

FINANCEMENT IMMOBILIER.

- **Les règles de protection des acquéreurs**
- **La formation du contrat de prêt**
- **Les garanties des prêts immobiliers**
- **Les différents types de prêt immobilier**

La protection des emprunteurs.

Informations devant figurer sur toutes les publicités relatives à des emprunts immobiliers conclus entre un professionnel et un emprunteur n'agissant pas dans l'exercice de son activité professionnelle.

Article L313-4 du code de la consommation :

toute publicité relative à un prêt immobilier destiné à l'acquisition d'un logement ou d'un local à usage mixte doit comporter les informations suivantes :

- l'identité du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit,**
- la nature et l'objet du prêt.**



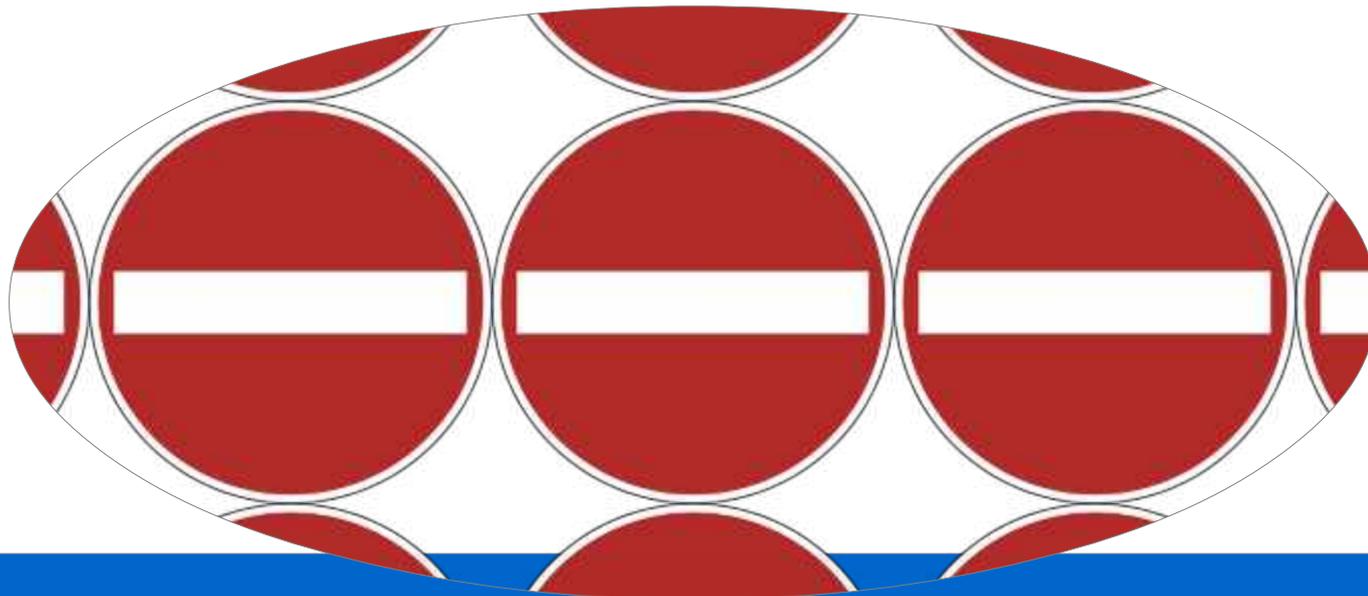
Informations devant figurer sur toutes les publicités relatives à des emprunts immobiliers accompagné d'un exemple :

Lorsque la publicité porte sur un exemple, les informations suivantes doivent également être fournies et à l'aide d'un exemple représentatif :

- le taux débiteur et s'il est fixe, variable ou révisable**
- les informations relatives à tous les frais compris dans le coût du crédit**
- le montant total du crédit**
- le taux effectif annuel global du crédit (TAEG)**
- la durée du contrat**
- le montant total dû par l'emprunteur**
- le montant et le nombre d'échéances**
- un avertissement relatif aux éventuelles fluctuations du taux de change pouvant modifier le montant dû par l'emprunteur**
- le fait que le crédit sera garanti par une hypothèque ou une autre sûreté ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation.**

Mentions interdites dans les publicités relatives à des prêts immobiliers.

les publicités relatives à des prêts immobiliers ne peuvent faire figurer des formulations qui feraient naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût du crédit.



Contenu des publicités pour le financement d'acquisition immobilière ouvrant droit à réduction d'impôt.

Pour les investissements locatifs suivant, la publicité devra mentionner un certain nombre d'informations supplémentaires :

- ➔ **Les acquisitions de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt « PINEL » ou « DENORMANDIE » (article 199 novovicies du code général des impôts) ;**
- ➔ **Les investissements locatifs ouvrant droit à la réduction d'impôt « CENSI-BOUVARD » (article 199 sexvicies du code général des impôts)**
- ➔ **Les investissements locatifs ouvrant droit à la réduction d'impot « MALRAUX ».**

la publicité doit comporter les mises en garde suivantes :

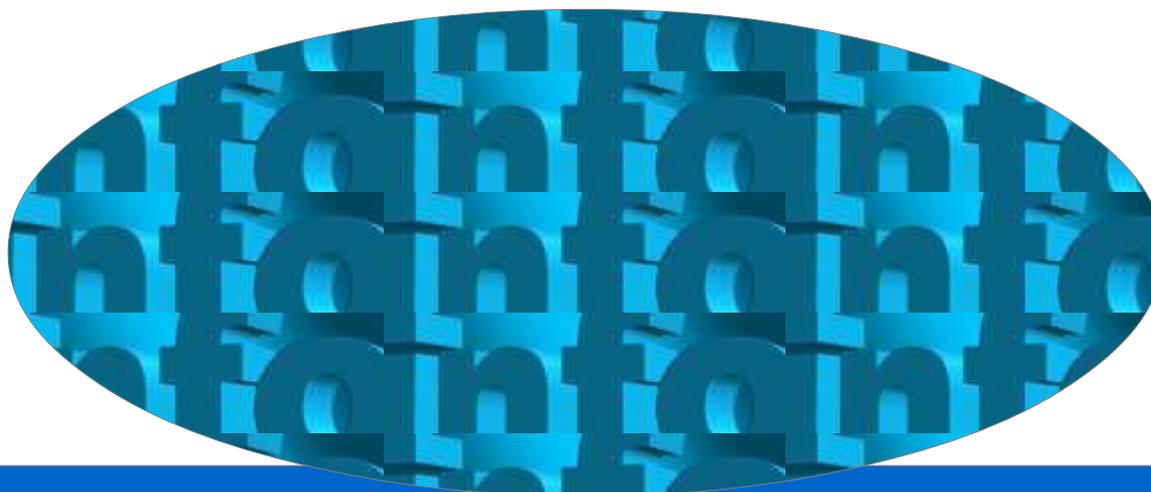
- ➔ **elle doit permettre à l'emprunteur de comprendre le risque de l'investissement ;**
- ➔ **elle doit comporter la mention qu'en cas de non respect des conditions d'engagement de location, l'acquéreur perdra le bénéfice des avantages fiscaux.**

Obligation d'information des emprunteurs avant la formation du contrat.

Article L313-7 du code de la consommation :

avant tout offre de prêt ou conclusion d'un contrat de prêt, l'établissement prêteur doit remettre à l'emprunteur une fiche d'information standardisée européenne (FISE) .

- Elle doit être communiquée au plus tard à l'émission de l'offre de prêt.
- Cette fiche reprend des informations personnalisées qui doivent permettre à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit du marché et d'évaluer les implications financières de la souscription du prêt.



Contenu de la fiche d'information standardisée.

La fiche d'information doit mentionner les éléments suivants :

- Le prêteur et l'intermédiaire de crédit, le cas échéant.
- Les principales caractéristiques du prêt.
- Le taux d'intérêt et les autres frais.
- Le nombre et la périodicité de chaque versement, ainsi que le montant de chaque versement.
- L'échéancier indicatif, le cas échéant.
- Les obligations supplémentaires.
- Le remboursement anticipé.
- Les caractéristiques variables.
- Les autres droits de l'emprunteur.
- Les réclamations.
- Les conséquences pour l'emprunteur du non-respect de ses engagements.
- Le cas échéant, des informations complémentaires.
- Les autorités habilitées à assurer le contrôle du respect de la réglementation applicable.

Sanction en cas de défaut de remise de la Fiche d'information standardisée ou en cas d'information incomplète.

L'établissement prêteur perd le droit au remboursement des intérêts jusqu'à un montant de 30% des intérêt dus par l'emprunteur et dans la limite de 30 000 euros.

Précision :

- arrêt de la première chambre civil du 8 Avril 2021 : la simple reconnaissance par l'emprunteur de la remise de cette fiche est insuffisante pour prouver que cette fiche lui a été remise.
- Il faudra que l'emprunteur signe la fiche.



Obligation d'explication de la banque avant la conclusion du prêt (obligation d'information précontractuelle).

Article L313-11 du code de la consommation :

L'établissement prêteur doit fournir à l'emprunteur des explications adéquates lui permettant de déterminer si le ou les contrats de crédit proposés et les éventuels services accessoires sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière :

- explication des informations contenues dans la fiche d'information standardisée européenne ;
- explications sur les principales caractéristiques du ou des crédits et services accessoires ;
- explications sur les effets spécifiques que les services accessoires proposés peuvent avoir sur l'emprunteur, y compris les conséquences d'un défaut de paiement de l'emprunteur, notamment en cas de réalisation des garanties ;
- lorsque la garantie est constituée par un cautionnement accordé par un organisme de cautionnement professionnel, le prêteur informe l'emprunteur de la nature, des bénéficiaires et des conditions dans lesquelles celle-ci peut être actionnée et des conséquences pour l'emprunteur ;

Sanctions :

déchéance du droit aux intérêts jusqu'à 30% du montant des intérêts prévus.

Devoir de mise en garde du prêteur.

L'établissement prêteur et l'intermédiaire de crédit ont l'obligation de mettre en garde l'emprunteur sur les risques de l'opération de crédit, compte tenu de sa situation financière.



ATTENTION

Règles d'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur.

Article L313-6 du code de la consommation :

→ avant de conclure un contrat de crédit, le prêteur procède à une évaluation rigoureuse de la solvabilité de l'emprunteur. Cette évaluation prend en compte de manière appropriée les facteurs pertinents permettant d'apprécier la capacité de l'emprunteur à remplir ses obligations définies par le contrat de crédit.

Le prêteur s'appuie dans ce cadre sur les informations nécessaires, suffisantes et proportionnées relatives aux revenus et dépenses de l'emprunteur ainsi que sur d'autres critères économiques et financiers.

Ces informations sont recueillies par le prêteur auprès de sources internes ou externes pertinentes, y compris de l'emprunteur et comprennent notamment les informations fournies, le cas échéant, par l'intermédiaire de crédit au cours de la procédure de demande de crédit.

L'emprunteur est informé par le prêteur, au stade précontractuel, de manière claire et simple, des informations nécessaires à la conduite de l'évaluation de solvabilité et les délais dans lesquels celles-ci doivent lui être fournies.

Les informations sont contrôlées de façon appropriée, en se référant notamment à des documents vérifiables.

Informations devant être prise en compte pour évaluer la solvabilité financière d'un emprunteur.

Article R313-14 du code de la consommation :

L'évaluation de la solvabilité se fonde sur des informations relatives :

- aux revenus de l'emprunteur, à son épargne et à ses actifs ;
- aux dépenses régulières de l'emprunteur, à ses dettes et autres engagements financiers.

Le prêteur tient compte, dans la mesure du possible, des événements pouvant survenir pendant la durée du contrat de crédit proposé tels que, le cas échéant, une augmentation possible du taux débiteur ou un risque d'évolution négative du taux de change en cas de prêt libellé en devise autre que l'euro.

- l'étude de solvabilité de l'acquéreur doit aussi s'appuyer sur l'épargne et les actifs de l'emprunteur.



Le taux d'endettement.

Le taux d'endettement correspond à la part de revenu qu'un emprunteur va consacrer au remboursement de ses prêts, qu'ils soient immobiliers ou des prêts à la consommation.

- Le taux d'endettement va conditionner l'accord de la banque pour l'octroi d'un prêt immobilier.
- C'est à partir de l'étude de la solvabilité de l'emprunteur que le taux d'endettement sera calculé par la banque.

Modalités de calcul du taux d'endettement :

- Le taux d'endettement correspond au poids mensuel des charges fixes, dans les revenus fixes d'un foyer.

Il se calcule de la façon suivante :

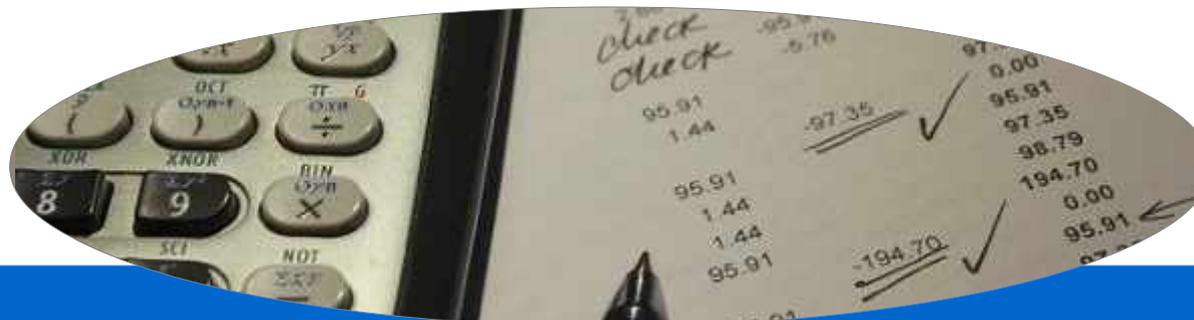
- $\text{Taux d'endettement} = (\text{Charges} + \text{mensualité du prêt} / \text{Revenus}) \times 100$

Les charges à retenir pour le calcul du taux d'endettement.

Pour calculer le montant des charges, la banque va retenir les dépenses mensuelles suivantes :

- remboursements des crédits en cours qu'il s'agisse de prêts personnels, renouvelables ou d'un prêt pour un achat immobilier;
- pensions diverses pouvant être versées (alimentaires, etc.)
- autres charges de nature structurelle.
- L'organisme de prêt immobilier pourra affecter une estimation fictive de loyer au calcul du taux d'endettement des personnes hébergées chez un tiers et ne disposant de facto ni de mensualités immobilières, ni de loyers.

Les impôts ne sont pas pris en compte comme charge pour le calcul du taux d'endettement.



Les revenus à intégrer dans le calcul du taux d'endettement.

Seuls les revenus durables du foyer de l'emprunteur sont pris en compte :

- Les salaires**
- Les aides personnalisées**
- Les revenus fonciers pour les propriétaires d'un logement en location**
- Les pensions diverses et aides personnalisées**
- Etc.**

Les réductions d'impôts, les crédits d'impôts et les avantages fiscaux ne sont pas pris en compte dans le taux d'endettement.

Cependant, le haut conseil pour la stabilité financière a décidé que les banques peuvent prendre en compte comme revenu les réductions d'impôt « Pinel et Denormandie ».

Exemple de calcul de taux d'endettement.

Un couple marié perçoit tous les mois 4 000 euros de revenus nets salariés.

Le mari paye une pension alimentaire de 300 euros par mois

Le loyer du couple est de 850 euros par mois

Ils souscrivent un emprunt immobilier locatif avec des mensualités de 650 euros par mois .

Calcul du taux d'endettement :

Calcul des revenus réguliers : 4 000 euros .

Calcul des charges :

$$300 + 850 = 1\ 150$$

Calcul du taux d'endettement :

$$(1150 + 650) / 4\ 000 = 0.45.$$

Le taux d'endettement du couple est donc de 45%.

Le reste à vivre.

Le reste à vivre sera le deuxième critère utilisé par l'établissement prêteur pour accorder ou non un prêt immobilier.

Il consiste à déterminer les sommes qui resteront à la disposition de l'emprunteur après le remboursement des échéances de son prêt et le paiement de toute ses charges.

Le reste à vivre n'est pas réglementé.

La pratique bancaire considère que le reste à vivre doit être de l'ordre de 400 à 500 euros par personne composant le foyer fiscal de l'emprunteur.

Recommandations du Haut conseil pour la stabilité financière.

RECOMMANDATION N°R-HCSF-2021-1 relative à l'octroi de crédits immobiliers résidentiels en France. Du 21 Janvier 2021

Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) est l'autorité macroprudentielle française chargée d'exercer la surveillance du système financier dans son ensemble, dans le but d'en préserver la stabilité et la capacité à assurer une contribution soutenable à la croissance économique.

La mission du HCSF est de prévenir le risque systémique, c'est-à-dire un dysfonctionnement du système financier dans son ensemble (ou dans une large partie) conduisant à une dégradation de sa capacité à assurer sa fonction fondamentale de financement de l'économie.

Le HCSF peut fixer des conditions d'octroi de crédit en vue de prévenir la hausse excessive du prix des actifs ou l'endettement trop important des agents économiques.

Recommandations du Haut conseil pour la stabilité financière.

Recommandation concernant le taux d'endettement.

- **Le Haut comité pour la stabilité financière considère que le taux d'endettement des emprunteurs ne doit pas être supérieur à 35%.**

Le taux d'endettement sera calculé en prenant en compte le taux d'intérêt des emprunts majoré de celui du coût des assurances.

Revenus à prendre en compte dans le calcul du taux d'endettement:

- **Pour le calcul du taux d'endettement, les établissements financiers ou de crédit doivent prendre en considération le revenu annuel des emprunteurs.**
- **Ce revenu correspond au revenu net avant impôt de l'emprunteur, ou du foyer fiscal (ou à la somme des revenus nets avant impôt des co-emprunteurs le cas échéant) majoré des abattements forfaitaires pris en compte et minoré des revenus exceptionnels non récurrents.**
- **Les revenus annuels peuvent, le cas échéant, être majorés du montant annualisé des réductions d'impôts accordées dans le cadre du dispositif prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts (dispositif de réduction d'impôt "PINEL", dès lors que le crédit immobilier sur lequel porte la décision d'octroi est concerné par le dispositif de réduction d'impôt.**

Recommandations du Haut conseil pour la stabilité financière.

Recommandation concernant le taux d'endettement.

Modalité de calcul des revenus fonciers

- Le revenu à prendre en compte est le revenu brut avant déduction d'éventuels abattements fiscaux et charges, y compris intérêts d'emprunts et assurance emprunteur.
- Pour le calcul du taux d'endettement, l'appréciation des revenus annuels peut prendre en compte les loyers futurs tirés de la location du bien faisant l'objet du crédit. Le montant des loyers retenu devra toutefois faire preuve de prudence et leur prise en compte fera l'objet de décotes prudentes afin de refléter le risque locatif.



Recommandations du Haut conseil pour la stabilité financière.

La durée maximale du crédit ne doit pas être supérieure à 25 ans.

Une période supplémentaire de deux ans peut-être admise (2 ans de différé d'amortissement) dans le cas où la date d'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit.



Les règles d'évaluation du prix des biens immobiliers qui sont financés à l'aide d'un prêt.

L'emprunteur n'a pas d'obligation de faire évaluer le bien immobilier.

Quand le prêteur décide de faire procéder à une évaluation:

- **il doit faire réaliser l'évaluation par un expert en évaluation immobilière qui justifie de sa compétence professionnelle.**
- **Cet expert et son évaluation doivent être indépendants du processus d'octroi du prêt.**
- **elle ne peut être réalisée par la personne qui est en charge de l'octroi du prêt.**
- **L'évaluation doit être objective et impartiale.**
- **L'évaluation donne lieu à la rédaction d'un document d'expertise qui prend en compte la valeur du bien immobilier.**

Les conditions résolutoires.

Les conditions résolutoires :

- Une condition résolutoire est un événement incertain, indépendant de la volonté des parties au contrat de prêt (l'établissement prêteur et l'emprunteur) qui, s'il se produit, entraînera la résolution du contrat de prêt.
- Le contrat de prêt deviendra caduque.



Les conditions résolutoires en matière de crédit immobilier consenti entre un consommateur et un professionnel.

Article L313-36 du code de la consommation :

L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé.

Traduction :

- En matière de vente immobilière, si le contrat de vente est résolu dans les quatre mois qui suivent l'acceptation de l'offre de prêt, le contrat de prêt est résolu.
- Les parties au contrat de prêt peuvent convenir d'un délai plus long.
- Il en ira de même si la vente est annulée (Cour de cassation première chambre civile 1er Décembre 1999 n°91-20539).

Dans ce cas, l'établissement prêteur n'a droit au paiement d'aucun intérêt.

- Mais il a droit aux intérêts légaux s'il a adressé une mise en demeure à l'emprunteur d'avoir à lui restituer les fonds (Cour de cassation première chambre civile 7 Avril 1999).

Suspension du contrat de prêt pour les opérations de construction.

Article L313-44 du code de la construction et de l'habitation :

- pour les contrats de vente en l'état futur d'achèvement, les contrats de promotion, les contrats de construction, les contrats de maîtrise d'oeuvre ou d'entreprise, en cas de litige portant sur l'exécution des travaux, le juge peut suspendre le remboursement du prêt qui a servi à financer l'opération.
- Aucun intérêt ne sera alors dû par l'emprunteur.

Limite :

- pour que le juge suspende le remboursement du prêt, il faut que l'établissement prêteur intervienne à l'instance ou qu'il soit mis en cause par l'une des parties.

Exemple :

- un acquéreur intente une action judiciaire contre un constructeur en raison de la mauvaise exécution d'un contrat de construction. Le juge ne pourra suspendre le remboursement du prêt que si l'établissement prêteur intervient au procès ou s'il est mis en cause soit par le promoteur ou par l'emprunteur.

L'offre de prêt.

Tout crédit immobilier doit être précédé d'une offre de prêt.

Article L.313-1 du code de la consommation :

- la remise d'une offre de prêt est obligatoire à l'emprunteur mais aussi à ses cautions lorsqu'elles sont des personnes physiques.
- L'offre de prêt doit être établie par écrit et remise gratuitement l'emprunteur.



Contenu obligatoire de l'offre de prêt.

Chaque offre de crédit immobilier doit contenir :

- l'offre en elle-même ;
- l'acceptation de l'offre de crédit par le bénéficiaire ;
- l'acceptation de l'offre de crédit par la caution et l'acte de constitution de l'engagement de caution ;
- le récépissé d'accusé de réception d'une acceptation d'offre de crédit ;
- récépissé d'accusé de réception d'une acceptation d'offre de crédit par la caution ;
- l'échéancier des amortissements qui doit détailler pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts (sauf pour les prêts à taux variable) la périodicité des échéances (échéances mensuelles, trimestrielles ou semestrielles).

Contenu obligatoire de l'offre de prêt.

- La FISE ;
- L'identité de l'emprunteur et du prêteur ;
- l'identité de la caution ;
- la nature, l'objet, les modalités du prêt et notamment les conditions qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds et à l'échéancier des amortissements ;
- Si le taux est variable, l'offre doit être accompagnée d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'interêt et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation du taux sur les mensualités ,sur la durée du prêt et sur le coût total du crédit.
- Le coût total du crédit comprenant tous les coûts, les intérêts, les frais, les taxes, les commissions et rémunérations quelles qu'en soit la nature dès lors qu'elles sont supportées par l'emprunteur, le coût de l'assurance, le coût des sûretés personnelles ou réelles (hors frais d'acte notarié).
- le TAEG de la période.
- les modalités d'indexation.
- l'information que l'emprunteur a la possibilité de choisir l'assureur de son choix.

Le TAEG : (le taux annuel effectif global).

Article L314-1 du code de la consommation :

Le taux effectif global du prêt comprend :

- le taux effectif : les intérêts calculés au taux contractuel du prêt et les intérêts intercalaires dus au titre d'une période de franchise ou au titre d'une période de préfinancement. Ce taux est calculée sur l'année civile.
- les frais, taxes et commissions ou rémunération de toute nature directs ou indirects supportés par l'emprunteur qui sont une condition d'obtention du prêt.
- les frais de dossier ;
- les frais payés ou dûs à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels (à des frais réellement engagé par l'intermédiaire) ;
- les coûts d'assurance et de garanties obligatoires ;
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement ;
- le coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier.

Sanctions en l'absence de TAEG ou de TAEG erroné .

Article L.341-25 du code de consommation :

en cas d'absence de TAEG ou d'erreur sur celui ci le prêteur peut être déchu de son droit à intérêt dans la proportion que fixe le juge.



Durée de validité de l'offre de prêt.

L'offre de prêt doit être maintenue pendant 30 jours suivant sa réception par l'emprunteur.

Un délai plus long peut être convenu entre l'établissement prêteur et l'emprunteur.



Délai pour accepter l'offre de prêt.

L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue.

- L'acceptation de l'offre par l'emprunteur moins de dix jours après sa réception est sans valeur et sans effet.
- L'offre de prêt doit rappeler que l'emprunteur ne peut accepter l'offre de prêt avant l'expiration d'un délai de dix jours.
- Jusqu'à l'acceptation de l'offre par l'emprunteur, aucun versement, sous quelque forme que ce soit, ne peut, au titre de l'opération en cause, être fait par le prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci, ni par l'emprunteur au prêteur.

Conditions suspensives et résolutoires :

- Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10 % du crédit total.

Les effets de l'offre de prêt.

L'acceptation de l'offre de prêt par l'emprunteur forme le contrat de prêt.

Limite des effets de l'acceptation de l'offre de prêt :

- le contrat de prêt est résolu de plein droit sans frais lorsque l'emprunteur n'est pas agréé par l'assurance (assez rare car dans la plupart des cas, l'agrément de l'assureur est antérieur à l'émission de l'offre de prêt) .
- Si l'emprunteur recourt à plusieurs prêts pour financer la même opération et en informe l'établissement prêteur, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi des autres prêts, si ces prêts représentent plus de 10% du crédit total .
- Si l'opération immobilière n'est pas conclue dans les délais, l'emprunteur doit rembourser la totalité des sommes et les intérêts afférents à ces somme



L'assurance décès invalidité.

- Pour la plupart des crédits l'établissement bancaire va exiger de l'emprunteur qu'il souscrive une assurance décès invalidité couvrant le remoursement du prêt dans les cas de survenance d'une maladie ou d'une invalidité de l'emprunteur.
- L'établissement prêteur (la banque) proposera dans la plupart des cas une assurance dite de groupe.
- Cependant, l'emprunteur peut souscrire une assurance auprès d'une autre compagnie d'assurance.
- Le contrat proposé par cet assureur devra offrir un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par l'établissement prêteur (la banque).
- La banque ne peut pas imposer sa propre assurance de groupe à l'emprunteur.

Obligation d'information de l'établissement bancaire.

Article L313-8 du code de la consommation :

la banque (l'établissement prêteur) doit, avant l'offre de prêt, remettre un document écrit à l'emprunteur comportant des informations sur l'assurance groupe qu'elle propose.

Les informations :

- elle doivent porter sur des éléments chiffrés , le coût de l'assurance emprunteur ;
- ce cout est exprimé :
 - en taux effectif de l'assurance qui doit permettre à l'emprunteur de comparer ce taux avec le taux annuel effectif global.
 - En montant total dû en euros par l'emprunteur au titre de cette assurance en euro et par période (par échéance),en précisant si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement de crédit.
 - Le prêteur doit remettre une fiche standardisée d'information . Si l'emprunteur choisit une autre assurance que celle proposée par l'établissement prêteur, elle devra également être remise.
 - Cette fiche doit mentionner que l'emprunteur a le libre choix de la compagnie d'assurance.
 - Le refus du banquier du contrat d'assurance proposé par l'emprunteur doit être motivé en mettant en évidence les insuffisances du contrat proposé par le client avec le contrat d'assurance groupe proposé par la banque.

Les garanties des prêts immobiliers.

Pour garantir le remboursement du prêt immobilier, l'établissement prêteur (la banque) pourra exiger de l'emprunteur qu'il lui fournisse des garanties de remboursement ou sûretés.

Les sûretés les plus utilisées dans le cadre d'un prêt personnel sont les suivantes :

- L'hypothèque.
- Le privilège de prêteur de denier.
- Le cautionnement.



L'hypothèque.

- nous ne verrons ici que ce que la pratique dénomme l'hypothèque conventionnelle, qui est un contrat passé entre un débiteur et son créancier afin de garantir le paiement effectif de la dette.

Définition de l'hypothèque conventionnelle (Cornu, vocabulaire juridique) :

« l'hypothèque conventionnelle est une sûreté réelle immobilière constituée sans la dépossession du débiteur par une convention en vertu de laquelle le créancier qui a procédé à l'inscription hypothécaire a la faculté de faire vendre l'immeuble grevé en quelques mains qu'il se trouve et d'être payé par préférence sur le prix. »



L'hypothèque doit porter sur un immeuble.

L'hypothèque ne peut porter que sur un immeuble :

- Terrain.
- Immeubles bâtis.
- Droits d'usufruit portant sur un bien immobilier.
- Droit de nue-propiété portant sur une bien immobilier.



L'hypothèque est dépendante de la créance.

L'hypothèque est dépendante de la créance. Lorsque la créance disparaît ,
l'hypothèque disparaît aussi .

Traduction en matière de crédit immobilier :

- si le prêt immobilier est remboursé, l'hypothèque va disparaître.
- Si le prêt immobilier est annulé, l'hypothèque va disparaître.

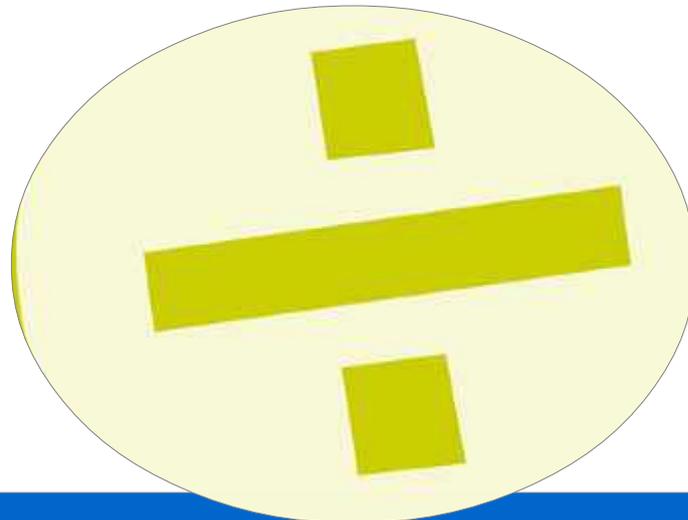


L'hypothèque est indivisible.

En cas de division de l'immeuble hypothéqué, l'hypothèque n'est pas divisée et elle concernera l'ensemble de l'immeuble même divisé.

Exemple:

- en cas de succession, la succession peut être amenée à diviser un immeuble hypothéqué par lot.
- Dans ce cas, chacun des héritiers qui s'est vu attribuer un lot, sera tenu sur son lot pour la totalité de la dette.
- On ne divisera pas l'hypothèque entre chacun des héritiers.

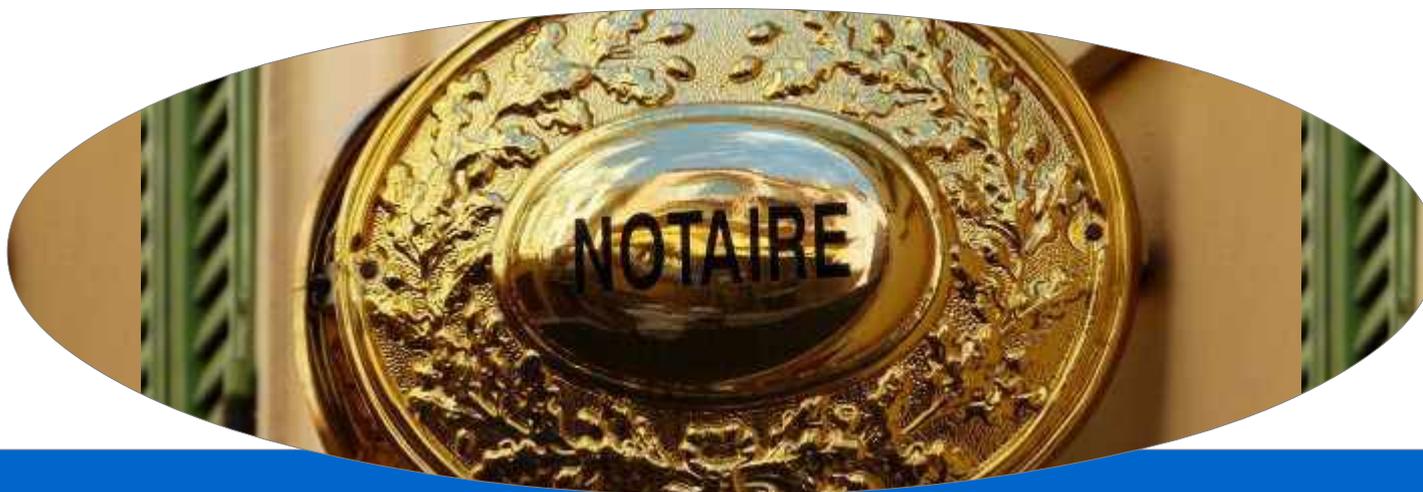


L'hypothèque doit être consentie par acte notarié.

Article 2416 du code civil :

En l'absence d'acte notarié, l'hypothèque est nulle.

- L'acte notarié doit préciser l'assiette de la garantie ;
- en matière de crédit immobilier, sera précisé l'immeuble qui doit être désigné avec indication de la commune où il est situé ;
- l'acte notarié doit identifier précisément la créance qui est garantie ;
- l'acte doit comporter le montant du capital garanti.



L'hypothèque doit être publiée.

La convention d'hypothèque doit être publiée au service de la publicité foncière.

Utilité de la publication:

- garantir les droits des tiers qui souhaiteraient acquérir un bien immobilier.
- La publication leur permet de savoir si un bien fait ou pas l'objet d'une hypothèque.

Les effets de l'hypothèque.

Les droits du propriétaire du bien immobilier qui fait l'objet de l'hypothèque.

Le propriétaire conserve la propriété du bien immobilier et il peut faire sur ce bien tous les actes d'administration et de jouissance :

- il peut consentir des baux sur le bien grevé d'hypothèque ;**
- Il peut percevoir les loyers du bien immobilier grevé d'hypothèque, ou l'occuper.**
- Il peut également vendre l'immeuble sur lequel a été constitué une hypothèque.**
- Cependant l'acquéreur du bien immobilier hypothéqué pourra voir l'immeuble vendu par le créancier (la banque qui a consenti le prêt), si l'emprunteur qui a vendu le bien immobilier hypothéqué ne rembourse plus l'emprunt immobilier.**

Le droit de la banque. Le droit de suite.

Article 2461 du code civil :

«les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur l'immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe , pour être payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscription. »

Traduction :

- la banque dispose d'un droit de suite sur le bien hypothéqué . La banque quel que soit le propriétaire du bien immobilier pourra demander la mise en vente pour se faire rembourser sa créance.

Comment se réalise l'hypothèque :

- La banque aura le droit d'être payée en priorité sur le prix de vente de l'immeuble pour le montant du crédit restant à payer
- La loi lui permet aussi de procéder à une saisie immobilière et devenir propriétaire à la place de son emprunteur .

Le privilège du prêteur de denier.

Le privilège du prêteur de denier est une garantie légale qui est accordée au prêteur de fonds qui ont servi à l'acquisition d'un immeuble.

Condition :

- l'acte d'emprunt doit être notarié et il doit y être mentionné que les sommes prêtées l'ont été pour financer l'acquisition d'un bien immobilier, et que le paiement de ce bien immobilier a bien été fait à l'aide des fonds prêtés. (article 2374 du code civil).

Les crédits pouvant être garantis par un privilège de prêteur de denier :

- Seuls les prêts portant sur l'acquisition de biens immobiliers anciens peuvent être garantis par un privilège de prêteur de denier.
- Les immeubles en VEFA et les travaux ne sont pas concernés.

Les effets du privilège de prêteur de denier :

- la banque devient le créancier prioritaire : si le bien immobilier doit être vendu, la banque (le prêteur de deniers) a le privilège d'être payée la première, avant tous les autres créanciers, y compris les bénéficiaires d'une hypothèque.

Le prêt à taux zéro.

Objectif du prêt à taux zéro:

- favoriser l'accession à la propriété des personnes physiques qui ont un revenu modeste, en leur permettant de bénéficier d'un prêt à 0% qui financera une partie de l'acquisition sous condition de revenu et de localisation du logement.



Les logements éligibles au prêt à taux zéro. Les logements neufs.

Les logements neufs éligibles au prêt à taux zéro :

- les acquisitions de logements qui n'ont jamais été occupés (peu importe l'âge du logement) ;
- la construction de logement et l'acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction du logement ;
- acquisition d'un logement issu de la transformation de locaux non destinés à l'habitation en vue d'une première occupation en tant que logement ;
- Aménagement de locaux à usage de logements de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation.
- acquisition réalisée dans le cadre d'un contrat de location accession quand l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée de l'option.
- Dans le cas d'une construction le prix du terrain peut être pris en compte dans la quotité finançable si l'acquisition du terrain a été réalisée moins de deux ans avant la date de l'émission de l'offre de prêt.

Lorsque le terrain a été acquis par donation, le prix du terrain n'est pas pris en compte dans le coût total de l'opération.

Les logements éligibles au prêt à taux zéro. Acquisition de locaux à usage mixte.

- Le financement de locaux à usage mixte (locaux à usage professionnel et d'habitation) par un prêt à taux zéro est possible .
- Mais dans ce cas, le montant du prêt à taux zéro sera calculé au prorata de la surface destinée à l'habitation.



Financement de l'acquisition de l'usufruit ou de la nue-propiété.

- Un usufruitier d'un logement peut financer l'acquisition de la nue-propiété de son logement à l'aide d'un prêt à taux zéro.
- Un nu-propiétaire peut bénéficier d'un prêt à taux zéro pour financer l'acquisition de l'usufruit d'un logement qu'il affectera à sa résidence principale.



Les logements anciens éligibles au prêt à taux zéro.

Ne sont éligibles au prêts à taux zéro que les acquisitions de logements anciens par les occupant d'un logement social :

- le locataire d'un logement social l'acquiert.
- Avant acquisition le logement doit appartenir à une société HLM ou une SEM.



Exception pour les logements anciens qui font l'objet de travaux.

**Sont éligibles les logements anciens à réhabiliter et qui sont situés en milieu rural.
Ces logements doivent faire l'objet de travaux qui doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération.**

Les travaux éligibles :

- les travaux doivent permettre au logement d'atteindre une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire inférieure à 331 kwh/m² ;
- création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes ,
- dépenses d'équipement et d'amélioration du confort des logements : assainissement, aménagement de surfaces habitables nouvelles ou des surface annexes).

Délai pour faire exécuter les travaux :

- les travaux doivent être achevés dans les trois ans qui suit l'émission de l'offre de prêt.

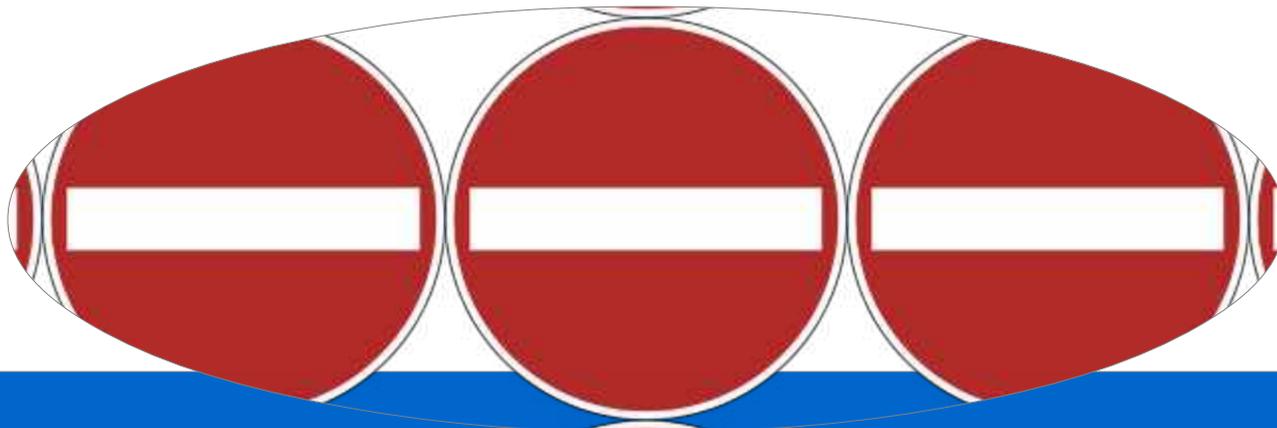
Allongement possible des délais dans les cas suivants :

- décès de l'emprunteur ;
- maladie de l'emprunteur entraînant une incapacité de travail d'une durée de trois mois au moins ;
- accident subi par l'emprunteur entraînant une incapacité de travail d'une durée de trois mois au moins.
- Procédure judiciaire liée à la mauvaise exécution des travaux.
- Reconnaissance d'un état de catastrophe naturelle.

Les opérations ne pouvant être financées à l'aide d'un prêt à taux zéro.

Ne peuvent être financés à l'aide d'un prêt à taux zéro :

- opération de location accession qui sont financées à l'aide d'un prêt social de location accession ;
- prêt à taux zéro destiné à rembourser un prêt ;
- prêt à taux zéro destiné à rembourser un prêt relais ;
- acquisition de parts de SCI même quand le bien immobilier détenu par la SCI est destiné à l'habitation de l'emprunteur.
- Acquisition par une personne d'un logement qui utilise déjà un logement de fonction en tant que résidence principale.



Les personnes pouvant bénéficier d'un prêt à taux zéro.

- L'emprunteur ou les emprunteurs doivent être des personnes physiques qui sont fiscalement domiciliée en France, sous condition de ressource.
- L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années qui ont précédé l'offre de prêt.
- Sont considérés comme ayant été propriétaires de leur résidence principale les copropriétaires et les indivisaires qui ont occupé un logement sur lequel il était en indivision.

Ne sont pas considérés comme ayant été propriétaires de leur logement et peuvent donc obtenir un prêt à taux zéro :

- les nus-propriétaires
- les usufruitiers
- les titulaires d'un contrat de location-accession
- les propriétaires de parts de sociétés civiles immobilières même lorsqu'ils occupaient à titre de résidence principale le bien immobilier détenu par la société.
- Un propriétaire bailleur qui n'est pas propriétaire de sa résidence principale peut bénéficier du prêt à taux zéro.

Les exceptions.

Le propriétaire de sa résidence principale pourra bénéficier d'un prêt à taux zéro, lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- il est titulaire d'une carte d'invalidité de deuxième ou troisième catégorie ;
- il est titulaire d'une allocation d'éducation d'enfant handicapé ;
- il est titulaire d'une allocation adulte handicapée ;
- Il est victime d'une catastrophe naturelle

Le logement financé à l'aide d'un prêt à taux zéro doit être la résidence principale de l'emprunteur.

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur.

- Il doit être occupé au moins huit mois par an par l'emprunteur jusqu'au remboursement total du prêt.
- Le logement ne peut être mis en location.

Le logement doit être affecté à la résidence principale de l'emprunteur :

- dans les douze mois qui suivent la signature de l'acte authentique de vente pour les logements achevés ;
- dans les douze mois qui suivent l'achèvement des travaux pour les logements qui font l'objet de travaux.

Exception à l'obligation d'affectation à la résidence principale de l'emprunteur.

Dans les cas suivants, l'emprunteur n'est pas tenu d'affecter le logement à sa résidence principale :

- Cas de force majeure**
- Lorsque la mise en location est autorisée ;**
- Obligation liée à l'activité professionnelle caractérisée par des déplacements réguliers**
- Nécessité absolue de service pour les fonctionnaires qui les oblige à résider dans un logement qui n'est pas financé avec le prêt (gendarme par exemple**
- Nécessité découlant du contrat de travail (lorsque le lieu d'exercice de la profession est supérieure à 50 km du lieu de résidence financé à l'aide d'un prêt à taux zéro).**

Possibilité de mettre le logement en location.

Dans les six ans qui suivent la date de versement du prêt le logement peut être mis en location dans les conditions suivantes :

- **mobilité professionnelle de l'emprunteur** : dans ce cas la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement doit être d'au moins 50 km ou entraîne un temps de trajet au moins égal à 1h30 ;
- **en cas de décès , divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité ;**
- **chômage d'une durée supérieure à un an ;**
- **invalidité de l'emprunteur ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune ;**

Durée maximum de la location :

- **la mise en location du logement doit avoir une durée maximum de six ans ;**
- **les ressources du locataire ne doivent pas excéder certains plafonds (plafonds de ressources applicable aux logements locatifs sociaux qui sont financés à l'aide d'un PLS).**
- **Le montant du loyer est plafonné.**

Possibilité de vendre le logement.

le propriétaire du logement ne peut pas vendre le logement jusqu'au remboursement total du prêt.

Exception :

- ➔ **il peut vendre le logement tout en conservant le prêt à taux zéro lorsqu'il acquiert ou construit une nouvelle résidence principale : il y aura alors un transfert du capital restant dû qui sera considéré comme ayant servi à acquérir cette nouvelle résidence principale**



Conditions d'attribution du prêt à taux zéro

- Un seul prêt peut être accordé pour une même opération ;
- le prêt à taux zéro ne peut pas se cumuler avec un eco-prêt à taux zéro ;
- l'établissement prêteur ne peut demander aucun frais de dossier , ni aucun frais d'expertise ni d'intérêts intercalaires ;
- le prêt à taux zéro ne peut constituer le financement principal de l'opération.



Plafonds de ressources de l'emprunteur .

Le prêt à taux zéro ne peut être accordé qu'à des personnes dont les ressources ne sont pas supérieures à des plafonds déterminés par décret.

Ces plafonds sont fixés en fonction du nombre de personnes qui vont occuper le logement et de son lieu de situation.



Plafonds de ressources des locataires.

Nombre d'occupants du logement	Zone A bis et A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
À partir de 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Montant du prêt à taux zéro.

Le montant du prêt à taux zéro ne finance qu'une quote part du coût total de l'opération dans la limite d'un plafond qui est fonction des ressources des occupants et de la situation du logement.

Le coût total de l'opération est égal à :

- la charge foncière ;**
- les frais d'état des lieux ;**
- les honoraires de géomètre expert ;**
- les frais de notaire ne sont jamais pris en compte dans le coût de l'opération ;**
- les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain ;**
- les commissions versées à des intermédiaires (commission des agents immobiliers) ;**
- le coût des travaux ;**
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité des constructeurs et d'assurance de dommage ouvrage ;**
- la taxe d'aménagement**
- le coût du terrain s'il a été acquis moins de deux ans avant l'émission de l'offre de prêt.**

Modalité du calcul du plafond du coût total de l'opération.

Le coût total de l'opération est retenu dans la limite d'un certain plafond en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et le lieu de situation du logement dans l'une des trois zones A, Abis, B1, B2 ou C.



Plafonds d'acquisition pour l'année 2021.

Nombre de personnes habitant le logement	Zone A bis et A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Quotité finançable.

Le prêt à taux zéro ne finance qu'une partie du coût total de l'opération, en fonction des caractéristiques du logement et de sa situation dans l'une des trois zones A, Abis, B1 et B2.

	Quotité finançable pour un logement situé en zone A et B1	Quotité finançable pour un logement situé en zone B2 et C
Logement neuf	40,00%	20,00%
Logement ancien avec travaux	Non éligible au prêt à taux zéro	40,00%
HLM	10,00%	10,00%

Les modalités de remboursement du prêt à taux zéro.

- La durée maximum du prêt à taux zéro est de 25 ans .
- Les durées de remboursement dépendent du profil des emprunteurs :
 - des ressources des emprunteurs, de la localisation du logement et du nombre de personnes qui vont utiliser le logement.
- En fonction des revenus de l'emprunteur une période de différé de remboursement est prévu : pendant cette période l'emprunteur ne remboursera pas le prêt.
- La durée du prêt va donc se diviser en deux périodes :
 - une première période sans remboursement et une seconde période avec remboursement.
- Ces périodes vont dépendre du profil de l'emprunteur

Durée de remboursement en fonction du profil de l'emprunteur.

Profil	Durée totale de remboursement du PTZ	Durée de différé de remboursement	Durée de remboursement du capital
1	25 ans	15 ans	10 ans
2	22 ans	10 ans	12 ans
3	20 ans	5 ans	15 ans

Profil des emprunteurs.

Le profil de l'emprunteur dépend de son niveau de revenu annuel et du lieu de situation du logement à financer.

Profil.	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 22.000 €	≤ 19.500 €	≤ 16.500 €	≤ 14.000 €
2	≤ 25.000 €	≤ 21.500 €	≤ 18.000 €	≤ 15.000 €
3	≤ 37.000 €	≤ 30.000 €	≤ 27.000 €	≤ 15.000 €

L'eco-prêt à taux zéro :

l'éco prêt à taux zéro est destiné à financer la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique globale de logements. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale ou être destiné à être occupé à titre de résidence principale.



Qui peut bénéficier de l'éco prêt à taux zéro ?

- Les personnes physiques propriétaires de leur habitation principale ou d'un logement qu'elles donnent en location.
- Les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI) dont au moins un associé est une personne physique, à partir du moment où le logement détenu par la société est occupé à titre gratuit par un associé ou donné en location à un tiers.
- Les syndicats de copropriétaires qui agissent alors pour le compte des copropriétaires qui souhaitent participer à l'opération . Le prêt est accordé au titre des travaux économie d'énergie qui sont entrepris sur les parties communes et/ou les équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété .

Quels sont les logements éligibles à l'éco prêt à taux zéro ?

Tous les logements sont éligibles à l'éco prêt à taux zéro s'ils sont achevés depuis au moins deux ans à la date de réalisation des travaux.

- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale ou être destiné à être occupé à titre de résidence principale.
- Il doit être occupé à titre de résidence principale par le propriétaire du logement ou par un locataire :
 - *Le logement sera considéré comme occupé à titre de résidence principale lorsqu'il est occupé plus de huit mois par an par une personne physique.*
- L'affectation à la résidence principale doit être effective dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'avance remboursable par l'éco-prêt à taux zéro.
- Tant que l'éco prêt n'a pas été remboursé, le logement doit rester affecté à la résidence principale de son propriétaire ou d'un locataire.

Quels sont les travaux éligibles ?

- travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- isolation thermique des toitures ;
- travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'installation, de régulation ou de remplacement des systèmes de chauffages ;
- travaux portant sur les systèmes de ventilations ;
- travaux portant sur la production d'eau chaude sanitaire ;
- travaux d'utilisation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- isolation des planchers bas.
 - Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ayant donné lieu au bénéfice d'une prime de l'agence nationale de l'habitat ;
- travaux d'économie d'énergie permettant de limiter la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires en dessous d'un seuil qui est défini par arrêté ministériel.
- travaux de réhabilitation de système d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Modalités de réalisation des travaux.

- Les travaux doivent être réalisés par une entreprise.
- Les matériaux doivent être fournis par une entreprise.
- Les travaux doivent être réalisés par un professionnel qualifié qui justifie du label RGE. (Reconnu Garant de l'environnement).



Montant de l'éco prêt à taux zéro.

- un seul éco-prêt à taux zéro par logement.
- Plafond : 30 000 euros.

Le plafond varie en fonction des travaux qui sont réalisés :

- 7 000 euros pour des travaux portant sur les parois vitrées ;
- 15 000 euros pour une seule catégorie de travaux ;
- 25 000 euros pour un bouquet de deux travaux ;
- 30 000 euros pour un bouquet de trois travaux ;
- 20 000 euros pour des travaux effectués dans le cadre du programme « HABITER MIEUX » financés par l' ANAH ;
- 10 000 euros pour les travaux de réhabilitation du système d'assainissement collectif.

La durée de l'éco prêt est de 15 ans avec une durée minimum de 36 mois.

Les prêts conventionnés .

Objectif des prêts conventionnés :

- les prêts conventionnés financent l'acquisition de logement qui sont destinés à être occupés à titre de résidence principale par l'emprunteur, son conjoint ou par leurs ascendants ou descendants.
- Le logement doit être situé en France métropolitaine.



Les acquisitions qui peuvent être financées à l'aide d'un prêt conventionné.

- Acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de logements ;**
- acquisition de logement faisant l'objet de travaux les transformant en logement neuf ;**
- aménagement de locaux non destiné à l'habitation en logement ;**
- Agrandissement de logements existants par extension ou surélévation.**
- Acquisition de logements anciens accompagnée ou non de travaux d'amélioration.**
- Travaux d'amélioration de logements achevés depuis au moins dix ans et travaux destinés à réduire les dépenses d'énergie dans des logements existant depuis 1981.**

Durée des prêts conventionnés.

La durée des prêts conventionnés est au minimum de 5 ans et de trente ans au maximum.



Montant finançable par le prêt à taux zéro.

Le prêt conventionné peut financer l'intégralité de l'opération.

Taux des prêts conventionnés.

Le taux d'intérêt des prêts conventionnés correspond à un taux de référence publié par la SFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) auquel s'ajoute la marge de l'établissement prêteur.

Taux SFGAS en vigueur :

pour les prêts à taux fixe :

- 12 ans : 2.30%
- 15 ans : 2.5.%
- 20 ans : 2.65%
- 25 ans : 2,75%

Pour les prêts à taux variable :

- 2.30%.

Seuls les établissements financiers ayant conclu une convention avec l'Etat peuvent accorder des prêts conventionnés .

Complément de financement :

Le prêt conventionné peut être complété par l'un des financements suivants :

- **Apport personnel.**
- **Prêt à taux zéro.**
- **Eco-prêt à taux zéro.**
- **Prêt épargne logement.**
- **Prêt à taux fixe inférieur ou égal à celui d'un prêt consenti en complément d'un compte épargne logement.**
- **Prêt Action Logement.**
- **Complément de prêt accordé aux Français rapatriés d'outre-mer titulaires d'un titre d'indemnisation.**
- **Prêt-relais dans l'attente de la vente du précédent logement.**

Le prêt d'accession sociale à la propriété (PAS).

Le prêt d'accession sociale à la propriété est un prêt immobilier conventionné qui est accordé aux personnes dont les revenus ne sont pas supérieurs à certains plafonds déterminés par décret.

Seuls les établissements financiers qui ont conclu une convention avec l'Etat peuvent délivrer des prêts d'accession sociale à la propriété.

Les logements pouvant être financés à l'aide d'un prêt d'accession sociale à la propriété

Ne sont finançables à l'aide d'un prêt d'accession sociale à la propriété que les acquisitions de logements qui sont affectés à la résidence principale de l'emprunteur.

- Le logement doit être occupé au minimum 8 mois par an pendant toute la durée de remboursement du prêt (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Acquisition ou construction d'un logement neuf :

- Le PAS permet de financer une construction ou l'acquisition d'un logement neuf.

Acquisition d'un logement ancien :

- Le Pas peut financer l'acquisition d'un logement ancien.

Les travaux pouvant être financés à l'aide d'un prêt d'accession sociale à la propriété.

Le prêt d'accession sociale à la propriété peut financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement :

- modifications apportées à l'installation de chauffage : remplacement, réfection... adjonction à une installation de tout système susceptible de récupérer de la chaleur sur les déperditions,**
- adaptation du logement aux besoins de personnes handicapées physiques, toute prestation améliorant le système de régulation de l'installation, au niveau de la chaufferie, des bâtiments,**
- toute intervention permettant de réaliser un comptage individuel, des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire,**
- modifications apportées à l'isolation thermique du bâtiment, isolation des parois opaques,**
- isolation intérieure ou extérieure, isolation des parois vitrées.**

Dans le cas de travaux effectués dans un logement ayant au moins 10 ans ou en cas de réalisation de travaux d'économie d'énergie existant au 1er juillet 1981, le montant minimum des travaux TTC doit atteindre 4 000 euros.

Les personnes pouvant bénéficier du prêt d'accession sociale à la propriété.

Seules les personnes physiques peuvent prétendre au prêt d'accession sociale à la propriété.

- **Les sociétés civiles immobilières ne peuvent obtenir ce prêt, quand bien même le logement détenu par la société constituerait la résidence principale de l'un des associés de la société.**
- **Le prêt n'est accordé qu'à des personnes physiques dont les ressources ne sont pas supérieures à certains plafonds.**
- **Ces plafonds dépendent de la composition du foyer fiscal de l'emprunteur et du lieu de situation du logement financé à l'aide du prêt.**

Plafonds de ressources des emprunteurs pour l'obtention d'un prêt d'accession sociale à la propriété.

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37.000 €	30.000 €	27.000 €	24.000 €
2	51.800 €	42.000 €	37.800 €	33.600 €
3	62.900 €	51.000 €	45.900 €	40.800 €
4	74.000 €	60.000 €	54.000 €	48.000 €
5	85.100 €	69.000 €	62.100 €	55.200 €
6	96.200 €	78.000 €	70.200 €	62.400 €
7	107.300 €	87.000 €	78.300 €	69.600 €
8 et plus	118.400 €	96.000 €	86.400 €	76.800 €

Durée et taux du prêt d'accession sociale à la propriété.

- La durée du prêt est comprise entre 5 et 30 ans.
- Le taux d'intérêt est plafonné .Le plafond est indentique au taux des prêts conventionnés.
- Les frais de dossier des prêt d'accession sociale à la propriété sont plafonnés à 500 €.

Les prêts complémentaires au PAS.

Le PAS peut être complété par :

- un prêt à taux zéro,
- un prêt d'épargne logement,
- un prêt Action Logement / 1% logement, sous réserve de remplir les conditions d'obtention relatives à l'opération,
- un prêt relais (crédit à court terme consenti dans l'attente de la vente du précédent logement),
- un complément de prêt accordé aux français rapatriés d'outre mer titulaires d'un titre d'indemnisation,
- un prêt à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui des prêts des comptes d'épargne logement en vigueur à la date de l'émission de l'offre de prêt.

Les prêts épargne logement.

Les prêts épargne logements sont des crédits immobiliers accordés par des établissements financiers et qui sont liés à un compte épargne logement ou un plan d'épargne logement.

Le montant du prêt accordé par l'établissement financier dépendra de l'épargne constitué par l'emprunteur et du montant des intérêts acquis grâce à cette épargne.



Conditions pour bénéficier d'un prêt épargne logement pour les titulaires d'un compte épargne logement.

- Pour bénéficier d'un prêt épargne logement il faut être titulaire d'un compte épargne logement ouvert depuis au moins dix huit mois.
- Les sommes sur le compte doivent avoir produit un certain montant d'intérêts depuis l'ouverture du compte :
- 75 euros minimum pour l'acquisition ou la construction d'un logement ;
- 37 euros pour la réalisation de travaux ;
- 22, 50 euros pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou des travaux d'extension.

L'emprunteur peut également utiliser les droits à prêt qui lui sont cédés par des membres de sa famille.

Exemple :

- des parents ont ouvert un compte épargne logement ayant ouvert des droits à prêt à raison des intérêts produits, ils pourront céder ces droits à prêts à leurs enfants qui sont eux même titulaires d'un compte épargne logement sur lequel ils auront accumulé suffisamment d'intérêts pour avoir droit à un prêt.

Conditions pour bénéficier d'un prêt épargne logement pour les titulaires d'un plan épargne logement.

- ➔ Pour ouvrir droit à prêt, le plan doit avoir été ouvert depuis au moins quatre ans et ne peut avoir été ouvert plus de dix ans au moment de la demande de prêt.
- ➔ Le banquier est tenu d'accorder un prêt épargne logement lorsque les conditions sont réunies (sauf risque de surendettement). (cour de cassation 1ere civile 3 Juin 1997).



Montant des prêts épargne logement.

- Pour les prêts accordés en vertu d'un compte épargne logement : 23 000 euros au maximum.
- Pour les prêts accordés au titre d'un plan épargne logement : 92 000 euros au maximum.
- Le montant du prêt est déterminé à partir des intérêts acquis par le titulaire du compte ou du plan épargne logement.

Durée :

- les prêts épargne logement sont accordés pour des durées allant de deux à 15 ans.

Taux des prêts épargne logement.

Taux d'intérêt pour les plans épargne logement :

Date d'ouverture du PEL	Taux d'intérêt du prêt
Entre mars 2011 et janvier 2015	4,20 %
Entre février 2015 et janvier 2016	3,20 %
Entre février 2016 et juillet 2016	2,70 %
Depuis août 2016	2,20 %

Taux d'intérêt des prêts au titre des comptes épargnes logement.

Le taux d'intérêt correspond au taux de rémunération des sommes placées sur le compte, augmentées de frais de gestion de 1,5%.

Apport.

Le prêt épargne logement entre en compte pour la détermination du montant de l'apport de l'emprunteur lorsqu'il recourt à un autre emprunt.

Le prêt épargne logement peut financer la totalité de l'opération.

Les opérations financières à l'aide d'un prêt épargne logement.

Les opérations suivantes sont finançables à l'aide d'un prêt épargne logement :

- Achat de la résidence principale.
- Construction de la résidence principale.
- Achat d'un terrain et construction de la résidence principale.
- Travaux de réparation ou d'amélioration de la résidence principale (surélévation, extension, économie d'énergie, ravalement de façade en copropriété, ...).



Prime de l'Etat.

Pour les comptes épargne logement :

- L'emprunteur peut obtenir une prime de l'Etat lorsqu'il emprunte dans le cadre d'un compte épargne logement.
- La prime est égale à 50 % des intérêts acquis et pris en compte dans le calcul du prêt. Son montant maximum est de 1 144 €.
- Pour bénéficier de la prime, le compte doit avoir été ouvert avant le 1er Janvier 2018.
- Pour les comptes ouverts après le 1er Janvier 2018, l'emprunteur ne bénéficie plus d'aucune prime.

Pour les plans d'épargne logement :

- Pour les plans ouverts avant le 1er Janvier 2018, l'emprunteur bénéficie d'une prime d'Etat dont le montant varie en fonction des intérêts acquis et de la date d'ouverture du plan d'épargne logement .
- Pour les plans ouverts après le 1er Janvier 2018, l'emprunteur ne bénéficie plus de la prime d'Etat.

Le crédit relais.

Article L311-1 du code de la consommation :

- Le prêt relais : un prêteur consent à un emprunteur un crédit, sous la forme d'un délai de paiement.
- Prêt par lequel un emprunteur fait l'avance totale ou partielle du prix d'une vente immobilière pour que l'emprunteur puisse acquérir un autre bien immobilier.

Exemple :

- Le propriétaire d'un bien immobilier d'une valeur de 150 000 euros souhaite acquérir un nouveau bien immobilier pour la même valeur et qu'il financera grâce au prix de vente.
- La banque lui prêtera la somme de 150 000 euros jusqu'à ce qu'il ait vendu son premier bien immobilier et se remboursera sur le prix de cette vente.

Durée des prêts relais :

- la durée des prêts relais est en général de un à deux ans.

Le taux d'interêt :

- il est librement déterminé par l'établissement prêteur mais ils sont en général plus élevés que les taux des prêts immobiliers classiques.

Les prêts locatifs sociaux (PLS).

Les prêts locatifs sociaux sont destinés à financer l'acquisition de logements qui seront mis en location au profit de personnes dont les revenus sont plafonnés.



Qui peut bénéficier d'un prêt locatif social ?

Peuvent bénéficier d'un prêt locatif social :

- Les personnes physiques qui s'engagent à louer à certaines conditions le bien immobilier acquis à l'aide du prêt.
- Les personnes morales (SCI) qui s'engagent à louer à certaines conditions le bien immobilier acquis à l'aide du prêt.
- Les opérateurs publics (SEM, organismes d'HLM, collectivités locales etc..)

Les opérations qui peuvent être financées à l'aide d'un prêt locatif social.

- Acquisition de droits à construire ou de terrains destinés à la construction de logement à usage locatif ;**
- construction de logements à usage locatif ;**
- acquisition de logements destinés à l'habitation et les travaux d'amélioration correspondant ;**
- acquisition de locaux ou d'immeuble non affectés à l'habitation et qui sont transformés en logement ou aménagés en logement ;**
- travaux de transformation de locaux qui ne sont pas affectés à l'habitation et qui le seront après la réalisation des travaux ;**
- réalisation de dépendance (garages, jardins, locaux collectif à usage commun) ;**
- acquisition de logement locatifs neufs en VEFA.**

Les conditions pour bénéficier d'un prêt locatif social.

- Le demandeur du prêt doit passer un convention avec l'Etat portant sur le logement qui sera financé par le prêt locatif social.
- Cette convention permettra au locataire de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL).

Engagement de location :

- Le logement doit être loué à titre de résidence principale.
- Le logement doit être loué nu à usage de résidence principale à des personnes physiques pendant toute la durée du prêt.

Location à des loyers qui n'excèdent pas certains plafonds :

- le logement doit être loué à des loyers qui n'excèdent pas certains plafonds.

Le logement doit être loué à des personnes dont les revenus n'excèdent pas certains plafonds.

Plafonds mensuels de loyers par m² de surface habitable en 2021.

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafond de loyer par m²	12,19 €	9,38 €	8,01 €	7,76 €	7,20 €

Plafonds annuels de ressources des locataires.

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions métropolitaines
Une personne seule	31 351	31 351	27 256
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	46 855	46 855	36 397
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou un jeune ménage sans personne à charge ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	61 421	56 323	43 771
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap.	73 333	67 466	52 842
Cinq personnes ou ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	87 251	79 866	62.163
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	98180	89 874	70 058
Personne supplémentaire	+ 10 941	+ 10.014	+ 7 814

Durée et taux du prêt locatif social.

Durée du prêt locatif social :

- la durée du prêt locatif social est comprise entre 15 et 30 ans.
- Il peut aller jusqu'à 50 ans pour la partie correspondant au prix d'acquisition du terrain (charge foncière) .

Taux d'intérêt du prêt locatif social :

- le taux d'intérêt du prêt locatif social est un taux variable indexé sur celui du livret A.

Etablissement financier habilité à délivrer un prêt locatif social :

- ne peuvent délivrer un prêt locatif social que les établissements de crédit et banques qui ont signé une convention avec la Caisse des Dépôts et Consignations tels que Crédit Foncier de France, Banque Postale, Crédit agricole, Crédit mutuel, Caisse d'épargne, Crédit coopératif, Société générale, etc.

Les avantages du prêt locatif social pour l'investisseur.

- Ce type de prêt peut être cumulé avec la réduction d'impôt « PINEL ».
- Il permet à l'acquéreur (pour les logements neufs uniquement) de bénéficier d'un taux de TVA réduit de 5,5% au lieu de 20%.
- L'acquéreur peut bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour les acquisitions dans le neuf pouvant aller de 15 ans à 25 ans.

Les prêts locatifs intermédiaires.

Les prêts locatifs intermédiaires financent la construction ou l'acquisition de logements locatifs.

Peuvent souscrire un prêt locatif intermédiaire les personnes physiques ou des personnes morales.

Engagement de l'emprunteur.

- L'emprunteur doit s'engager à louer le logement acquis à l'aide d'un prêt locatif intermédiaire pendant toute la durée du prêt.
- La durée de l'engagement de location est au minimum de neuf ans et au maximum de 30 ans.
- Le logement doit être loué nu à usage de résidence principale . Ils ne peuvent jamais être utilisés à titre de résidence secondaire.
- Ces logements ne peuvent jamais être transformés en locaux entièrement professionnels ou commerciaux.
- Ils doivent répondre à des normes minimales d'habitabilité (ils doivent correspondre à la définition du logement décent).
- Ils ne peuvent être affectés à la location saisonnière ;
- ils ne peuvent affectés à la location meublée ;
- En cas de destruction du logement, il doit être reconstruit dans les 4 ans à compter de la destruction.
- Le propriétaire bailleur doit s'engager à louer le logement à des loyers n'excédant pas certains plafonds, et à des locataires dont les ressources sont plafonnées en fonction du lieu de situation du logement.

Plafonds de loyers mensuels par m² de surface habitable pour les baux conclus ou renouvelés en 2021.

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 / C
17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €

Plafonds de ressources en 2021.

Composition du ménage	Zone A	Zone B	Zone C
Une personne	43 211	33 392	29 218
2 personnes. sans personne à charge	64 579	44 592	39 018
3 personnes. ou une personne seule avec une personne à charge	77 629	53 626	46 922
4 personnes ou une personne. seule avec 2 personne à charge	92 986	64 739	56 647
5 personnes ou une personne seule avec 3 personne à charge	110 077	76 158	66 639
6 personnes ou une personne seule avec 4 personnes à charge	123 871	85 830	75 102
Pour chaque personne supplémentaire	+13 802	+9 573	+8 376

Quelles opérations sont finançables à l'aide d'un prêt locatif intermédiaire ?

sont financable à l'aide d'un prêt locatif intermédiaire les opérations suivantes :

- **construction de logements locatifs ;**
- **acquisition de terrain destiné à la construction de logements locatifs ;**
- **acquisition d'immeubles destinés à la location et des travaux d'amélioration sur ces logements ;**
- **acquisition de locaux ou d'immeubles qui ne sont pas affectés à l'habitation et qui sont transformés ou aménagés en locaux d'habitation ;**
- **réalisation de dépendances sur ces immeubles (garages, jardins , locaux collectifs à usage commun) si ces travaux représentent un montant au moins égal à 20% du prix de revient prévisionnel.**

Le prêt locatif intermédiaire peut financer la totalité du coût d'acquisition

Durée et taux du prêt locatif intermédiaire.

Durée :

- 30 ans maximum. La part de prêt finançant la charge foncière (coût du terrain) peut atteindre 50 ans.

Taux du prêt locatif intermédiaire :

- Taux révisable indexé sur le Livret A (0,50% au 1er février 2021)

Pour compléter le financement PLI.

- Apports des collectivités territoriales ;
- fonds d'Actions logement (anciennement 1% logement) ;
- subventions de l'État pour surcharge foncière (en Île-de-France uniquement pour les personnes morales) ;
- subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- prêts bancaires.

Etablissements bancaires pouvant délivrer un prêt locatif intermédiaire :

- les établissements qui ont signé une convention avec la caisse des dépôts et consignation.

