somme actualisée des écarts entre les mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et les mensualités d'un prêt consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de l'avance remboursable sans intérêt.</p> <p>Les modalités de calcul du crédit d'impôt et de détermination de ce taux sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Le crédit d'impôt résultant de l'application des deux alinéas précédents fait naître au profit de l'établissement de crédit une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des avances remboursables sans intérêt et par fractions égales sur les exercices suivants.</p> <p>Extraits de la loi de Finances pour 2005 (CGI : art. 199 ter I) II – « 1. Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, il apparaît que les conditions mentionnées au I de l'article 244 quater J fixées pour l'octroi de l'avance remboursable n'ont pas été respectées, le crédit d'impôt est réservé par l'établissement de crédit. Par exception, lorsque les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par le bénéficiaire ne sont pas respectées par celui-ci, l'Etat exige de ce dernier le remboursement de l'avantage indûment perçu. Celui-ci ne peut excéder le montant du crédit d'impôt majoré de 25 %. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités de restitution de l'avantage indu par le bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt. « 2. Si pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques mentionnées au I de l'article 244 quater J fixées pour l'octroi de l'avance remboursable ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par</p>
---	--

1^{er} arrêté du 2.10.95 modifié par l'arrêté du 24.10.96
Titre IV - Compensation des intérêts par l'Etat et adaptation de la durée de remboursement

Art. 13 – Le montant de la subvention destinée à compenser l'absence d'intérêt de l'avance est fixé par arrêté des ministres chargés de l'économie et des finances, du budget et du logement. Les subventions versées ne peuvent être abondées.

Toutefois, lorsque la durée de la période 1 est réduite en application des dispositions de l'article 12 ou plafonnée en application du troisième alinéa de l'article 14, la subvention est réduite au coût effectif de l'absence d'intérêt. Ce coût est évalué conformément aux dispositions de l'article 15 ; dans les cas de réduction mentionnés à l'article 12, le calcul est effectué en arrondissant la durée de la période 1 au multiple de six mois inférieur.

Art. 14 – A l'exception des cas mentionnés à l'article 12, la durée de la période 1 définie à l'article 10 est fixée, sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, pour chaque trimestre civil en fonction du taux de rendement moyen des emprunts d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance, de sorte que le coût de l'absence d'intérêt soit maintenu égal au montant de la subvention mentionnée à l'article 13. Le calcul est arrondi au nombre entier de mois supérieur. La durée ainsi déterminée est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre.

La durée fixée précédemment reste toutefois en vigueur lorsque les taux de rendement moyens des emprunts d'Etat n'ont pas varié de plus de 0,25 point depuis la dernière fixation. Cette variation est appréciée sur la moyenne algébrique des taux de rendement moyens de deux emprunts d'Etat de maturité proche, respectivement, de cinq ans et quinze ans dont les références sont communiquées pour chaque année civile avant le 1^{er} novembre de l'année précédente par l'organisme mentionné à l'article R. 317-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Revenu fiscal de référence	Durée de la période 1
Moins de 12 638,18 €	18 ans
De 12 638,18 € à 15 793,86 €	17 ans
De 15 793,87 € à 18 949,56 €	14 ans et 6 mois
De 18 949,57 € à 22 105,25 €	8 ans
De 22 105,26 € à 25 260,95 €	8 ans
De 25 260,96 € à 28 416,64 €	6 ans
Au-dessus de 28 416,64 €	6 ans

L'établissement de crédit.

« 3. L'offre de l'avance remboursable sans intérêt émise par l'établissement de crédit peut prévoir de rendre exigible cette avance auprès des bénéficiaires dans les cas mentionnés aux 1 et 2 selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Section III Compensation des intérêts par l'Etat

Art. R. 318-14 - Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts de l'avance est calculé en appliquant au montant de l'avance un taux S, fixé en fonction des ressources de l'emprunteur déterminées dans les conditions prévues aux alinéas huit à treize 1 de l'article 244 quater J du CGI et à l'article R. 318-5 ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article R. 318-16.

Toutefois, lorsque la durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé est réduite à la demande de l'emprunteur ou plafonnée en fonction de la plus longue des durées de prêts contractés pour la même opération, le montant du crédit d'impôt tient compte de cette réduction, conformément aux dispositions de l'article R. 318-16. Dans ce cas, le calcul est effectué en arrondissant la durée de la période au multiple de six mois inférieur.

Art. R. 318-15 - La durée de la période de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, ne peut excéder les durées ci-dessous :

Zone A

Revenu fiscal de référence	Durée de la période 1
Moins de 12 641 €	18 ans
De 12 641 € à 15 800 €	18 ans
De 15 801 € à 18 950 €	15 ans
De 18 951 € à 22 110 €	8 ans
De 22 111 € à 25 270 €	8 ans
De 25 271 € à 28 420 €	6 ans
Au-dessus de 28 420 €	6 ans

Zone B ou C

Revenu fiscal de référence	Durée de la période 1
Moins de 12 641 €	18 ans
De 12 641 € à 15 800 €	18 ans
De 15 801 € à 18 950 €	15 ans
De 18 951 € à 22 110 €	8 ans
De 22 111 € à 25 270 €	8 ans
De 25 271 € à 29 230 €	6 ans
Au-dessus de 29 230 €	6 ans

Art. 15 - Pour l'application de l'article 14, le coût de l'absence d'intérêt est égal à la somme des valeurs, actualisées à un taux T 1, des écarts entre les mensualités de l'avance et les mensualités constantes qui seraient dues par l'emprunteur pour un emprunt de même montant et de même durée au taux d'intérêt T 2.

Le taux T 1 est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel T 0 augmenté de 0,35 point. Le taux T 2 est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel T 0 majoré de la marge prévue par la convention visée à l'article R. 317-13 du Code de la construction et de l'habitation. Le taux T 0 est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance.

La convention prévue au premier alinéa de l'article R. 317-14 du Code de la construction et de l'habitation fixe les conditions d'application du présent titre.

Art. 16 - Par exception aux dispositions de l'article 14, la durée de la période 1 est fixée pour la période du 1er octobre au 31 décembre 1995 conformément au tableau ci-dessous.

Revenu fiscal de référence	Durée de la période 1
Moins de 12 638,18 €	17 ans
De 12 638,18 € à 15 793,86 €	17 ans
De 15 793,87 € à 18 949,56 €	17 ans
De 18 949,57 € à 22 105,25 €	14 ans
De 22 105,26 € à 25 260,95 €	8 ans
De 25 260,96 € à 28 416,64 €	10 ans
Au-dessus de 28 416,64 €	7 ans

Art. R. 318-16 - Le taux S prévu à l'article R. 318-14 est obtenu en arrondissant à la quatrième décimale le résultat de la formule :

$$X \times (1 + Y)$$

dans laquelle :

- X est la somme des valeurs, actualisées à un taux d'intérêt T 1, des écarts entre les mensualités d'une avance de 1 € et les mensualités constantes d'un prêt de référence de 1 €, de même durée, accordé au taux d'intérêt T 2. Le taux T 1 est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel T 0 augmenté de 0,35 point. Le taux T 2 est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel T 0 majoré de 1,10 points. Le taux T 0 est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance ;

- Y est égal à la différence entre, d'une part, la somme des intérêts d'un prêt de 1 € consenti sur cinq annuités constantes au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à trois ans, majoré de 0,35 point et, d'autre part, la moitié des intérêts d'un prêt de 1 € consenti sur un an au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à un an, majoré de 0,35 point.

Le taux S est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre. Le taux fixé précédemment reste toutefois en vigueur lorsque les taux de rendement moyens des emprunts d'Etat n'ont pas varié de plus de 0,25 point depuis la dernière fixation. Cette variation est appréciée sur la moyenne algébrique des taux de rendement moyens de deux emprunts d'Etat de maturité proche, respectivement de cinq ans et quinze ans, dont les références sont communiquées par l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code pour chaque année civile avant le 1^{er} novembre de l'année précédente.

Art. R. 318-17 - En cas de remboursement anticipé partiel ou total de l'avance, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées. Les conditions d'application du présent article sont précisées par le Ministre chargé de l'économie et des finances.

Commentaires

Il n'est pas fait ici de comparaison détaillée sur le crédit d'impôt accordé aux établissements de crédit dans la mesure où ces changements ne concernent qu'indirectement l'emprunteur.

Les établissements de crédit concernés

Il s'agit des établissements de crédit tels que définis par le Code monétaire et financier (*art. L. 511-1*) passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne⁴, ou dans un autre Etat partie à

⁴ Etats membres de la CE : Allemagne, Autriche, Belgique, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, France, Grèce,

l'accord sur l'Espace économique européen⁵ ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Montant du crédit d'impôt

Le montant du crédit d'impôt est égal à la somme actualisée des écarts entre les mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et les mensualités d'un prêt consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt à taux zéro.

Les modalités de calcul du crédit d'impôt et de détermination de ce taux sont fixées par le décret.

Imputation du crédit d'impôt

Le crédit d'impôt est imputé à hauteur d'un cinquième de son montant sur l'impôt dû par le contribuable (impôt sur le revenu), par la société (impôt sur les sociétés) au titre de l'année au cours de laquelle l'établissement de crédit a versé des prêts à taux zéro et par fractions égales sur l'impôt (sur le revenu, sur les sociétés, ou équivalent) des quatre années suivantes. Si la fraction du crédit d'impôt excède l'impôt dû au titre de chacune de ces années, l'excédent est restitué.

Si pendant la durée de remboursement de l'avance et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit.

En cas de remboursement anticipé du prêt à taux zéro intervenant pendant la durée d'imputation du crédit d'impôt, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit.

Reprise

Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, il apparaît que les conditions fixées pour l'octroi du prêt à taux zéro n'ont pas été respectées (exemple : la condition de non propriété), le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit.

Par exception, lorsque les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par le bénéficiaire ne sont pas respectées par celui-ci, l'Etat exige du bénéficiaire du prêt à taux zéro le remboursement de l'avantage indûment perçu. Celui-ci ne peut excéder le montant du crédit d'impôt majoré de 25 %.

Le décret définit les modalités de restitution de l'avantage indu par le bénéficiaire du nouveau prêt à 0 % (*cf. commentaires p. 31*).

Si pendant la durée de remboursement et tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisés par l'établissement de crédit.

Si, pendant la durée de remboursement et tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisés par l'établissement de crédit.

Dans ces deux cas, l'offre de prêt peut prévoir de rendre exigible le prêt selon les modalités définies par décret.

(*) Etats partie à l'espace économique européen et non membres de la CE : Islande, Liechtenstein et Norvège.

Irlande, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte (depuis le 1^{er} mai 2004), Pays-Bas, Portugal, République de Chypre (depuis le 1^{er} mai 2004), Royaume Uni, Suède Hongrie, Pologne, République Tchèque, Slovaquie, Slovénie

⁵ Etats appartenant à l'espace économique européen et non membres de la CE : Islande, Liechtenstein et Norvège

<p>Section III Conventions avec les établissements de crédit</p> <p>Art. R. 317-13 - Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement, sont habilités à accorder les avances prévues à l'article R. 317-1.</p> <p>Cette convention est signée au nom de l'Etat par le Ministre chargé de l'économie et des finances</p>	<p>Extrait de l'article 93 (loi de Finances pour 2005)</p> <p>III. - Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la conclusion d'une convention entre l'établissement de crédit mentionné au I et l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et du ministre chargé du logement.</p> <p>Section IV Conventions avec les établissements de crédit</p> <p>Art. R. 318-18 - Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé du logement, sont habilités à accorder les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J.</p> <p>Cette convention est signée au nom de l'Etat par le Ministre chargé de l'économie et des finances.</p>
---	---

Commentaires

Comme dans le dispositif antérieur, le nouveau prêt à 0 % ne peut être distribué que par les établissements ayant passé une convention avec l'Etat conforme à une convention type approuvée par arrêté (*arrêté non paru à la date du 18.2.05*).

<p>Art. R. 317-14 - Le ministre chargé de l'économie et des finances et le ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion de la subvention versée par l'Etat en application de l'article R. 317-1 à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.</p> <p>Les établissements de crédit doivent conclure avec l'organisme gestionnaire de la subvention une convention conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé du logement.</p>	<p>Art. R. 318-19 - Le Ministre chargé de l'économie et des finances et le Ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion et le suivi des crédits d'impôt dus au titre des avances remboursables à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé du logement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.</p> <p>Dans ce cas, les établissements de crédit doivent conclure avec cet organisme une convention, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'économie et des finances et du Ministre chargé du logement (arrêté à paraître).</p>
---	--

Commentaires

Dans le dispositif antérieur, la SGFGAS avait en charge la gestion de la subvention versée par l'Etat.

Dans le nouveau dispositif, la société a en charge la gestion et le *suivi* des crédits d'impôt.

<p>Section 4 : Garantie des prêts</p> <p>Art. R. 317-15 - Les avances prévues à l'article R. 317-1 peuvent bénéficier de la garantie de l'Etat mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.</p> <p>Cette garantie est obligatoire lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1.</p>	<p>Section V garanties des prêts</p> <p>Art. R. 318-20 - Les avances prévues au premier alinéa du I de l'article 244 quater J peuvent bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.</p> <p>Lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, un prêt conventionné garanti en application de l'article R. 312-3-1, l'octroi de l'avance est subordonné à celui de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent.</p>
--	--

Section 6 : Contrôle

Art. R. 317-16

Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le ministre chargé de l'économie et des finances, le ministre chargé du budget et le ministre chargé du logement.

1^{er} arrêté du 2.10.95 : art 18

En application de l'article R. 317-16 du Code de la construction et de l'habitation, les contrôles confiés à l'organisme visé à l'article R. 317-13 sont effectués par des agents commissionnés par le directeur du Trésor et le directeur de l'habitat et de la construction. Les contrôles effectués par ces agents sont inopinés et obéissent au principe du contradictoire.

Art. R. 317-17 - Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions fixées par le présent chapitre ne sont pas respectées, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 exige de l'établissement de crédit, pour le compte de l'Etat, dans un délai d'un mois, le remboursement de la subvention indûment perçue majorée de 10 %. L'établissement de crédit doit prévoir, dans son contrat de prêt, de faire supporter les conséquences de ce remboursement au bénéficiaire en cas de non-respect par celui-ci des conditions fixées par le présent chapitre.

Par exception, lorsque les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par le bénéficiaire ne sont pas respectées par celui-ci, le ministre chargé du logement, saisi par l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, exige du bénéficiaire le remboursement de l'avantage indu majoré de 25 %.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, des finances et de l'industrie, du Ministre.

1^{er} arrêté du 2.10.95

Art. 19 - Pour l'application des dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 317-17 du Code de la construction et de l'habitation, le remboursement de l'avantage indu doit intervenir lorsque :

« 1° Le ou les avis d'imposition au titre de l'année précédant celle de l'offre de prêt n'ont pas été transmis à l'établissement de crédit à la date prévue au I de l'article 4 ;

« 2° Le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés lors de la demande d'avance, un écart justifiant une diminution de la subvention accordée en application de l'article 13 de l'arrêté du 2 octobre 1995, à moins que l'avance ait été régularisée dans les conditions prévues au II de l'article 4.

« **Art. 20** - Pour l'application de l'article précédent, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 adresse au bénéficiaire de l'avance une mise en demeure, aux fins de régularisation dans un délai de deux mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

« A défaut de régularisation à l'expiration du délai, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 propose au ministre chargé du logement d'exercer une action en répétition de l'avantage indu résultant de la

Section VI : Contrôle

Art. R. 318-21 - Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par le Ministre chargé de l'économie et des finances et le Ministre chargé du logement.

Les contrôles qui peuvent, le cas échéant, être confiés à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 en application de l'article R. 318-19 doivent être effectués par des agents commissionnés à cet effet par les Ministres chargés du logement et de l'économie et des finances.

Extraits (loi de Finances pour 2005)

II. - 1. Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, il apparaît que les conditions mentionnées au I de l'article 244 quater J fixées pour l'octroi de l'avance remboursable n'ont pas été respectées, le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit. Par exception, lorsque les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par le bénéficiaire ne sont pas respectées par celui-ci, l'Etat exige de ce dernier le remboursement de l'avantage indûment perçu. Celui-ci ne peut excéder le montant du crédit d'impôt majoré de 25 %. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités de restitution de l'avantage indu par le bénéficiaire de l'avance remboursable sans intérêt

« 2. Si, pendant la durée de remboursement de l'avance, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques mentionnées au I de l'article 244 quater J fixées pour l'octroi de l'avance remboursable ne sont plus respectées, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit.

« 3. L'offre de l'avance remboursable sans intérêt émise par l'établissement de crédit peut prévoir de rendre exigible cette avance auprès des bénéficiaires dans les cas mentionnés aux 1 et 2 selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Art. R. 318-22

I - Dans le cas où les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par l'emprunteur, prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du Code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus, n'ont pas été respectées par lui et afin de permettre à l'Etat d'ordonner le remboursement de l'avantage dont l'emprunteur a indûment bénéficié, l'établissement de crédit communique au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, au plus tard le 31 mars, les informations nominatives concernant les offres d'avance qu'il a faites l'année précédente et concernant :

- les emprunteurs qui ne lui ont pas transmis, après relance de sa part, le ou les avis d'imposition requis ;

- les emprunteurs dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une réduction de l'avantage dont ils ont bénéficié, à moins que l'avance n'ait fait l'objet d'une régularisation avec l'emprunteur avant cette date dans les

<p>subvention effectivement versée à l'établissement de crédit.</p> <p>« La décision portant titre exécutoire en application des articles R. 317-1, R. 317-3, R. 317-10 et R. 317-14, qui impose le remboursement à l'encontre du bénéficiaire, se traduit par :</p> <p>« 1° Dans le cas mentionné au 1 de l'article précédent, le reversement d'une somme égale au montant majoré de 25 % de la subvention afférente à l'avance ;</p> <p>« 2° Dans le cas mentionné au 2 de l'article précédent, le reversement d'une somme égale à la différence majorée de 25 % entre la subvention afférente à l'avance et la subvention qui aurait été versée si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance. Si le ménage bénéficie d'une avance dont la durée de la période 1 est réduite, en application de l'article 12 de l'arrêté du 2 octobre 1995, la subvention qui aurait été versée en tenant compte du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition est calculée sur la base de la durée de période 1 la plus proche de celle retenue par le ménage.</p> <p>« La créance de l'Etat est recouverte au profit de l'Etat par les comptes du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.</p> <p>« Le bénéficiaire est tenu informé de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt ».</p>	<p>conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 318-5.</p> <p>II – Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le Ministre chargé du logement ou, le cas échéant, l'organisme mentionné à l'article R.312-3-1 invite le bénéficiaire de l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à faire part de ses observations dans un délai de deux mois.</p> <p>A l'expiration du délai, le Ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas mentionné au 2^{ème} alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme équivalente à celle du crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur, majorée de 25 % ; - dans le cas mentionné au 3^{ème} alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme égale à la différence, majorée de 25 %, entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur et celle correspondant à celui dont il aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance. Si la durée de la période de remboursement, ou, s'il y a lieu, de différé, a été réduite en application des dispositions de l'article R. 318-12, la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance est calculée sur la base de la durée de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, la plus proche de celle retenue par l'emprunteur. <p>La créance est recouverte au profit de l'Etat par les comptes du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.</p> <p>L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.</p> <p>Art. R. 318-23 - Dans les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 du II de l'article 199 ter I du Code général des impôts et si l'offre d'avance faite à l'emprunteur le mentionnait expressément, l'établissement de crédit peut prévoir de rendre immédiatement exigible le remboursement par l'emprunteur de l'avance sans intérêt. Dans tous les cas, il doit indiquer dans le contrat de prêt les conditions générales de l'avance remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.</p>
--	---

Commentaires

L'emprunteur d'un nouveau prêt à 0 % peut se voir, comme dans le dispositif antérieur sanctionné dans deux types de situations :

□ soit parce qu'il n'aura pas respecté les conditions relatives à la justification des ressources. Cette sanction ne pourra concerner que les offres de prêt émises entre le 1^{er} avril et la date de réception de l'avis d'imposition d'une année n. Elle recouvre deux hypothèses :

- 1) le ou les avis d'imposition relatifs à l'année n-1 n'ont pas été transmis, à l'établissement de crédit après relance de sa part ;
- 2) les avis d'imposition transmis font apparaître par rapport aux revenus fiscaux déclarés, un

écart justifiant une réduction de l'avantage dont il(s) a(ont) bénéficié, à moins que le prêt n'ait fait l'objet d'une régularisation par l'emprunteur avant le 31 mars de l'année suivant celle de l'émission de l'offre de prêt,

Au préalable, la SGFGAS aura invité le bénéficiaire de l'avance à faire part de ses observations dans un délai de deux mois ; à l'expiration des deux mois, le Ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de la SGFGAS, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu :

- dans la première hypothèse, le remboursement porte sur la somme équivalente à celle du crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié, majorée de 25 % ;
- dans la seconde hypothèse, le remboursement porte sur la somme égale entre la différence, majorée de 25 % entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié et celui dont il aurait dû bénéficier si les revenus réels avaient été pris en compte pour l'attribution du prêt à 0 %.

Ce système existait dans le dispositif précédent ; *désormais, dans ces deux hypothèses, et en présence d'une mention expresse en ce sens dans le contrat de prêt, l'avance pourra être immédiatement exigible ;*

□ soit, en cours de remboursement, les conditions relatives à l'affectation du logement et à ses caractéristiques ne sont plus respectées

Dans le système antérieur, et dès lors que les conditions fixées par la réglementation PTZ n'étaient pas respectées, l'emprunteur supportait les conséquences du remboursement par l'établissement de crédit de la subvention majorée de 10 %.

Désormais, la sanction, dans la mesure où le contrat de prêt le prévoira expressément, sera *l'exigibilité immédiate du prêt*

Section 6 : Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer

Art. R. 317-18

(Décret n° 95-1064 du 29 septembre 1995 art. 3 Journal Officiel du 30 septembre 1995 en vigueur le 1^{er} octobre 1995)

(Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux avances accordées pour financer des logements situés dans les départements d'outre-mer dans les conditions fixées à la présente section.

Art. R. 317-19

(inséré par Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

Pour les opérations mentionnées à l'article R. 317-2, les bénéficiaires de l'avance sont les personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé, en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Art. R. 317-20

(inséré par Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

Pour les ménages dont les ressources sont supérieures à 70 % des plafonds de ressources prévus à l'article R. 317-19, le montant de l'avance ne peut excéder 25 % du coût total de l'opération retenu dans la limite d'un prix maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du

logement.

Pour les ménages dont les ressources sont au plus égales à 70 % du plafond de ressources prévu à l'article R. 317-19 le montant de l'avance ne peut excéder 40 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un coût maximal déterminé en fonction de la composition familiale du ménage bénéficiaire et de la localisation du logement.

Les quotités de l'avance aidée prévues au présent article sont majorées de 5 % dans les zones franches urbaines définies au B du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 modifiée du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget.

Art. R. 317-21

(inséré par Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

Les dispositions de l'article R. 317-9 ne s'appliquent pas à la présente section.

Art. R. 317-22

(inséré par Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées en fonction des ressources du bénéficiaire et tiennent compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis par l'établissement de crédit pour la même opération.

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget fixe les conditions d'application du présent article.

Art. R. 317-23

(inséré par Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

Le Ministre chargé de l'économie et des finances, le Ministre chargé de l'outre-mer et le Ministre chargé du logement sont autorisés à confier la gestion de la subvention versée par l'Etat en application de l'article R. 317-1 à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 du présent code.

Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention, approuvée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie et des finances, du ministre chargé de l'outre-mer, du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget, qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle des dispositions d'application de la présente section.

Art. R. 317-24

(Décret n° 97-431 du 29 avril 1997 art. 1 Journal Officiel du 2 mai 1997)

(Décret n° 2003-806 du 25 août 2003 art. 3 Journal Officiel du 28 août 2003)

La garantie prévue au deuxième alinéa de l'article R. 317-15 est obligatoire lorsque l'établissement de crédit accorde, en complément de l'avance, prêt conventionné garanti par l'Etat en application de l'article R. 312-3-1.	
---	--

Commentaires

Le nouveau régime du prêt à 0 % s'applique aux offres émises à compter du 1^{er} février 2005 dans toute la France : il concerne donc indistinctement la métropole et l'outre-mer.

Il est octroyé dans des conditions identiques en métropole et dans les DOM (les DOM étant classés en zone B).

Par la suite, le nouveau dispositif pourrait, si besoin est, faire l'objet d'aménagements.

II – REGIME TRANSITOIRE

■ Les offres de prêt émises avant le 1^{er} février 2005 et acceptées avant le 1^{er} juin 2005

Le décret n° 2005-70 du 31.1.05 modifie le chapitre VII du titre I du Code de la construction et de l'habitation qui concerne le prêt à 0 % tel qu'il était distribué avant la réforme.

A compter du 1.2.05, les établissements de crédit ne peuvent plus émettre d'offre de prêt 0 % correspondant à l'ancien dispositif.

Les offres de prêts émises avant le 1.2.05 peuvent être acceptées par l'emprunteur jusqu'au 31.5.05. Au-delà de cette date, le texte prévoit leur caducité.

Pour mémoire, le Code de la consommation (*art. L. 312-10*) prévoit que : « l'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur ».

Ces offres de prêt acceptées avant le 30.5.05 sont régies par l'ensemble des dispositions des articles R. 317-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le PTZ DOM est également concerné par ce régime transitoire.

■ Disposition nouvelle (*CCH : art. R. 318-8*) applicable aux anciens prêts à 0 % (quelle que soit leur date d'émission ou d'acceptation)

La disposition prévue au nouvel article R. 318-8 (transfert de prêt à 0 % suite à la mutation du logement) peut bénéficier à l'emprunteur d'un prêt à 0 % « ancienne formule ».

Il pourra donc y avoir transfert d'un prêt à 0 % (métropole ou DOM) sur une opération d'ancien sans travaux.

On peut penser qu'en cas de transfert sur une opération jusque là non finançable par le prêt à 0 %, les obligations relatives à l'emprunteur seront néanmoins toujours celles prévues aux articles réglementaires du système antérieur.

III LES INCIDENCES DE LA REFORME DU PRET A 0 % SUR LES CONDITIONS D'OCTROI DU PRET CONVENTIONNE (décret n° 2005-70 du 31.1.05 ; arrêté du 31.1.05 : JO du 1.2.05)

■ L'appréciation des ressources pour l'octroi d'un prêt PAS / métropole

Le décret prévoit (*art. 1*) : « pour le respect des plafonds mentionnés à l'article 2, l'appréciation des conditions de ressources s'effectue selon les modalités de l'article R. 318-5 du Code de la construction et de l'habitation ». Pour mémoire, cet article prévoit la prise en compte des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

Il ne mentionne pas l'année de référence ni les justification des ressources. Cependant, il renvoie à un arrêté (*arrêté du 31.1.04*) qui lui, mentionne bien ces éléments.

De ce fait, pour le respect des plafonds de ressources PAS, l'appréciation des conditions de ressources s'effectue selon les mêmes modalités que pour l'octroi du nouveau prêt à 0 %.

La comparaison, comme dans le dispositif antérieur, se fait selon la date d'émission de l'offre avec les revenus de l'année n-2 ou n-1.

Les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 sont pris en compte pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mars d'une année n (cette dernière date correspondant généralement à la date limite de déclaration des revenus). Dans le dispositif précédent, cette première période allait du 1^{er} janvier au dernier jour de février.

Les revenus fiscaux de référence de l'année n-1 sont pris en compte pour les offres de prêt PAS émises entre le 1^{er} avril et le 31 décembre d'une année n.

La correction du revenu fiscal de référence de l'emprunteur en cas de modification de son foyer fiscal intervenue au cours de l'année de référence est applicable aux prêts PAS.

Concernant la justification des ressources, elle devrait s'opérer selon les mêmes modalités que celles applicables au nouveau prêt à 0 %.

Les plafonds de ressources et le découpage Ile de France / Province sont inchangés.

Dans les DOM, l'appréciation des ressources continue de se faire selon les modalités fixées par le décret et l'arrêté du 25.8.03 (*JO du 28.8.03*).

■ Les normes minimales de surface et d'habitabilité en PC/PAS et PAS DOM

La réglementation du prêt conventionné comporte des normes spécifiques :

- d'une part, des normes de surface prévues par l'article 4 de l'arrêté du 4.10.01, à savoir : 9 m² pour une personne seule, 16 m² pour deux personnes, augmentés de 9 m² par personne.

Ces normes qui concernent les opérations d'agrandissement de logements existants ou d'acquisition de logements existants suivis, le cas échéant de travaux, continuent de s'appliquer ;

- d'autre part, des normes d'habitabilité : les travaux d'agrandissement ou d'amélioration doivent au minimum avoir pour effet de mettre en conformité les logements avec des normes d'habitabilité. Jusqu'au 1^{er} février 2005, ces normes d'habitabilité étaient définies à l'annexe II de l'arrêté du 4.10.01. Elles étaient relatives à la sécurité, la salubrité et à l'équipement de l'immeuble, du logement ou des pièces isolées (elles contenaient également des normes de surface).

A compter du 1^{er} février 2005, ces normes d'habitabilité telles qu'elles figuraient en annexe de l'arrêté sont abrogées. Désormais, les *normes minimales de surface et d'habitabilité* sont identiques à celles relatives au nouveau prêt à 0 %.

Ce qui diffère par rapport aux précédentes normes :

- la notion de pièce isolée n'est pas reprise ;
- la nécessité pour le WC, dans les logements de plus de deux pièces principales⁶ d'être séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas a disparu ;
- les équipements de chauffage sont différents.

Le logement financé par un prêt conventionné doit désormais être équipé (le cas échéant après réalisation de travaux) :

a) d'un chauffage à eau chaude centralisé et, dans le cas d'un chauffage individuel, celui-ci est équipé de dispositif de régulation, calorifugeage et équilibrage ;

ou

b) si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes, de planchers chauffants, de plafonds rayonnants ou de systèmes à accumulation ;

ou

c) un chauffage par un système thermodynamique ;

ou

d) un équipement de chauffage fonctionnant au bois ou autres biomasses, de classe 1 (norme NF EN 13 229 et NF EN 13 240) tel qu'un poêle, un foyer fermé, un insert ou une chaudière de classe 2 (norme NF EN 303 5) dont la puissance est inférieure à 300 kw.

Enfin, lorsque l'acquisition porte sur des immeubles achevés depuis plus de 20 ans, un état des lieux doit toujours être annexé au contrat de prêt. L'état des lieux continue d'être réalisé par un professionnel indépendant figurant sur une liste proposée par les établissements de crédit aux demandeurs avec les tarifs forfaitaires des frais pratiqués par ces derniers, ces frais étant finançables par le prêt. *Dorénavant il se prononce sur les nouvelles normes de surface et d'habitabilité prévues par le décret relatif au nouveau prêt à 0 %.*

Cependant les normes de surface de l'article 4 de l'arrêté du 4.10.01 continuent de s'appliquer.

Ainsi, l'acquisition d'un logement avec une surface habitable de 14 m² qui est destiné à être occupé par deux personnes sera finançable avec le nouveau prêt à 0 %, mais ne serait pas finançable en prêt conventionné, ce qui devrait toutefois être peu fréquent.

Pour mémoire, **dans les départements d'outre-mer**, pour l'application des normes minimales d'habitabilité et de surface, il est tenu compte des conditions spécifiques à ces départements.

■ Opérations finançables

Le financement d'une pièce isolée en prêt conventionné n'est plus possible.

⁶ Les pièces principales sont les pièces destinées au séjour et au sommeil

INDEX

Comparaison nouveau prêt à 0 % et ancien prêt à 0 %

C

Coût total de l'opération.....	21
Crédit d'impôt.....	27
Etablissements de crédit.....	27
Imputation.....	28
Montant.....	28
Reprise.....	28

D

Déclaration sur l'honneur.....	14
DOM.....	4, 34
Normes minimales d'habitabilité et de surface.....	9

E

Etat des lieux.....	9
---------------------	---

L

Location.....	16
---------------	----

M

Montant maximum du prêt.....	20
------------------------------	----

P

PSLA.....	18
-----------	----

R

Remboursement.....	23
Faculté de réduction.....	23
Résidence principale.....	16
Délai.....	16
Exceptions.....	16
Résidence principale	
Justificatifs.....	11
Ressources	
Comparaison.....	12
Contrôle.....	13
Correction.....	12
Justification.....	13

S

Sanction.....	31
Exigibilité du prêt.....	32
Remboursement de l'avantage indûment perçu.....	32
Subvention ANAH.....	18

T

Travaux.....	6
Délai de réalisation.....	21

V

Vente.....	18
------------	----