

INTRODUCTION

Le mot financement provient du latin finis qui signifie « mener à bout » et de finare qui signifie « exiger de l'argent, donner de l'argent »

Les hausses consécutives du prix de l'immobilier, et des taux d'intérêts assez bas malgré une hausse récente incitent les particuliers à recourir aux prêts immobiliers. Ceux-ci représentent près de 80% de l'endettement des Français.

Les prêts immobiliers sont aussi plus accessibles du fait de l'allongement des durées d'emprunt auquel il faut ajouter les différents prêts aidés et les incitations fiscales mis en place ces dernières années.

Ces éléments expliquent que selon les données de la dernière enquête de recensement 2004-2005, publiées par l'INSEE, 57% des ménages sont propriétaires et que ce nombre est en constante progression chaque année.

Nous présenterons dans ce mémoire le financement immobilier en général à travers:

- les différents types de prêt immobilier
- la protection de l'emprunteur
- les principaux prêts aidés.
- quelques aides fiscales
- les courtiers en financement immobilier
- quelques cas pratiques
- des textes de loi de référence

INDEX

<i>Les différents types de prêts</i>	<i>3</i>
<i>La protection de l'emprunteur</i>	<i>7</i>
Champ d'application	8
Publicité.....	8
Contrat	9
LES ASSURANCES.....	9
LES GARANTIES	10
LA POLLICITATION.....	12
LES CONDITIONS SUSPENSIVES ET LES CONTRATS DE PRETS	12
LE REMBOURSEMENT ANTICIPE	13
DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR	13
<i>LE SURRENDETTEMENT</i>	<i>14</i>
Quelques chiffres.....	15
Des profils différents.....	15
Le FICP.....	16
LA COMMISSION	19
<i>AIDES A LA PIERRE – AIDES À LA PERSONNE.....</i>	<i>27</i>
PTZ.....	29
LE CEL	33
LES PLANS D'EPARGNE LOGEMENT.....	34
LE PRET CONVENTIONNE	35
Le PAS.....	36
LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	38
<i>LES AIDES FISCALES.....</i>	<i>44</i>
<i>LES COURTIER EN PRETS IMMOBILIERS.....</i>	<i>50</i>
<i>CAS PRATIQUES.....</i>	<i>52</i>
<i>TEXTES DE LOI DE REFERENCE</i>	<i>57</i>

Les différents types de prêts



LE PRET AMORTISSABLE

A taux fixe

A l'origine seul les taux fixes étaient proposés afin de protéger contre des variations inattendues des charges de remboursement.

Pour fixer les taux d'intérêts, les banques se basent sur l'OAT 10 ans (Obligations Assimilables du Trésor) c'est-à-dire les emprunts obligataires de l'Etat français à 10 ans.

Même si le taux est fixe, les échéances peuvent être :

- constantes: le montant des mensualités est le même pendant toute la durée du prêt
- progressives: le montant des mensualités augmente chaque année, selon un rythme décidé à la signature du contrat de prêt.

Cette formule permet d'alléger les mensualités pendant les premières années de remboursement et de les augmenter à l'avenir en misant sur une hausse de revenus.

- dégressives : principe inverse des échéances progressives, cela est utilisé notamment pour les sportifs de haut niveau, les personnes du show-business ou encore les personnes proches de la retraite dont les revenus vont certainement diminuer en cours de prêt.

L'emprunteur peut avoir la possibilité d'augmenter ou de diminuer le montant des mensualités en fonction par exemple des rentrées d'argent c'est ce qu'on appelle un prêt modulable. Ces modulations sont bien sûr strictement règlementées.

Remarque : les modulations ont pour effet bien sûr de faire varier la durée du prêt.

Les prêts à taux fixe restent majoritaires en France.

Avantage :

- mensualités constantes sur la durée du prêt choisie
- permet à l'emprunteur d'être à l'abri de toute mauvaise surprise (hausse de taux...)

Inconvénient :

- impossibilité de pouvoir bénéficier d'une baisse des taux.

A taux variable

A la fin des années 80 suites aux baisses successives des taux d'intérêts les établissements de crédit ont décidé de mettre en place les taux d'intérêts variables ou révisables (qui évoluent selon les variations d'un indice financier) afin de faire bénéficier aux emprunteurs de la baisse des taux d'intérêts.

De plus la volonté des Etats d'avoir un Euro fort a conduit à une politique monétaire qui a fait baisser le coût de l'argent et donc les taux d'intérêt. Cela rendu les taux variables très attractifs.

Généralement, l'indice de référence utilisé s'intitule l'Euribor (Tibeur en français, ce qui signifie Taux Interbancaire Offert en Euros). Les deux indices les plus utilisés sont l'Euribor 3

mois (dont le niveau est fixé tous les trois mois) et l'Euribor 1 an (dont le niveau est fixé tous les ans). Ils conditionnent la périodicité de variation du taux révisable. D'autres indices de référence peuvent être proposés par le prêteur.

De plus afin de sécuriser les charges de remboursement, les prêts à taux variables peuvent être limités à la hausse comme à la baisse. C'est ce qu'on appelle les taux variables capés.

Les taux révisables étaient moins chers au départ, (avec parfois des taux d'appel attractifs au début du prêt). De nos jours les taux fixes et les taux révisables sont assez rapprochés.

Avantage :

- permet de bénéficier d'une éventuelle baisse de taux
- (taux de départ moins élevé qu'un taux fixe)

Inconvénients :

- Subir une augmentation des mensualités en cas d'augmentation du taux de référence.

Remarque : il existe des taux variables à mensualités fixes, dans ce cas c'est la durée de l'emprunt qui varie.

LE PRET RELAIS

Environ 40 % des acquéreurs de bien immobilier revendent un bien pour réaliser leur nouvelle acquisition

En attendant de vendre son bien, le futur acquéreur a besoin qu'on lui avance les sommes nécessaires à sa nouvelle acquisition.

L'établissement prêteur va avancer une partie de cette somme, sous la forme d'un prêt relais.

Durant le prêt, l'emprunteur n'amortit pas le capital et ne rembourse que les intérêts.

Le prêt sera soldé lors de la vente du bien mis en vente.

Selon les établissements et les diverses formules, le montant de cette avance s'établira entre 50 % et 80 % de la valeur du bien à vendre.

Remarque : une expertise du bien peut être réalisée par l'organisme prêteur afin de s'assurer de la valeur du bien qui servira à rembourser le prêt relais.

1 - Le prêt relais accompagné d'un prêt amortissable classique :

Si le montant prêté grâce au prêt relais ne suffit pas, il est tout à fait possible de le compléter par un prêt amortissable. Dans ce cas l'emprunteur remboursera dès le début de son prêt les intérêts du prêt relais ainsi que les échéances du prêt amortissable.

Avantage :

- coût total

Inconvénient :

- Endettement élevé par le cumul des 2 prêts.

2 - Le prêt relais avec « franchise totale » accompagné d'un prêt amortissable avec « différé d'amortissement » :

Afin d'alléger les charges mensuelles pendant la période où le bien n'est pas encore vendu. Il est possible d'associer un prêt relais assorti d'une période de « franchise totale », ce qui signifie que les intérêts ne sont pas remboursés mensuellement mais en une seule fois, à l'échéance en même temps que le capital emprunté.

Remarque : la période de franchise totale peut s'étendre jusqu'à 12 mois. A son terme si l'emprunteur n'a pas vendu le bien et soldé le prêt, il paiera mensuellement et durant les 12 mois suivants les intérêts dus, majorés des intérêts cumulés de la 1^{ère} année.

Si le prêt relais est accompagné d'un prêt amortissable complémentaire, celui-ci peut aussi être assorti d'un « différé d'amortissement » pendant une période de 24 mois, durant laquelle on ne rembourse que les intérêts sans amortir le prêt.

Avantages

Inconvénients

LE PRET INFINE

Le prêt in fine a été mis au point pour résoudre les problèmes des investisseurs locatifs. Son principe est simple : pendant la durée du crédit, vous ne remboursez que les intérêts. Ainsi le capital emprunté reste intact jusqu'au terme du crédit et, à l'échéance, vous le remboursez en une seule fois. En augmentant le montant total des intérêts, il présente un avantage d'ordre fiscal destiné aux personnes fortement imposées (en général, taux marginal d'imposition supérieur à 42 %) et qui perçoivent déjà des revenus fonciers.

Pour solder le capital, vous allez constituer une épargne en versant chaque mois pendant toute la durée du crédit une mensualité sur un produit de placement associé et prévu à cet effet. Cette épargne est nantie en faveur de la banque qui détermine le type de support adéquat (assurance vie, bon de capitalisation, ou autre). La banque dispose ainsi d'une garantie réelle puisqu'elle s'assure que l'épargne sera bien destinée au remboursement du capital et que la qualité du support est suffisante.

Avantages

- Fiscal : avec un prêt in fine, le capital reste identique puisque non amorti jusqu'au terme du crédit : le montant total des intérêts payés est beaucoup plus important.

Inconvénients

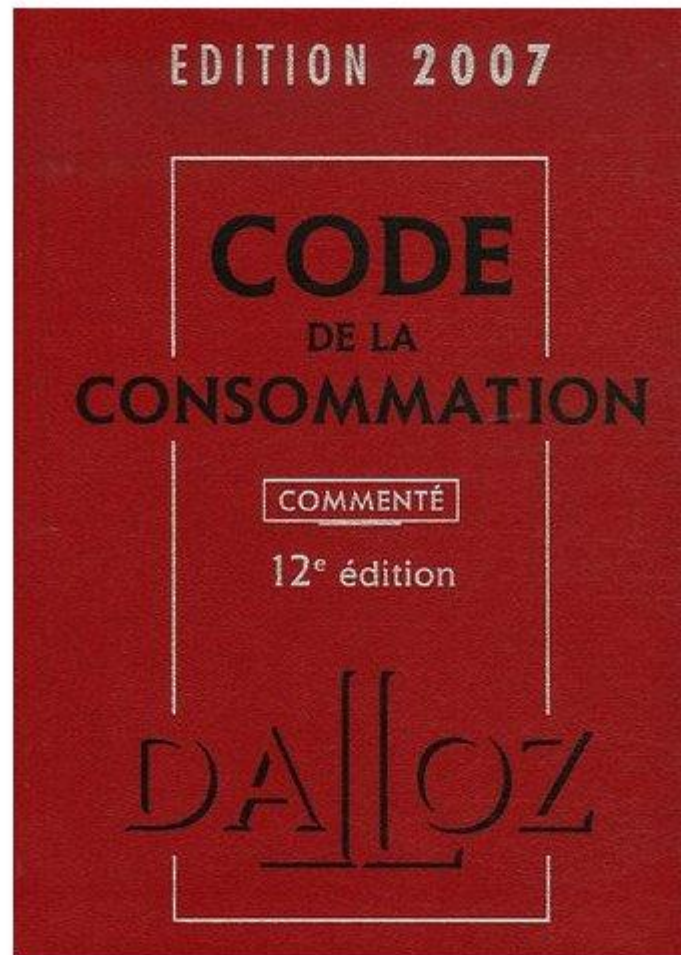
LE TAUX D'USURE

Le prêt devient usuraire lorsque son taux effectif global (TEG) excède de plus du tiers la moyenne des taux pratiqués au cours du semestre précédent par les établissements de crédits pour des opérations analogues.

Les perceptions excessives au regard sont imputées de plein droit sur les intérêts normaux alors échus et subsidiairement sur le capital de la créance

Sont concernés les prêts à taux fixe, les prêts à taux variables et les prêts à taux relais.

La protection de l'emprunteur



L'emprunteur non professionnel est considéré comme un consommateur et est donc protégé par le Code de la Consommation. La loi Scrivener du 13 juillet 1979 a institué une information et une protection de l'emprunteur immobilier. Elle fut modifiée entre autres par la loi Neiertz du 31 décembre 1989 relative au surendettement des ménages.

Champ d'application

Le code de la consommation et plus particulièrement les articles 312-1 et suivants s'appliquent dans les cas suivants :

- Immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation)
 - Acquisition en propriété ou en jouissance
 - Souscription ou achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance, les sociétés d'attribution
 - Dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque les dépenses sont supérieures à 21 343 €
- Achat de terrains destinés à la construction d'immeubles

En revanche les dispositions sur le crédit immobilier du code de la consommation ne s'appliquent pas aux cas suivants :

- Les prêts consentis à des personnes morales de droit public
- Les opérations de crédit différé régies par la loi relative aux entreprises de crédit différé lorsqu'elles ne sont pas associées à un crédit d'anticipation.
- Les prêts consentis afin de financer une activité professionnelle.

Remarque : une SCI qui a pour objet la mise en location d'un ou plusieurs appartements, a une activité professionnelle

Publicité

La publicité sur les crédits immobiliers doit mentionner :

- L'identité du prêteur
- La nature et l'objet du prêt
- Si elle comporte un ou plusieurs éléments chiffrés : la durée du prêt ainsi que le coût total et le taux effectif global annuel du crédit à l'exclusion de tout autre taux
- la subordination de la vente à l'obtention d'un crédit, délai de réflexion de 10 jours minimum pour accepter « l'offre de crédit », remboursement des sommes versées en cas de non-obtention du crédit.

Toutes les mentions doivent être indiquées de manière à ce qu'elles soient parfaitement lisibles et compréhensibles par le consommateur

Remarque : la publicité assimilant les mensualités de remboursement à des loyers ou faisant référence pour le calcul des échéances à des prestations sociales qui ne sont pas assurées pendant toute la durée du contrat est interdite.

Contrat

L'organisme prêteur est tenu d'envoyer gratuitement par courrier une offre préalable à l'emprunteur éventuel et aux cautions personnes physiques s'il y en a.

Cette offre de prêt comporte certaines informations :

- elle mentionne l'identité des parties et éventuellement des cautions personnes physiques
- elle doit préciser la nature, l'objet, les modalités de prêt comme les dates et les conditions de mise à disposition des fonds
- elle comporte un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la part de capital et la part d'intérêts.
- Elle indique le coût des assurances, des garanties nécessaires à la conclusion du prêt.
- Elle évoque les conditions requises pour transférer le prêt à une tierce personne.
- Elle précise les dispositions de maintien de l'offre et les conditions de son acceptation.

Remarque : Une nouvelle offre préalable est remise à l'emprunteur en cas de modification des conditions d'obtention du prêt.

LES ASSURANCES

L'organisme prêteur propose à l'emprunteur l'adhésion à un contrat d'assurance collective décès invalidité voire un contrat d'assurance perte d'emploi ou alors exige que l'emprunteur en trouve un par lui-même.

Ces assurances remboursent tout ou partie des échéances du prêt ou du capital restant dû en cas de survenance d'un des risques couvert par l'assurance souscrite.

Remarque : on ne peut pas imposer à l'emprunteur une modification des risques pris en charge si celui-ci ne l'a pas acceptée.

Le contrat de prêt peut être résolu de plein droit sans frais ni pénalité à la demande de l'emprunteur si l'assureur a subordonné sa garantie à l'approbation de l'emprunteur et que celui-ci ne l'a pas donnée.

Cette demande doit être présentée dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de l'agrément.

Les contrats intègrent des délais de carence c'est-à-dire un délai minimum d'arrêt de travail par exemple avant que ce soit l'assurance qui prenne en charge le remboursement des échéances.

Pour les personnes présentant un risque aggravé de santé, une loi du 31 janvier 2007 consacre la convention « s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé » qui leur permet de s'assurer et d'emprunter pour acquérir leur résidence principale.

Remarque : un système de mutualisation entre assureurs et établissements de crédit permet de limiter le coût additionnel.

L'Assurance décès invalidité

DEFINITION

L'obtention d'un crédit à moyen ou à long terme est toujours subordonnée à la présentation d'une assurance décès invalidité. Cette assurance a pour objet de se substituer à l'emprunteur en cas de décès ou d'invalidité.

Remarque : Les établissements de crédit accordent souvent le prêt si l'emprunteur adhère à l'assurance groupe de la banque.

Les garanties

- le décès
- l'invalidité absolue et définitive
- l'incapacité temporaire

Deux types de façon de calculer les cotisations

- sur le capital initial : la cotisation est unique et identique sur toute la durée du crédit
- sur le capital restant dû : la cotisation est proportionnelle au capital restant dû du prêt donc la cotisation évolue mensuellement à la

Remarque : une cotisation calculée sur le capital restant dû est plus avantageuse sur la durée du prêt mais aura nécessitera une cotisation plus élevée en début de prêt

L'assurance chômage

Une option possible est de garantir aussi le remboursement des échéances de prêts en cas de chômage.

Remarque : Cette assurance n'est pas obligatoire

Le Questionnaire de Santé

Le questionnaire de santé rempli par le futur assuré permet à la compagnie d'assurance d'estimer le risque qu'elle encourt en l'assurant. Cela déterminera le montant des cotisations que l'assuré devra payer.

Remarque : Toute fausse déclaration ou réticence entraîne une réduction des indemnités ou plus grave la nullité du contrat si la mauvaise foi de l'emprunteur peut être établie.

LES GARANTIES

Les organismes financiers, dans la majorité des cas, n'accepteront de financer votre projet immobilier que s'ils obtiennent une garantie qui les protège en cas d'impossibilité de votre part de faire face aux échéances. Les garanties que vous serez amené à rencontrer seront généralement :

1. Le privilège de prêteur de deniers
2. L'hypothèque conventionnelle
3. La caution solidaire d'un particulier
4. La caution mutuelle

Ceci constituant une précaution pour l'établissement ils peuvent également ne prendre aucune garantie.

LE PRIVILEGE DE PRETEURS DE DENIERS

C'est une garantie qui permet au créancier non payé de faire vendre le bien et d'être payé sur le prix de la vente.

Seul l'organisme prêteur projet pourra se prévaloir du privilège de prêteur de deniers.

Le privilège de prêteur de deniers doit faire l'objet d'un acte notarié et doit être inscrit à la conservation des hypothèques dans les deux mois qui suivent la vente.

Il prend rang à la date de la vente c'est-à-dire que le privilège sera prioritaire sur toutes les garanties qui seront prises sur le bien. Le coût du privilège de prêteur de deniers est plus faible que celui de l'hypothèque conventionnelle, car il est dispensé de taxe de publicité foncière

Par contre, le privilège de prêteur de deniers ne pourra être pris que sur un bien existant. Il ne sera donc pas utilisable pour garantir le financement d'une acquisition en état futur d'achèvement.

L'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Comme le privilège de prêteur de deniers, elle permet au créancier non payé de faire vendre le bien et d'être payé sur le prix de la vente et doit obligatoirement être constatée par un acte notarié.

L'inscription est effectuée au bureau des hypothèques du lieu où se trouve le bien.

Contrairement au privilège de prêteur de deniers son rang prend effet non pas à la date de la vente, mais à celle de son inscription. Plusieurs hypothèques peuvent être prises sur un même bien. La date de l'inscription déterminant le rang des créanciers hypothécaires, le créancier a tout intérêt à faire inscrire sa créance le plus rapidement possible.

Le coût de l'hypothèque conventionnelle est élevé car elle doit faire l'objet d'une taxe de publicité foncière qui représente 0.615 % du montant du prêt.

Remarque : sont dispensés de cette taxe :

- le prêt épargne logement,
- la prête accession sociale,
- le prêt conventionné
- le prêt à taux 0%

La mainlevée de l'hypothèque et du Privilège de prêteur de deniers :

Deux ans après l'extinction de la dette, l'inscription du privilège ou de l'hypothèque s'éteint d'elle-même.

Dans le cas où le bien est revendu avant ce délai, il faudra effectuer la mainlevée de l'hypothèque auprès du conservateur des hypothèques par l'intermédiaire d'un notaire.

Remarque : si la mainlevée n'était pas faite, la banque pourrait faire vendre le bien en cas d'impayé même si le propriétaire a changé.

LES CAUTIONS

Certaines sociétés se sont spécialisées dans le cautionnement. Ainsi en contrepartie d'une rémunération variant entre 2 et 3 % du montant du prêt, la caution s'engage à se substituer au débiteur en cas de défaillance de ce dernier.

Le prêt cautionné est rapide à mettre en place et assure par la suite une meilleure protection de l'emprunteur.

Si la caution intervient, elle se retournera contre l'emprunteur et procédera à une saisie-exécution sur n'importe quel actif du débiteur.

L'emprunteur doit verser à l'organisme de caution, dès le déblocage des fonds, une contribution proportionnelle au montant de son prêt, composée d'une contribution à un fond mutuel de garantie (qui pourra lui être en partie reversée à la fin de son crédit si il n'y a eu aucun incident) ainsi que d'une commission qui est définitivement acquise par l'organisme.

LA POLLICITATION

L'organisme prêteur va envoyer à l'emprunteur une offre dont les conditions sont valables pendant 30 jours à compter de la réception.

À partir de la date de réception de cette offre, l'emprunteur et les cautions personnes physiques ont 11 jours minimum de délai de réflexion et 30 jours maximum pour l'accepter. L'acceptation doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

Aucun versement ne peut être fait par le prêteur à l'emprunteur ou pour le compte de celui-ci et vice-versa et ce jusqu'à l'acceptation de l'offre.

Si l'emprunteur a signé autorisation de prélèvement sur compte bancaire, la validité et la prise d'effet sont subordonnées à celle du contrat de prêt.

Remarque : jusqu'à l'acceptation, l'emprunteur ne peut faire aucun dépôt, souscrire ou avaliser aucun effet de commerce, ni signer aucun chèque.

L'opération financée par le prêt doit être exécutée dans le délai de 4 mois à compter de l'acceptation, sinon les sommes déjà été versées doivent être remboursées ou le cas échéant ; seuls les frais d'étude peuvent être demandés par l'établissement de crédit.

LES CONDITIONS SUSPENSIVES ET LES CONTRATS DE PRETS

Lorsque l'emprunteur sollicite plusieurs crédits pour financer une opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive à l'octroi de chacun des autres prêts.

Remarque : cette règle s'applique pour les prêts d'un montant supérieur à 10 % de la somme totale empruntée.

Le compromis de vente et la promesse de vente doivent indiquer si le prix sera payé à l'aide ou pas d'un ou plusieurs prêts.

Si le futur acquéreur indique qu'il aura recours à un prêt, l'acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du financement. La condition suspensive doit être au minimum d'un mois à compter de la signature de l'acte ou de la date d'enregistrement s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à enregistrement.

Si l'acquéreur décide de ne pas recourir à un prêt, il doit ajouter dans l'acte une mention manuscrite comme quoi il a bien pris connaissance que si néanmoins il avait besoin d'un prêt, il ne pourrait bénéficier de la condition suspensive.

LE REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'emprunteur peut s'il le souhaite, rembourser par anticipation partiellement ou totalement les crédits contractés.

Remarque : le contrat de prêt peut interdire les remboursements inférieurs ou égaux à un dixième du montant emprunté initialement.

Le prêteur peut réclamer une indemnité : elle doit figurer dans l'offre de prêt. Elle ne peut dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement.

Remarque : pour les contrats conclus après la loi relative à l'épargne et à la sécurité financière, aucune indemnité n'est due par l'emprunteur en cas de remboursement anticipé lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint par le décès ou par la cessation forcée de l'activité professionnelle de ces derniers.

DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR

S'il y a des défauts de paiement de la part de l'emprunteur, et que l'établissement prêteur ne réclame pas le remboursement immédiat du capital restant dû, celui-ci peut majorer le taux d'intérêt de 3 points et ce jusqu'au retour à la normal des échéances contractuelles.

Le prêteur peut aussi demander le remboursement immédiat du capital restant dû ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'au remboursement, les sommes restants dues produisent des intérêts de retard. De plus une indemnité peut être demandée qui ne peut pas dépasser 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

Remarque : l'établissement prêteur peut éventuellement demander le remboursement des frais taxables qui lui auront été causés par la défaillance de l'emprunteur à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.

LE SURRENDETTEMENT



Des raisons qui changent

Depuis la fin des années 90, les principales raisons du surendettement des ménages ont changé. Alors qu'auparavant la quasi-totalité du surendettement était dû à une accumulation trop importante de prêts par rapport aux revenus perçus (surendettement actif), la principale raison observée ces dernières années est liée à un événement extérieur qui nuit à la capacité de remboursement de l'emprunteur (surendettement passif). Cet événement peut être :

- Un travail précaire
- Le chômage
- Le divorce
- La séparation
- Une maladie...

En plus de créer une forte baisse dans les revenus de la personne, l'événement extérieur entraîne l'individu dans une spirale d'exclusion

Quelques chiffres

73 % des dossiers déposés en commission concernent des situations de surendettement passif. Ainsi, le chômage est à l'origine de 31 % des dossiers déposés en commission, suivi des séparations ou divorces, à l'origine de 15 % des dossiers.

Remarque : La prévention de ce surendettement ne peut passer que par une amélioration de la conjoncture économique et sociale globale.

A l'inverse, le surendettement occasionné par un excès de crédit sans modification des ressources n'est à l'origine que de 15 % des dossiers

Des profils différents

PROFIL DES SURRENDETTES

Contrairement aux idées reçues, les personnes concernées par le surendettement ne font pas forcément parties des classes défavorisées au départ. De plus en plus de classes moyennes se trouvent dans l'impasse pour pouvoir faire face aux dépenses de la vie courante que ce soit, le loyer, les charges d'électricité, l'alimentation et bien sûr le prêt immobilier contracté pour l'achat du logement

Les personnes seules sont particulièrement touchées, elles représentent près de trois quarts des surendettés, cette catégorie qui est en augmentation ces dernières années est liée directement à l'augmentation des divorcés ou séparés

La majorité des surendettées ont entre 35 et 55 ans. Cette proportion est stable par rapport. En revanche, on note une augmentation des personnes surendettées de plus de 55 ans. De même, la part des moins de 35 ans a baissé de 6 points chez les surendettés. Ces tendances sont cohérentes avec la démographie de l'ensemble de la population française.

Par rapport aux catégories professionnelles, Plus de la moitié des personnes qui déposent un dossier de surendettement relèvent des catégories ouvrières et employés. Cette proportion est peut paraître étrange car cette catégorie représente seulement 30 % de l'ensemble de la population française, mais ce sont aussi ces catégories qui sont les plus touchées par la baisse du pouvoir d'achat et dont la situation se rapprochent de plus en plus de la précarité.

Ce sont ensuite les chômeurs ou les inactifs les plus touchés (34 % des surendettés).

Origines du surendettement

Les dossiers constitués uniquement de crédits sont en forte baisse : ils représentent 10 % des dossiers, contre 20 % il y a 10 ans. En effet, plus de 85% des dossiers sont constitués à la fois de charges courantes et de crédits.

Les crédits dans les dossiers

Seuls 10 % des dossiers contiennent un crédit immobilier.

La charge de remboursement évolue peu.

Le nombre de dossiers comportant un ou plusieurs crédits personnels ou dits de consommation est en baisse, puisque 63,5 % des dossiers en comportent, contre près de 82 % en 2001. Cependant le nombre de ces crédits contenu dans un dossier de surendettement augmente passant de 4 à 6 crédits.

Remarque : la Banque de France note que « le montant cumulé des mensualités reste, en valeur absolue comme en pourcentage des revenus des surendettés, relativement faible ».

On peut encore observer que les personnes qui tombent dans une situation de surendettement, ne le sont pas à cause du montant des crédits personnels, mais plus à cause de la perte ou de la diminution de ressources.

Les arriérés de charges courantes : le poids du logement

Le poids des arriérés concernant le logement (loyer, électricité, gaz..) s'alourdit encore et représente désormais près de la moitié des arriérés de charges. Il est suivi par les impôts et la redevance, qui comptent pour près de 21 % des arriérés.

Au regard de ces évolutions, les mesures traditionnelles de traitement du surendettement des particuliers ont montré leur limites : leur efficacité peut paraître illusoire à partir du moment où la capacité de remboursement des ménages est de plus en plus faibles ce qui à pour effet de rendre les mesures de réduction d'intérêt et d'étalement des dettes inefficaces pour un vrai apurement du passif.

Le FICP

Le Fichier national des Incidents de remboursement de Crédits aux Particuliers (FICP) est la principale source d'information chiffrée, il enregistre ces incidents pendant huit ans et est accessible aux établissements de crédit.

Le fichier permet de déterminer le nombre de personnes bénéficiant d'une procédure de traitement de surendettement.

Il a été mis en place dans le cadre de la loi du 31 décembre 1989 (loi Neiertz) et il est mentionné dans le code de la consommation (articles L 333.4 à L 333.6). Le FICP est également soumis à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978.

Les règles de fonctionnement du fichier sont fixées dans le règlement 90-05 du 11 avril 1990 du Comité de la réglementation bancaire et financière (CRBF), modifié en 1993, 1996 et 2000 et récemment, le 26 février 2004, suite à la loi du 1er août 2003 qui institue la procédure de rétablissement personnel.

1. Informations recensées

Ce fichier, tenu par la Banque de France, recense :

- les incidents de paiement dits « caractérisés »,

Ce type de recensement fait partie de la fonction de prévention du surendettement du FICP. C'est le nom de la personne pour qui a été déclaré un incident de paiement caractérisé qui est enregistré.

Un incident de paiement caractérisé concerne uniquement un incident de remboursement de crédit (crédit immobilier, prêt personnel, découvert, crédit revolving...).

- Pour les crédits avec échéances échelonnées, le débiteur est enregistré à la 2ème échéance impayée comme le demandait la FBF (au lieu de la 3ème avant 2004), ou bien à partir d'un défaut de paiement depuis plus de 60 jours (au lieu de 90 jours avant 2004).
- Pour un crédit sans échéances échelonnées, il y a incident de paiement caractérisé lorsque le défaut de paiement date de plus de 60 jours et que la somme impayée s'élève à au moins 500 €.
- Est également « caractérisé » un défaut de paiement de tout crédit pour lequel un établissement de crédit engage une procédure judiciaire ou prononce la déchéance du terme.

Dès qu'un incident de paiement caractérisé est identifié, le débiteur, informé par son établissement de crédit, dispose d'un mois pour régler les sommes dues ou trouver une solution amiable. Passé ce délai, l'incident de paiement est déclaré au FICP.

Ces incidents sont enregistrés au FICP pour 5 ans depuis le règlement CRBF de 1996 (la durée était auparavant de 3 ans).

Les informations recensées sont rayées du fichier

- dès l'enregistrement d'une déclaration de paiement intégral des sommes dues,
- ou dans tous les cas à la fin de la durée réglementaire de 5 ans.

- les informations sur le traitement des situations de surendettement par les Commissions

Elles peuvent être de plusieurs natures :

- les dépôts de dossiers devant la commission, par le débiteur

La personne surendettée est inscrite dans le fichier dès lors qu'elle dépose un dossier devant la commission. Il s'agit d'un changement introduit par la loi du 1^{er} août 2003. Auparavant, l'inscription n'avait lieu qu'après décision de recevabilité du dossier. Cette mesure vise à renforcer le rôle préventif du FICP.

Cette inscription sera maintenue pendant la période d'examen de sa situation et jusqu'à l'adoption d'une mesure de traitement du surendettement.

Cette information est supprimée lorsque :

- le dossier de surendettement est clôturé
- la personne bénéficie d'une mesure de traitement des situations de surendettement : l'inscription de l'intéressé est alors transférée dans la catégorie des mesures conventionnelles ou judiciaires du fichier.
 - les mesures conventionnelles et judiciaires

Le FICP recense, pour la durée de la mesure et au maximum pour 10 ans, sauf précision contraire :

- les plans conventionnels de redressement
- les recommandations de la commission
- les suspensions de l'exigibilité des créances (ou moratoire général), enregistrées pour une durée maximale de deux ans
- l'effacement total ou partiel des créances, enregistré pour une durée fixe de 10 ans.

Le fichier recense également l'existence d'obligations faites au débiteur d'accomplir des actes pouvant faciliter le paiement de ses dettes et de ne pas aggraver son insolvabilité.

Les informations recensées sont rayées du FICP dès que le débiteur a payé l'ensemble des sommes dues à ses créanciers, à l'exception de l'effacement total ou partiel des créances (qui est inscrit pour 10 ans, dans tous les cas), depuis la loi d'août 2003 (la durée maximum était auparavant de 8 ans).

- les procédures de rétablissement personnel

Les personnes ayant bénéficié de la procédure sont enregistrées pour une durée de 8 ans.

Conséquence : durant cette période de huit ans, il est quasi-impossible d'emprunter.

Remarque : Le FICP recense les personnes individuellement, sous leur nom de naissance.

Conséquence : Dans le cas d'un couple, il y a double déclaration. Les ménages sont donc difficiles à reconstituer, faute du nom de famille des épouses, et ce, sans compter les homonymes.

2. Consultation du FICP

- Par les établissements de crédit

Le FICP a pour objectif de fournir des informations aux établissements de crédit, aux commissions de surendettement et aux autorités judiciaires sur les difficultés de remboursement des particuliers ou sur leur situation de remboursement.

La consultation du fichier est facultative. Les établissements prêteurs demeurent libres d'octroyer ou de refuser un crédit à une personne inscrite au FICP.

Les informations communiquées sont réservées à l'usage exclusif des établissements de crédit. Ils doivent respecter les dispositions de la loi informatique et liberté.

Elles ne peuvent être utilisées que pour l'octroi ou la gestion d'un crédit. En outre, il est interdit aux établissements de crédit de remettre une copie des renseignements à qui que ce soit.

Remarque : la CNIL a appliqué une sanction pécuniaire à des établissements de crédit pour avoir inscrit abusivement des clients dans les fichiers centraux de la Banque de France

Les informations fournies concernent

- l'état civil du débiteur,
- le nombre d'incidents enregistrés à son nom
- le nombre d'établissements qui en sont à l'origine (pour des raisons de confidentialité, le nom des établissements déclarants n'est pas communiqué)
- l'existence éventuelle d'une information (recevabilité ou mesure) sur le traitement des situations de surendettement
 - Droit d'accès et de rectification par des particuliers

Toute personne peut exercer son droit d'accès au fichier : elle doit s'adresser à un guichet de la Banque de France, qui lui communiquera les renseignements oralement.

Il est également possible de contester et ou de faire rectifier les informations à son nom, il faut pour cela s'adresser à l'organisme à l'origine de l'inscription (selon les cas : commission de surendettement ou établissement de crédit).

LA COMMISSION

Les commissions de surendettement ont été instituées par la loi Neiertz du 31 décembre 1989. Il existe dans chaque département au moins une commission de surendettement des particuliers présidée par le préfet. Elles sont le point d'entrée de tous les dossiers présentant une situation de surendettement. Le secrétariat est assuré par le représentant légal de la Banque de France.

Lorsqu'un particulier de bonne foi ne peut plus faire face à « l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir », il peut faire appel à la commission de surendettement qui a pour mission de rechercher des solutions, amiables ou judiciaires pour trouver un accord entre l'endetté et ses créanciers afin d'aménager ses remboursements ou alléger ses dettes

En cas d'impasse, la commission va recommander certaines mesures permettant de traiter son surendettement. C'est le juge qui devra homologuer ces mesures afin de leur donner une force exécutoire.

Remarque : c'est depuis la loi du 1^{er} août 2003, qu'en cas de « situation irrémédiablement compromise » du débiteur que la commission peut décider d'ouvrir une procédure de rétablissement personnel.

Remarque : La profession bancaire s'est fortement engagée dans ces commissions.

1. Composition et principes d'une commission

Les participants de la commission sont :

- le préfet (président de la commission)
 - un représentant des associations familiales ou de consommateurs,
 - un représentant des entreprises d'investissement et des organismes de crédit, proposé par l'AFECEI au préfet qui le nomme par arrêté
 - le trésorier payeur général,
 - le directeur départemental des services fiscaux,
 - le représentant local de la Banque de France, qui assure le secrétariat de la commission.
- Depuis la loi du 1^{er} août 2003 qui instaure la procédure de rétablissement personnel, deux autres personnes participent aux commissions avec voix consultative :
- un professionnel du secteur social
 - un juriste.

L'ensemble des membres d'une commission, ainsi que toute personne qui participe à ses travaux, est soumis à une obligation légale de confidentialité.

Comment saisir la commission ?

Une demande est à déposer au secrétariat de la commission.

La demande du débiteur doit contenir les informations suivantes :

- nom, prénoms
- adresse
- téléphone
- situation familiale
- conditions de logement
- montant détaillé des ressources, des biens, dettes et dépenses courantes
- nom et adresse des créanciers
- nom et adresse des cautions éventuelles

Ces renseignements restent bien sûr strictement confidentiels.

Principales étapes:

- La commission dispose de 6 mois à compter du dépôt du dossier pour instruire le dossier et décider de son orientation.
- Elle examine d'abord la recevabilité du dossier et fait l'état des lieux de l'endettement global.
- Lorsque le dossier est recevable, elle décide de l'orientation à prendre selon la situation : plan de redressement ou procédure de rétablissement personnel.
- Dans le premier cas, elle négocie un plan conventionnel de redressement. Si cette phase amiable échoue, elle peut émettre des recommandations. Le juge de l'exécution permet de leur conférer une force exécutoire. Il intervient également en cas de recours.
- Si elle décide, au vu de la faiblesse des ressources du débiteur ou de son actif réalisable (c'est-à-dire ses biens vendables), d'ouvrir une procédure de rétablissement personnel, elle saisit pour cela le juge de l'exécution.

Examen de la recevabilité de la demande

Certaines conditions sont exigées par la loi pour bénéficier du dispositif :

- être une personne physique
- être de bonne foi
- être domicilié en France
- ne pas être ni commerçant, ni artisan, ni agriculteur.
- être « dans l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes » (art L 330-1 du Code de la Consommation)
- que l'endettement ne soit pas d'origine professionnelle

Remarques : les demandeurs de nationalité française demeurant à l'étranger doivent avoir contracté leurs dettes non professionnelles exclusivement auprès de créanciers français

La commission peut entendre le débiteur sur sa situation. Il doit l'avertir de tout événement provoquant des changements financiers (licenciement, saisie...) Celui-ci peut contacter le secrétariat à n'importe quel moment.

2. Le plan de redressement conventionnel

Il s'agit d'un accord amiable entre les créanciers et la personne surendettée.

La commission dresse l'état d'endettement du débiteur. Pour cela, elle interroge les créanciers et peut mener des investigations. Le Code de la consommation lui confère en effet un pouvoir assez large dans ce domaine.

La Commission calcule le montant des remboursements est fixé de façon à ce qu'une partie des ressources appelée « reste à vivre » utilisé pour les dépenses courantes du ménage lui soit réservée en priorité.

Ce minimum vital ne peut en aucun cas être inférieur au montant du RMI, majoré de 50% dans le cas d'un ménage.

Remarque : le reste à vivre intégrait les dépenses de logement, de nourriture et de scolarité mais intègre depuis la loi du 13 juillet 2006 qui constitue le volet principal du Pacte national pour le logement, les dépenses d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau, le tout dans la limite fixée par décret.

La commission négocie alors avec le débiteur et les créanciers pour fixer un échéancier de remboursements.

Une fois le plan global établi, la commission le rédige et le soumet au débiteur et à chaque créancier. En cas d'accord de toutes les parties, le plan conventionnel de redressement est signé.

Le plan conventionnel peut prévoir entre autres :

- Abandon de dettes par les créanciers
- Aménagement des remboursements avec étalement dans le temps ou des reports d'échéances
- Allégement des dettes par une diminution des taux d'intérêts ou une réduction du capital
- Que le débiteur n'emprunte plus pendant un certain délai ou qu'il vende un bien
- Elaboration de mesures de recommandations

En cas d'échec de la commission dans sa mission de conciliation, le surendetté peut alors lui demander d'ouvrir une seconde phase de la procédure. Elle consiste pour la commission à recommander des mesures auxquelles le juge de l'exécution est chargé de conférer force exécutoire après avoir contrôlé leur légalité. La Commission recommande une ou plusieurs des mesures suivantes qui sont énumérées dans l'article L 331-7 du Code de la consommation :

- rééchelonner le remboursement des dettes de toute nature (même les dettes fiscales) y compris en différant le paiement d'une partie d'entre elles, sans que le délai de report ou de rééchelonnement puisse excéder dix ans ou la moitié de la durée de remboursement restant à courir des emprunts en cours.

Remarque : En cas de déchéance du terme, le délai de report ou de rééchelonnement peut atteindre la moitié de la durée qui restait à courir avant la déchéance.

- imputer prioritairement les paiements sur le capital
- prescrire que les sommes correspondant aux échéances ou rééchelonnées porteront intérêt à un taux réduit qui peut être inférieur au TEG sur proposition spéciale et motivée et si la situation du débiteur l'exige.

Remarque : quelle que soit la durée du plan de redressement, le taux ne peut être supérieur au taux légal.

- réduire le montant de la fraction des prêts immobiliers restant due après la vente forcée du logement principal du débiteur.

Remarque : cette disposition est aussi applicable en cas de vente à l'amiable après accord entre le surendetté et l'établissement sur le principe et les modalités. Cela bien sûr dans le but d'éviter une saisie immobilière.

La commission peut recommander que ces mesures soient appliquées sous réserve que le débiteur agisse de manière à que le paiement de ses dettes soit facilité et que d'autres actes ne viennent pas aggraver son insolvabilité.

La durée de ces recommandations ne peut dépasser 10 ans. La demande du débiteur interrompt la prescription et les délais pour agir.

Remarque : Le délai de 10 ans peut être augmenté lorsque cela concerne des prêts immobiliers pour financer la résidence principale et lorsque les recommandations permettent d'en éviter la cession.

SUSPENSION de l'exigibilité des dettes

Cette possibilité a été introduite par la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998. Lorsque le débiteur se trouve dans une situation d'insolvabilité, qui se caractérise par l'absence de ressources ou de biens saisissables de nature à permettre d'apurer tout ou partie des dettes et rendant impossible les mesures recommandées, la commission propose une suspension du paiement des créances autres qu'alimentaires et des intérêts pendant une durée maximum de 2 ans.

Remarque : Durant cette période, seules les sommes exigibles au titre du capital peuvent produire des intérêts dont le taux n'excède pas le taux légal (3.99% en 2008)

A l'issue des 2 ans, si le débiteur demeure insolvable, la commission recommande l'effacement partiel des dettes.

Remarque : les créances dont le prix a été payé par la caution du débiteur ne peuvent être effacées.

Le débiteur ne peut pas bénéficier d'un nouvel effacement de ses dettes similaires pendant 8 ans.

3. Cas de la procédure de rétablissement personnel

Une nouvelle approche du traitement du surendettement est née en 2003. L'idée de base est de donner une seconde chance aux ménages surendettés en effaçant les dettes non professionnelles afin qu'ils repartent sur de nouvelles bases. Ainsi est née la procédure de rétablissement personnel.

La procédure de rétablissement personnel est simple, transparente et publique. La commission est encore le point de passage obligatoire pour tout dossier.

Remarque : la procédure de rétablissement personnel est une véritable révolution juridique en droit privé français puisqu'elle organise pour la première fois un système d'apurement collectif du passif avec effacement des dettes des personnes physiques ne relevant pas des procédures de redressement et de liquidation judiciaire des entreprises.

La commission peut décider d'orienter le dossier vers une procédure de rétablissement personnel lorsqu'elle estime que la situation du débiteur est « irrémédiablement compromise », dans la mesure où ses ressources ou son actif réalisable (biens vendables) ne lui permettront pas de sortir de la situation de surendettement par le biais d'un rééchelonnement ou d'un allègement de ses dettes. Pour cela, après avoir convoqué le débiteur et obtenu son accord, elle saisit le juge de l'exécution.

A partir de la saisine, le juge a un mois pour convoquer le débiteur et les créanciers, et ouvrir la procédure. Cela entraîne la suspension des procédures d'exécution y compris les mesures d'expulsion du logement du débiteur jusqu'au jugement d'ouverture.

Quelques chiffres

En 2005, les commissions de surendettement ont pris 19 000 décisions d'orientation de dossiers vers la procédure de rétablissement personnel avec l'accord des débiteurs.

Les conditions :

- Etre une personne physique
- Etre de bonne foi
- Avoir des ressources ou de l'actif qui ne permettent pas l'application des mesures traditionnelles de traitement administratif du surendettement
- Pouvoir obtenir un traitement de surendettement devant la commission de surendettement
- Ne pas être profession libérable
- Ne pas relever du redressement ou liquidation judiciaire dépendant du code de commerce

Remarque : la bonne foi étant présumée, c'est aux créanciers de prouver le contraire.

La procédure

Une saisine du juge de l'exécution est nécessaire à l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel.

Remarque : Au cours de l'exécution d'un plan conventionnel, le débiteur de bonne foi peut saisir la Commission d'une demande d'ouverture de procédure de rétablissement personnel, si sa situation devient « irrémédiablement compromise ».

A l'inverse, à tout moment de la procédure, le juge peut renvoyer le dossier à la commission, s'il estime que la situation n'est pas « irrémédiablement compromise ».

Le juge de l'exécution va entendre le débiteur et les créanciers afin d'être sûr de la situation « irrémédiablement compromise » et de la bonne foi présumée du débiteur. Si les conditions sont remplies, le juge rendra le jugement ouvrant la procédure.

Remarque : le juge peut désigner un mandataire chargé de l'étude du dossier.

A l'ouverture de la procédure, le juge peut ordonner une enquête sociale ainsi qu'un suivi social du débiteur.

Le jugement entraîne une suspension des procédures d'exécution envers le débiteur.

Limite : les dettes alimentaires ne sont pas concernées par cette suspension.

Une période d'observation s'ouvre à compter du jugement d'ouverture durant lequel le mandataire a l'obligation de produire les créances chirographaires, individuelles, à terme, conditionnelles, litigieuses ou même éventuelles.

La publicité

Le juge procède à des mesures de publicité afin de recenser les créanciers qui doivent produire leurs créances dans un délai de deux mois.

Passé le délai de 2 mois, les créances sont éteintes.

Remarque : les créances doivent être déclarées au greffe du juge de l'exécution.

Le rétablissement personnel.

La procédure entrainera liquidation en présence d'un actif réalisable ou alors aucune liquidation du patrimoine personnel du débiteur.

Le plan de redressement

Le juge de l'exécution a la possibilité d'établir un plan de redressement qui ne peut excéder 10 ans s'il estime que la liquidation judiciaire peut être évitée ou bien clôturer la procédure pour insuffisance d'actif sans liquidation.

Remarque : contrairement au plan conventionnel, le plan de redressement établi par le juge est opposable à tous. En cas d'inexécution, le juge prononce sa résolution par ordonnance s'il est saisi sur requête d'un créancier.

Clôture pour insuffisance d'actif.

Le juge de l'exécution peut prononcer la clôture pour insuffisance d'actif sans ouvrir de procédure de liquidation judiciaire dans les cas suivants :

- Le produit de la vente est insuffisant
- Le débiteur ne possède que des biens meubles nécessaires à la vie courante (lit par exemple) ou des biens non professionnels nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle (la voiture pour se rendre sur le lieu de travail).

La procédure pour insuffisance d'actif implique un effacement des dettes non professionnelles, à l'exception de celles dont le prix a été payé par la caution ou le coobligé ou alors les dettes alimentaires et les amendes pénales liées à une condamnation.

La liquidation

Suite au rapport établi par le mandataire ou par la Banque de France, le juge peut prononcer la liquidation judiciaire du patrimoine du débiteur. Les biens du débiteur doivent être vendus dans un délai de 12 mois à l'amiable ou en vente forcée.

Le produit de la vente est réparti entre les créances par le liquidateur selon le rang des sûretés.

Remarque : le produit de la vente est redistribué après qu'on y est déduit la rémunération du liquidateur et les frais nécessaires à la procédure de rétablissement personnel.

Les personnes ayant bénéficié d'une procédure de rétablissement personnel sont inscrites au fichier des incidents de remboursement de crédits (FICP) durant 8 ans.

4. Le rôle du juge de l'exécution

Le juge de l'exécution relève du tribunal de Grande Instance, juridiction chargée de juger les affaires civiles concernant des sommes supérieures à 7 600 euros ou qui ne sont pas attribuées à d'autres juridictions. Le juge de l'exécution est compétent pour régler les difficultés liées à l'exécution d'une décision de justice, notamment en matière de saisie des comptes bancaires ou des biens d'un débiteur

Le rôle du juge de l'exécution dans le traitement des situations de surendettement est de :

- Conférer force exécutoire aux mesures recommandées par la commission (mesures ordinaires et extraordinaires). Pour cela, il s'assure de la légalité des mesures et de la régularité de la procédure, ainsi que de leur bien-fondé.
- Statuer sur les recours formés contre les avis de la commission. Chaque partie dispose de 15 jours pour contester devant le juge les recommandations de la commission. Dans ce cas, le juge a le pouvoir de réformer sur le fond les recommandations de la commission.
- Ouvrir la procédure de rétablissement personnel. Il peut prononcer à tout moment la liquidation judiciaire du patrimoine du débiteur durant la procédure de rétablissement personnel et désigne un liquidateur.

AIDES A LA PIERRE – AIDES À LA PERSONNE



LES AIDES A LA PIERRE

LES SUBVENTIONS :

- Par l'Etat
 - La prime à l'amélioration des logements à l'occupation sociale
 - La prime d'épargne logement
- Par les collectivités locales
- Par Les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction
- Par L'agence nationale de l'habitat
- Par L'agence nationale de rénovation urbaine

PRETS AIDES POUR L'ACCESSION

- Prêt à taux Zéro (PTZ)
- Prêt Epargne Logement
- Prêt Conventionné (PC)
- Prêt d'accession sociale (PAS)
- Prêt social location accession (PSLA)
- Participation des employeurs à l'effort de construction (1%)

LES AIDES A LA PERSONNE

- Aide personnalisé au logement
- Allocation logement
 - Allocation logement familiale
 - Allocation logement sociale

	AVANTAGES	INCONVENIENTS
AIDES A LA PIERRE	Leviers de la politique Plus faciles pour le budget de l'Etat car on les fait varier en fonction de la situation économique	Elles sont mal ciblées : ○ trop larges, elles sont coûteuses et créent des avantages injustes ○ trop étroites, elles créent des ghettos Elles segmentent le marché locatif
AIDES A LA PERSONNE	Elles sont bien ciblées car elles dépendent des revenus et de la composition de la famille Elles sont plus flexibles car elles s'adaptent à l'évolution des revenus et de la famille	Elles sont trop importantes en cas de chômage car elles n'incitent pas forcément au travail ce qui crée un piège à pauvreté Elles coutent cher à l'Etat ce qui en période de crise économique est dangereux car les ressources diminuent mais leurs coûts augmentent.

Nous étudierons plus particulièrement sur le PTZ, les prêts Epargne Logement, le PC, PAS et les prêts 1%.

PTZ

BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires du nouveau prêt à 0% sont des personnes physiques primo accédantes. Le prêt n'est accordé qu'à des personnes physiques.

Il ne peut être consenti :

- ni à une société civile immobilière,
- ni à un groupement foncier agricole,
- ni pour l'achat de valeurs mobilières pour financer de l'immobilier,
- ni pour l'achat de parts de coopératives.

L'emprunteur (et chacun des co-emprunteurs) ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale, au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt.

Limites : des exceptions sont prévues lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement à financer avec le prêt à 0% est :

1) titulaire d'une carte d'invalidité correspondant à une incapacité d'exercer une profession quelconque ou dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie,

2) bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale

3) avoir été indemnisé suite à une catastrophe naturelle

OPERATIONS

Les opérations finançables par le nouveau prêt à 0%

L'objet du prêt peut être le suivant :

- 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 ancien avec ou sans travaux. Les travaux d'amélioration pris en compte sont ceux ayant pour objet la mise aux normes de surface et d'habitabilité du logement ou prévus lors de l'acquisition.

Remarque : Les logements anciens doivent, après travaux répondre à des normes de surface et d'habitabilité. Pour les logements achevés depuis plus de vingt ans, un état des lieux relatif à la conformité du logement aux normes de surface et d'habitabilité est établi par un professionnel indépendant de la transaction et titulaire d'une assurance professionnelle. Si des travaux de mise aux normes sont nécessaires, l'octroi du nouveau prêt à 0% est subordonné à leur réalisation.

- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location accession ;

Remarque : Tant que le nouveau prêt à 0% n'est pas intégralement remboursé, les logements acquis ne peuvent être :

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

L'entrée dans les lieux doit avoir lieu dans l'année suivant l'acquisition ou l'achèvement des travaux.

Limites : en cas d'achat en vue de la retraite, ou de mobilité professionnelle ou familiale, la location est permise mais ne doit pas durer plus de 6 ans et avec un loyer inférieur à 5 % du coût de l'opération.

Conditions de ressources

Le prêt à 0% est accessible aux personnes qui disposent de revenus fiscaux de référence inférieurs à un certain plafond. Il s'agit de :

- celui de l'année N-2 pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mars.
- Celui de l'année N-1 pour les offres de prêts émises entre le 1^{er} avril et le 31 décembre.

Pour cela il faut produire l'avis d'imposition qui prend en compte tous les revenus des occupants.

Remarque : les jeunes rattachés au foyer fiscal de leurs parents ne peuvent pas fournir un avis d'imposition à leur nom et de ce fait ils ne peuvent pas bénéficier du PTZ car il est impossible de vérifier leurs ressources.

Nombre de personnes par foyer	Revenus fiscaux de référence Zone A	Revenus fiscaux de référence Zones B C
1 personne	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et +	64 875 €	44 425 €

Remarque : Il n'existe aucune dérogation concernant les plafonds de revenus.

Caractéristiques du PTZ

Le PTZ reste un prêt complémentaire, sa quotité est la suivante :

- 20% du coût de l'opération dans la limite d'un plafond en fonction du nombre de personnes, de la zone géographique et du caractère ancien ou neuf du logement.

Remarque : la quotité est de 30% en zones urbaines sensibles et zones franches urbaines

- 50% du montant des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans.
- Par rapport au remboursement, plus les revenus de l'emprunteur et des personnes destinées à occuper le logement sont faibles, plus le remboursement du nouveau prêt à 0% est lent.

Le tableau du remboursement du nouveau prêt à 0% sans majoration

Revenu fiscal de référence*	Durée totale du prêt	Période 1	Période 2
moins de 15801 €	264 mois 22 ans	216 mois 18 ans pas de remboursement du prêt	48 mois 4 ans remboursement de 100% du prêt
de 15801 € à 19750 €	252 mois 21 ans	216 mois 18 ans remboursement de 25% du prêt	36 mois 3 ans remboursement de 75% du prêt
de 19751 € à 23688 €	204 mois 17 ans	180 mois 15 ans remboursement de 50% du prêt	24 mois 2 ans remboursement de 50% du prêt
de 23689 € à 31588 €	96 mois 8 ans	PAS DE DIFFERE	
Au-delà de 31588 €	72 mois 6 ans		

Majoré

La quotité du prêt peut être majorée dans la limite de 10 000 à 15 000 € pour les offres émises du 1^{er} janvier 2007 jusqu'au 31 décembre 2010 lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies :

- Les offres portent sur un logement neuf
- Une collectivité locale apporte une aide
- Les emprunteurs ont des ressources respectant les plafonds ci dessous

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Ile de France	Autres régions
1	23 079 €	23 079 €	20 065 €
2	34 491 €	34 491 €	26 794 €
3	45 215 €	41 461 €	32 223 €
4	53 984 €	49 663 €	38 899 €
5	64 228 €	58 791 €	45 760 €
6	72 274 €	66 158 €	51 570 €
par personne supplémentaire	8 053 €	7 371 €	5 753 €

Le remboursement a lieu par mensualités constantes.

L'aide doit obligatoirement prendre la forme :

- soit d'une subvention
- soit d'une bonification permettant l'octroi d'un prêt ne portant pas intérêt ou portant intérêt à un taux réduit par rapport aux conditions du marché
- soit d'une mise à disposition du terrain d'implantation du logement moyennant un loyer ou une redevance qui n'excède pas 15 euros par an.

Remarque : Cette mise à disposition s'effectue par bail emphytéotique (bail de longue durée portant sur un immeuble et conférant au preneur un droit réel) ou bail à construction (bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain dont il a la jouissance).

Pour les deux premières formes d'aides, le montant de la subvention accordée par la collectivité locale doit être supérieur ou égal au seuil suivant :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
---	--------	-------------

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
3 et moins	4 000 €	3 000 €
4 et plus	5 000 €	4 000 €

Remarque : le prêt est par définition sans intérêt et sans frais de dossier

Limites : les primes d'assurance décès invalidité, perte d'emploi et les frais d'acte et de garantie peuvent être mis à la charge de l'emprunteur

LE CEL

Régie par le code de la construction et de l'habitation aux L315-1 et suivants, l'épargne logement a pour objet de permettre aux personnes physiques qui ont fait des dépôts sur un CEL d'obtenir un prêt pour financer leur résidence principale, un habitat de loisirs, une résidence de tourisme ou des locaux à usage commercial ou professionnelle quand ils comprennent l'habitation principale.

Remarque : en cas de vente du logement financé, le prêt peut être affecté au nouveau logement sur accord du prêteur.

Le montant minimum du premier versement est de 300 € et le minimum des versements par la suite est de 75 €. Il est possible de verser en tout et pour tout 15 300 €.

L'Etat verse à l'emprunteur une prime maximum de 1 144 € correspondant à la moitié des intérêts acquis sur les dépôts effectués.

Remarque : Ce solde peut être seulement dépassé par la capitalisation annuelle des intérêts.

La rémunération du CEL est actuellement fixée à 2,25 % par an (hors prime) depuis le 1er février 2008

Les sommes inscrites sur le compte peuvent être retirées librement à condition de laisser au minimum 300 €

Remarque : les intérêts perçus et la prime ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'allocation logement. En revanchent ils sont assujettis à la CSG et à la CRDS jusqu'à 2014.

Le titulaire d'un compte épargne logement peut obtenir un prêt si le compte est ouvert depuis plus de 18 mois et que les intérêts représentent au moins 75 €.

CARACTERISTIQUES

- Le prêt a un taux de 3% correspondant à la rémunération des dépôts majorée des frais de gestion et des frais financiers.
- Le montant maximum est de 23 000 €.
- La durée varie entre 2 et 15 ans

- Le remboursement anticipé est possible

Remarque : une garantie hypothécaire et une assurance décès-invalidité peut être demandée par l'organisme prêteur.

LES PLANS D'EPARGNE LOGEMENT

Les plans d'épargne logement sont des contrats conclus entre les personnes physiques et des établissements de crédit engagés par une convention conclue avec l'Etat.

Remarque : Une personne ne peut avoir conclu qu'un seul plan épargne logement et peut toutefois disposer d'un CEL ouvert dans le même établissement de crédit.

La durée du plan est comprise entre 4 et 10 ans.

Le premier versement est au minimum 225 € et les versements annuels doivent être au minimum de 540 €. Le montant maximum des dépôts est de 61 200 €.

Le taux d'intérêt du PEL est actuellement de 2,5 % hors prime d'Etat pour les PEL ouverts depuis le 01/08/2005

L'Etat verse une prime dans la limite de 1 525 € correspondant à 40% des intérêts versés sur les dépôts.

Remarque : Il y a une majoration de 10 % des intérêts en cas de personne à charge avec un maximum de 153 € par personne à charge.

Sauf résiliation et perte des droits à prêt et de la prime, le retrait des fonds est impossible avant la fin du plan.

Remarque : les fonds peuvent être saisis par un créancier.

Plusieurs mesures ont limité les avantages du PEL comme produit de placement :

- Non versement de la prime s'il n'y a pas réalisation du prêt
- Application de la CSG et CRDS soit 11% depuis janvier 2005
- si le PEL a plus de 12 ans, les intérêts sont désormais imposables (Loi de finances 2006). Le contribuable peut choisir comme mode d'imposition : le prélèvement forfaitaire de 16 % (plus prélèvements sociaux), ou l'application du barème progressif de l'impôt sur le revenu (plus prélèvements sociaux).

Le plan peut être transféré dans un autre établissement de crédit sous la réserve de l'accord des 2 établissements de crédit.

Remarque : le plan peut être cédé à un membre de la famille ou être légué.

CARACTERISTIQUES :

- montant du prêt est plafonné à 92 000 €, il dépend des droits à prêt acquis pendant la phase d'épargne. Ils sont calculés à partir des intérêts acquis en appliquant un coefficient d'un maximum de 2.5.
- durée du prêt PEL est comprise entre 2 et 15 ans

- son taux est égal au taux servi sur les dépôts majoré des frais de gestion et des frais financiers dans la limite de 1.70%.

Remarques : Les conjoints mariés sous le régime de la communauté légale peuvent fusionner les droits acquis par chacun d'entre eux, afin de financer une même opération, ou choisir de bénéficier chacun d'un prêt PEL pour financer deux opérations différentes.

Dans ces deux cas, le montant maximum du prêt demeure de 92 000 €.

Dans le cas d'une utilisation conjointe des droits acquis sur un PEL et un CEL, le montant maximum du prêt demeure 92 000 €.

Limites : la baisse des taux d'intérêts a fait que les prêts libres se sont trouvés à des taux inférieurs ce qui a réduit le recours aux prêts épargne logement.

LE PRET CONVENTIONNE

Le prêt conventionné a pour origine la loi du 3 janvier 1977. Il est refinancé par les banques avec les ressources du marché, des dépôts bancaires et de la trésorerie de l'épargne logement.

Les prêts conventionnés sont proposés par toutes les banques ayant signé une convention avec l'Etat. Le contrôle est effectué par la société de gestion des fonds de garantie de l'accession sociale

Les emprunteurs peuvent être des personnes physiques ou morales pour habiter ou louer ou les syndicats de copropriété de logements à la condition que plus de 50 % des voix correspondent à des logements.

Le prêt conventionné permet de financer la résidence principale ce qui implique une occupation supérieure à 8 mois sauf en cas de :

- obligation professionnelle
- raison de santé
- cas de force majeure par l'emprunteur, son conjoint, ses ascendants, ses descendants et cependant toute la durée du prêt.

Il est destiné à financer :

- L'achat d'un logement neuf ou la construction ou l'achat de parts de sociétés d'attribution ou de sociétés coopératives
- L'amélioration d'un logement de plus de dix ans lorsque les travaux sont d'un montant supérieur à 4 000 €
- Les travaux d'économie d'énergie de logements existants au 1^{er} juillet 1981
- La transformation en habitation de locaux ayant un autre usage
- Les refinancements d'un prêt conventionné à charges progressives

.

L'emprunteur a un an, à compter de la date de fin des travaux, pour habiter son logement. Cette durée peut être repoussée à 6 ans, s'il s'agit d'un bien acheté en vue d'y passer sa

retraite ou d'y habiter à son retour d'un DOM ou d'un TOM.

Remarque : la location est alors possible à défaut d'occupation comme résidence principale pour cette durée de 6 ans avec l'obligation d'informer l'organisme prêteur et la caisse d'allocations familiales s'il y a versement d'APL.

Si le prêt est demandé pour l'acquisition d'un logement déjà existant, celui-ci doit avoir une surface minimum de 9 m² pour une personne, 16 m² pour deux et 9 m² de plus par personne supplémentaire.

S'il s'agit d'un logement ancien ne respectant pas les normes minimales d'habitabilité, les travaux de mises en conformité doivent être réalisés dans les trois ans de la signature du contrat de prêt.

Remarque : un état des lieux doit être joint au contrat de prêt si l'immeuble a plus de 20 ans.

CARACTERISTIQUES

La durée du prêt peut aller de 5 à 30 ans (dans la limite de 20 % de la durée initiale)

Le prêt conventionné finance au maximum 100 % du coût de l'opération

Le prêt conventionné peut être complété par :

- un prêt à 0%
- un prêt d'épargne logement
- un prêt 1% logement
- un prêt à caractère social
- un prêt accordé aux agents de certains établissements publics
- un prêt complémentaire pour les fonctionnaires
- un prêt à court terme (qui permet d'attendre la vente du logement précédent).

Son taux est fixé selon deux critères :

- un taux de base fixé par les pouvoirs publics (en janvier 2007, il était fixé à 3.85%)
- une marge maximale qui permet aux banques de moduler le taux de base.

Limite : du fait de la baisse des taux d'intérêts des prêts libre, le prêt conventionné a perdu de son utilité et a été supplanté par le prêt à l'accession sociale.

Le PAS

Le prêt à l'accession sociale fut créé par la loi du 30 décembre 1992 avec le Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété, alimenté par des cotisations de l'Etat, des établissements de crédit jusqu'au 31 décembre 2005 puis par l'Etat seul.

Remarque : par la loi de finances 2006, L'Etat s'est attribué la totalité des fonds du FGAS et ce malgré la contestation des établissements de crédit qui jugeaient les fonds trop importants.

Les prêteurs sont les établissements de crédit ayant conclu une convention avec la société de gestion du FGAS.

Le PAS est un prêt conventionné mais garanti par l'Etat. Sa garantie est subordonnée à une garantie des établissements de crédit qui s'engagent à prendre en charge au moins la moitié des sinistres sur leurs prêts garantis.

La garantie porte sur le prêt à l'accession sociale et s'il existe sur le PTZ qui est accordé en complément.

CONDITIONS DU PRÊT

Peu importe l'ancienneté du logement et le besoin ou non de travaux pour bénéficier du PAS. Une seule restriction existe : un état des lieux doit être fait pour un logement vieux de vingt ans ou plus afin de confirmer les normes minimales d'habitabilité.

Si nécessaire, il faudra indiquer les travaux nécessaires au respect des normes. Cet état des lieux doit être réalisé par un professionnel aux frais de l'acquéreur.

Certains travaux pourront être financés par un PAS : la mise aux normes minimales d'habitabilité du logement, l'adaptation du logement aux besoins d'une personne handicapée physique, ou encore des travaux d'économie d'énergie.

Une surface minimale au logement est exigée en fonction du nombre de personnes vivant dans le logement :

Composition du ménage	Surface habitable minimale
1 personne	14 m ²
2 personnes	16 m ²
par personne supplémentaire	+ 9 m ²

Les emprunteurs doivent occuper le logement comme résidence principale et respecter les plafonds de ressource de l'année N-1 fixés selon la situation familiale et la zone géographique. On retient l'ensemble des revenus imposables ou non.

Composition du ménage	Ile de France	Province
1 personne	19 005 €	15 183 €
2 personnes	27 895 €	22 205 €
3 personnes	33 500 €	26 705 €
4 personnes	39 111 €	31 199 €
5 personnes	44 751 €	35 713 €
par personne supplémentaire	5 623 €	4 498 €

Les prêts à l'accession sociale sont exclusifs à tout autre prêt sauf les prêts assimilables à l'apport personnel.

Remarque : l'apport personnel de l'emprunteur peut être constitué entre autres des prêts à taux fixe dont le taux est inférieur ou égal à celui d'un prêt obtenu au titre d'un compte épargne logement.

CARACTERISTIQUES

- Durée du prêt comprise entre 10 et 25 ans.
- Taux fixe maximum :
 - 5,90 % pour le PAS dont la durée est inférieure ou égale à 12 ans,
 - 6,10 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 12 ans et inférieure ou égale à 15 ans,
 - 6,25 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 15 ans et inférieure ou égale à 20 ans,
 - 6,35 % pour le PAS dont la durée est supérieure à 20 ans.
- Le taux variable maximum quelle que soit la durée du prêt de 5,90 %.
- Inscription d'une sureté réelle de 1^{er} rang pour tout PAS supérieure à 15 245 €
- Frais de dossier plafonnés à 457 € TTC.

LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

La PEEC est régie par les articles L 3131-1 et suivants du CCH

Les entreprises industrielles ont construit des logements pour leurs salariés dès le 19^e siècle, et des initiatives ont été prises par certaines entreprises dès 1943 pour contribuer volontairement au logement de leurs salariés après les destructions de la seconde guerre mondiale.

L'Etat a par la suite rendu obligatoire aux entreprises commerciales et industrielles, par un décret du 9 août 1953, le « 1 % logement » afin de contribuer à la résolution de la crise du logement de l'après-guerre.

Remarque : ce fut appelé 1% logement car cela représenté 1% de la masse salariale de l'entreprise.

Aujourd'hui, la PEEC représente 0,45 % de la masse salariale de l'année n-1.

Le PEEC est un investissement privé obligatoire pour toutes les entreprises du secteur privé non agricole employant 20 salariés et plus. Les entreprises du secteur agricole de plus de 50 salariés y sont assujetties dans des conditions similaires depuis le 1^{er} janvier 2007.

Le 1% employeur a plusieurs utilisations. Il permet notamment de financer les opérations suivantes :

- Constructions de logements
- Acquisition de logements anciens
- Acquisition amélioration
- Travaux d'amélioration

- Transformation de locaux en logement
- Portage foncier
- Aide aux personnes en difficultés ou en mobilité
- Accès et maintien dans le logement

Il doit s'agir de la résidence principale sauf en cas de centre d'hébergement temporaire.

Le financement doit intervenir avant la fin du délai le plus éloigné pour la construction : un an après le certificat de conformité ou 3 mois après la 1^{ère} occupation du logement.

De plus le financement doit intervenir 3 mois après l'achèvement des travaux, l'achat d'un logement ancien ou 24 mois après l'achat en cas d'acquisition amélioration.

Remarque : Le prêt 1 % ne peut pas être le prêt principal. Il est possible de bénéficier de plusieurs prêts 1 % pour des besoins différents.

MONTANT DU PRET POUR LA CONSTRUCTION OU L'ACQUISITION DANS LE NEUF

Le montant du prêt maximum dépend des zones géographiques indiquées ci-dessous et dans la limite de 50 % du prix du revient de l'opération :

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Plafonds	17 600 €	14 400 €	11 200 €

Zone 1 : départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95.

Zone 2 et DOM: villes supérieures à 100 000 habitants, villes nouvelles (hors Ile-de-France), l'Etang de Berre, l'Isle d'Abeau

Zone 3 : le reste du territoire.

Il y a de plus des montants minimum :

- 9 600 € pour la zone 1
- 8 000 € pour la zone 2 et DOM
- 6 400 € pour la zone 3

Pour les primo-accédants, les accédants ayant plus de 2 enfants à charge et les accédants en mobilité professionnelle, le montant du prêt peut être majoré de selon les ressources de l'emprunteur:

- 1 600 € si ses ressources sont supérieures à 170 % des plafonds de ressources du PAS
- 3 200 € si elles sont supérieures à 100 % et inférieures ou égales à 170 % des plafonds de ressources du PAS
- 4 800 € si elles sont inférieures ou égales au plafond de ressources du PAS
- Pour les opérations bénéficiant d'un label Qualitel : 1 600 €

Remarque : le fait de quitter l'entreprise n'entraîne pas la perte du logement

CARACTERISTIQUES :

- Taux à 1,5 % hors assurances et garanties
- Durée de 5 à 15 ans
- Remboursement par mensualités ou par trimestrialités constantes ou progressives

Remarque : Le remboursement par mensualités progressives est souvent réservé aux prêts d'un montant minimum de 2 286,74 € et d'une durée de 12 ans ou plus.

LE PRET PASS TRAVAUX

Le prêt Pass-Travaux est un financement pour les travaux de la résidence principale notamment les travaux d'amélioration et d'emménagement. Il résulte d'un accord passé entre l'Etat, le mouvement 1 % logement et les Partenaires Sociaux

Il n'y a pas de condition d'âge du logement, ni de condition tenant à la date d'installation dans le logement.

Les bénéficiaires de ce prêt sont tous les salariés d'une entreprise assujettie au 1% logement.

CARACTERISTIQUES :

- Durée du prêt : 10 ans modulables si accord entre le prêteur et le bénéficiaire.
- Montant du prêt :
 - 9 600 € si les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressource du PTZ
 - 8 000 € si les ressources sont supérieures à 60 % des plafonds de ressources du PTZ
 - 18 000 € pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs pour les parties privatives ou les parties communes dans les copropriétés dégradées.

Remarque : pour le calcul des ressources on prend généralement les ressources imposables à l'année n-2 ou n-1 en cas de situation plus favorable du demandeur.

- Souscription possible d'assurances décès invalidité
- Pas de garantie hypothécaire.
- Possibilité de cumuler avec un prêt accession si on respecte les plafonds applicables
- Possibilité de cumuler avec un prêt amélioration, le montant est alors diminué du capital restant dû sur le premier prêt.

Les fonds sont débloqués sur présentation de l'original des factures et seront versés directement à l'entreprise ou l'artisan qui réalise les travaux. Cependant les fonds seront versés directement au demandeur :

- Pour des travaux déjà réalisés si les factures ont été émises depuis moins de trois mois.
- Pour un acompte déjà versé (les fonds seront débloqués sur présentation d'un justificatif)

LE PASS FONCIER

Le PASS FONCIER a pour origine une convention du 20 décembre 2006 entre l'Etat, le 1 % logement et la Caisse des dépôts et consignations. L'objectif est de favoriser l'acquisition dans le neuf de la première résidence principale en différant l'acquisition du terrain afin de consacrer les premières années de remboursement de prêt au seul logement

La décision d'octroi est faite par le Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) ou la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI).

Pour les opérations dites « accédants » (toute opération d'acquisition ou de construction par un ménage d'un logement individuel ou collectif neuf affecté à sa résidence principale), le CIL désigne une personne morale qui se porte acquéreur du foncier. Cette personne morale signe dans le même temps un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail.

Pour les opérations dites "fléchées" (opérations groupées financées en prêt social de location-accession (PSLA) ayant fait l'objet d'un agrément par un comité ad hoc Etat-CDC-UESL, après avis de la direction régionale de la Caisse des dépôts et consignations), une filiale de CIL assure le portage des terrains et signe avec un organisme constructeur un bail à construction par parcelle et une promesse de cession du foncier au terme du bail à construction.

CARACTERISTIQUES :

Les opérations éligibles sont l'acquisition ou la construction par un ménage d'un logement individuel neuf affecté à sa résidence principale

Le dossier doit comporter :

- L'analyse préalable de la recevabilité juridique et financière du projet d'acquisition faite par l'ADIL.
- L'évaluation et l'expertise du prix du foncier et des coûts de construction par un expert indépendant

Le prix de vente du foncier (à l'issue ou en cours de portage) est égal au prix du foncier à l'origine, indexé chaque année sur toute la durée effective du portage :

- Pour les salariés du secteur assujetti à la PEEC au taux de 1.5%
- Pour les autres ménages, au taux d'inflation (limité entre 2 et 4.5%)

Les ménages doivent remplir simultanément ces trois conditions :

- Etre primo-accédant de leur résidence principale c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire dans les deux ans précédant l'opération.
- Disposer de ressources inférieures aux plafonds de PSLA
- Bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu où se trouve le bien.

Plafonds de ressources PSLA à compter du 1er avril 2007		
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zones B ou C (en euros)
1	27 638	23 688
2	35 525	31 588
3	40 488	36 538
4	44 425	40 488
5 et plus	48 363	44 425

Remarque : D'après le décret du 5 mars 2008, les ressources s'entendent comme la somme des revenus fiscaux de référence des personnes destinées à occuper le logement figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédent celle au cours de laquelle l'accédant signe la décision d'octroi du Pass foncier par le collecteur 1%.

La durée du bail à construction est comprise entre 18 et 25 ans, fixée par référence à la période d'amortissement du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti par le ménage bénéficiaire.

Les montants sont les suivants :

Aide de la collectivité locale	ZONE A	ZONE B	ZONE C
Minimum pour 3 personnes et moins	4000 €	3000 €	3000 €
Minimum pour 4 personnes et plus	5000 €	4000 €	4000 €

Plafonds du PASS FONCIER	Zone A	Zone B	Zone C
Opération "accédant"	50 000 €	40 000 €	30 000 €
Opération "fléchée"	30 000 €	25 000 €	20 000 €

- * Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et le Genevois Français.
- * Zone B : agglomération de plus de 50 000 habitants
- * Zone C : reste du territoire

Il existe une double sécurisation pendant la phase d'acquisition du bâti. Elle fonctionne en cas d'impayés de plus de 3 mois des mensualités de remboursement du prêt principal souscrit pour la construction :

- Garantie de rachat du logement par toute personne morale désignée par le Cil-Cci à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA. Pendant les cinq premières années de la phase d'accession, le prix garanti est égal au prix auquel le ménage a lui-même acquis. Ce prix est minoré de 2,5% par an par la suite.
- Garantie de relogement ou de maintien dans les lieux.

La fin du Pass Foncier est la suivante :

- Soit le bénéficiaire acquiert le foncier
- Soit il renonce au bénéfice de la promesse de cession du terrain. Le bail à construction est alors prorogé et le bénéficiaire reste locataire. Il doit alors payer un supplément de loyer au titre du bail à construction. Ce supplément est calculé par rapport à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions sur 15 ans pour un montant correspondant au coût du foncier. A la fin des 15 ans, le foncier devient la propriété de l'accédant.

En cas de vente de son logement par le ménage ayant bénéficié du dispositif, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'avec l'agrément du bailleur.

Celui-ci est accordé de plein droit si le nouvel acquéreur remplit les mêmes conditions que l'accédant initial.

Remarque : S'il ne remplit pas ces conditions, l'accord du bailleur n'est donné que si le nouvel acquéreur s'engage à verser un loyer périodique (fixé par le contrat de bail à construction) ou à acheter le terrain en levant l'option.

LES AIDES FISCALES

A613383 R 2

DÉCLARATION PRÉREMPLIE SIMPLIFIÉE - R


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pour vous renseigner, un numéro :
ou encore, une adresse internet :
ou bien, adressez-vous au :

Renvoyez un exemplaire à l'adresse
ci-contre au plus tard le **31 mai**

01 30 97 43 63
edi.versailles-nord@edgi.fr
CDI VERSAILLES NORD
SAID PARLY-B
12 RUE DE L'ÉCOLE
78016 VERSAILLES

DÉCLARATION DES RE


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Allez-vous l'impôt,
v.impots.gouv.fr

Renvoyez un exem
au centre des f
au plus tard 1
Affranchissez v

SE AU 1^{er} JANVIER 2006 (Pour le calcul correct de votre taxe d'

Étage ☐ Esc. ☐ Bâtiment ☐ Nbre de pièces ☐ N° et Rue
Code postal Commune

La déduction fiscale des intérêts d'emprunt (loi TEPA)

En accordant aux acquéreurs d'une résidence principale un avantage fiscal lié à l'emprunt souscrit pour le financement de cet achat, la loi TEPA a voulu favoriser l'accession à la propriété dans un marché aux prix élevés.

L'aide accordée se présente sous la forme d'un crédit d'impôt accordé sur cinq ou six années. Concrètement, ceux qui paient l'impôt sur le revenu bénéficieront d'une réduction de cet impôt et ceux qui ne sont pas imposables recevront un chèque du Trésor public.

Le crédit d'impôt concerne les opérations intervenues à compter du 6 mai 2007 même si à ce jour la mesure ne concerne que les acquisitions faites à compter du 22 août 2007 (loi TEPA, art. 5).

Remarque : La décision du 16 août 2007 du Conseil Constitutionnel empêche la rétroactivité du texte et la mesure ne sera applicable qu'à partir de la publication de la loi.

Pour l'ancien, il s'agit d'actes authentiques d'acquisition signés à compter du 6 mai 2007.

Pour le neuf il s'agit d'opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à compter de cette date.

Remarque : Le fisc admet que les intérêts d'emprunts relatifs à l'acquisition d'un terrain intervenue avant le 6 mai 2007 ouvrent droit au crédit d'impôt, lorsque la construction édictée sur ce terrain fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier postérieure à cette date. Dans cette situation, le point de départ des annuités éligibles s'entend de la déclaration d'ouverture de chantier.

Le crédit d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de chacune des années éligibles.

L'emprunt doit être souscrit auprès d'un établissement financier. Ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement, chaque annuité d'intérêt étant calculée de mois à mois. Ceux qui ont emprunté en cours d'année pourront donc bénéficier de six crédits d'impôt consécutifs.

Remarque : mieux vaut commencer à rembourser son prêt en début d'année car cela permet de déclarer une année entière d'intérêts et de bénéficier, l'année suivante, du maximum de crédit annuel. En revanche, commencer à rembourser son prêt en fin d'année ne permet de bénéficier l'année suivante que d'une partie du crédit d'impôt au titre de la première annuité, l'autre partie étant reportée sur l'année d'après.

Les frais d'emprunt et les cotisations d'assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts ne sont pas déductibles.

Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, l'administration fiscale lui restitue l'excédent par virement ou par chèque.

Remarque : La restitution n'est pas opérée lorsqu'elle est inférieure à 8 euros

Le crédit d'impôt sur cumule avec certains prêts aidés dont le PTZ.

Dans ce cas, le crédit d'impôt est calculé sur les intérêts supportés par les acquéreurs au titre des prêts complémentaires au prêt aidé

Remarque : Le contribuable ne peut pas cumuler crédit d'impôt et réduction d'impôt en faveur de l'acquisition d'une résidence principale située outre-mer, il doit opter alors choisir l'un des deux dispositifs.

Lorsqu'un contribuable fait jouer le crédit d'impôt des intérêts d'emprunts qu'il supporte à raison de l'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement ou de la construction d'un logement, il s'engage à affecter ce logement à son habitation principale, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suivant celle de la conclusion du contrat de prêt.

BENEFICIAIRES :

- Toute personne physique domiciliée fiscalement en France
- Aucune condition de ressources
- Pas besoin d'être primo-accédants

OBJET DU PRET

- résidence principale respectant les normes minimales de surface
- un logement neuf ou ancien
- L'acquisition d'un terrain, suivie d'une construction et ses dépenses de construction ;
- des dépendances immédiates et nécessaires :
 - o garages et/ou emplacements de stationnement implantés à moins d'un kilomètre de la résidence principale,
 - o chambres de service situées dans le même immeuble que ladite habitation. Ce dispositif de déduction concerne également
- l'achat d'un bien immobilier transformé en logement
- l'achat d'un logement ancien avec travaux

Remarque : les travaux doivent être en principe finis dans les douze mois de l'acquisition

- construction d'une maison individuelle ou à l'achat en VEFA
- l'acquisition d'un logement dégradé (ruine) ou d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation suivie de travaux permettant de le réaffecter ou de le transformer en local à usage d'habitation
- les travaux de transformation en local à usage d'habitation d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation dont le contribuable est déjà propriétaire.
- le paiement d'une soulte de partage.

Le contribuable est tenu, d'une manière générale, de fournir, à la demande de l'administration, toutes précisions de nature à prouver que les conditions auxquelles le crédit d'impôt est subordonné sont remplies.

Remarque : en cas d'emprunt commun souscrit par deux contribuables, chacun devra justifier la quote-part d'intérêts effectivement payés.

Les intérêts payés annuellement au titre des cinq premières annuités de remboursement des prêts immobiliers ouvrent droit au crédit d'impôt

Lorsque les intérêts effectivement supportés par le contribuable sont supérieurs, l'excédent éventuel ne peut être reporté sur une année ultérieure.

CARACTERISTIQUES

- La première année, le taux applicable aux intérêts versés au titre de la première annuité est porté à 40 %.
- Les années suivantes. Au titre de la deuxième à cinquième annuité, le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts payés, retenus dans la limite des plafonds mentionnés ci-dessus.

Le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de :

- 3 .750 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée
- 7. 500 euros pour un couple soumis à imposition commune.

Remarque : Lorsque des propriétaires indivis partagent un même logement sans pour autant être soumis à imposition commune, chacun d'eux a droit au plafond prévu pour les personnes seules, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Cette somme peut être majorée en fonction de la composition du foyer fiscal du bénéficiaire ou de la situation de handicap affectant un des membres de ce foyer :

- majoration de 500 € par an par personne à charge.
- majoration de 250 € par an lorsque la personne à charge est un enfant réputé à charge égale de l'un et l'autre de ses parents.
- Le plafond est de 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée
- Le plafond est de 15.000 € pour un couple soumis à imposition commune, lorsque l'un de ses membres est handicapé.

Remarque : est considérée handicapée, une personne titulaire de la carte d'invalidité.

Montant maximal du crédit d'impôt (en €)				
	Plafond annuel des intérêts	Plafond du crédit d'impôt		Crédit d'impôt maximal
		1 ^{re} annuité	4 annuités suivantes	
Personne seule*	3 750 €	1 500 €	750 €	4 500 €
Couple soumis à imposition commune*	7 500 €	3 000 €	1 500 €	9 000 €
Personne handicapée seule	7 500 €	3 000 €	1 500 €	9 000 €
Couple soumis à imposition commune et dont l'un est handicapé	15 000 €	6 000 €	3 000 €	18 000 €
* Chaque personne à charge donne droit à une majoration de 500 €.				

■ En cas de crédit relais

Lorsque le contribuable contracte successivement deux emprunts pour l'acquisition d'un même logement - cas d'un prêt " relais " destiné à financer l'acquisition du nouveau logement dans l'attente de la revente de l'ancien -, le propriétaire peut prendre en compte les intérêts versés au titre de l'ensemble de ces deux prêts, dans la limite des cinq premières annuités. Le point de départ de ces annuités s'entend donc de la date de mise à disposition des fonds par le prêteur au titre du premier des deux prêts.

■ En cas de construction ou d'achat en VEFA

Lorsque l'emprunt immobilier prévoit un déblocage échelonné et progressif des fonds, les intérêts dits "intercalaires ", c'est-à-dire les intérêts dus au titre des sommes débloquées préalablement au déblocage intégral des fonds empruntés constituent des intérêts éligibles au crédit d'impôt. Le contribuable a le choix entre commencer à déduire immédiatement ses intérêts ou au contraire attendre le déblocage intégral, lors de l'achèvement ou de la livraison du logement. Attention, ce choix est irréversible : un contribuable qui, aurait bénéficié du crédit d'impôt au titre d'intérêts versés avant la date de l'achèvement ou de la livraison du logement, ne pourra revenir sur son choix et solliciter l'application différée du dispositif.

Plusieurs situations entraînent la reprise de l'avantage fiscal indûment accordé :

- lors de la cession du logement ayant donné lieu au crédit d'impôt
- lors de la mise en location de ce même logement,
- lors de l'achat d'un nouveau logement par le contribuable que celui-ci affecte à son habitation principale
- en cas de VEFA ou de construction, lorsque le contribuable ne respecte pas l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale dès son achèvement.

Alors la reprise de l'avantage fiscal donne lieu à l'application de l'intérêt de retard et, le cas échéant, aux pénalités de droit commun.

Dans tous les cas, le premier crédit d'impôt est perçu plus d'un an après l'acte d'achat. Plutôt qu'une aide à l'accession à la propriété, il fait plutôt office d'aide à la consommation. Ce qui, à l'heure où le pouvoir d'achat s'effrite, n'a rien de désagréable.

LA FISCALITE DU NOUVEAU PRET A TAUX ZERO

Dans le cas des acquisitions ou constructions de logements neufs, le nouveau prêt à 0 % permet l'application de la taxe locale d'équipement et des taxes assimilées au sein de la catégorie 4, plus avantageuse que la catégorie de droit commun. La valeur applicable au 1er janvier 2006 est de :

- 215 euros par m2 hors Ile-de-France,
- 237 euros par m2 en Ile-de-France.

L'obtention du nouveau prêt à 0% n'entraîne pas d'autre avantage fiscal spécifique.

La fiscalité du droit commun comprend notamment :

- les droits d'enregistrement perçus sur l'achat du terrain ;
- pour les logements neufs (acquisition ou construction), une exonération de 2 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Toutefois, les communes peuvent supprimer cette exonération en ce qui concerne la part de cette taxe qui leur revient ;
- une taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,6% (acquisition dans le neuf ou construction).

Les établissements qui font des pertes en consentant des prêts à taux zéro sont indemnisés au moyen d'un crédit d'impôt. Le crédit est calculé pour compenser l'avantage du PTZ par rapport au taux du marché et le crédit est imputable sur l'impôt sur les sociétés par fractions égales de 5 ans.

Remarque : ce « cadeau » a l'avantage pour l'Etat d'être étalé sur le temps et de ne pas faire de sortie de trésorerie aggravant le déficit bien connu du budget de l'Etat. En effet le coût fiscal serait de 1.4 milliards d'euros par an en 2010 au lieu d'un coût budgétaire de 770 millions d'euros en 2008 si on appliquait encore un système de versement d'indemnités aux établissements prêteurs.

LES COURTIERS EN PRETS IMMOBILIERS



Méconnus il y a encore dix ans, les courtiers séduisent de plus en plus de candidats au crédit immobilier. Aujourd'hui, près d'un emprunteur sur neuf en France (et en région parisienne, près d'un sur cinq) a conclu son prêt immobilier grâce aux services d'un courtier.

Un courtier en crédit immobilier est en partenariat avec les banques Il est l'intermédiaire entre le prêteur et l'emprunteur. Il met en relation, via des accords privilégiés, les futurs acquéreurs et les institutions du milieu bancaire Il sélectionne pour son client les meilleures offres du marché en matière de prêts immobiliers.

Le courtier monte le dossier de demande de prêt du client ce qui permet aux banques de gagner beaucoup de temps.

La rémunération d'un courtier se fait d'une part par les frais dossiers qu'ils facturent au client et d'autre part par Cette mise en relation permet au courtier de percevoir un pourcentage, qui sera directement reversé par la banque.

Conformément aux dispositions de l'article L312-2 du code de la consommation, cette rémunération ne sera due qu'après l'obtention du prêt et aura été prise en compte pour le calcul du TEG correspondant au prêt demandé.

Un courtier a la possibilité de négocier de meilleures conditions notamment sur les pénalités de remboursement anticipé mais aussi en trouvant des assurances moins chers que celles proposer par la banque.

CAS PRATIQUES



Hypothèses :

Monsieur CAPRATIC, 30 ans cadre, perçoit 2 500 € de revenus par mois
Il décide d'acheter sa résidence principale, il s'agit d'un logement neuf à Boissy-Saint-Léger (Zone A).

Il n'a aucun crédit en cours.

C'est un primo-accédant.

Il bénéficie du prêt 1% logement (9 600€ sur 20 ans à 1.5%) et du Prêt à Taux Zéro (16 000 € avec mensualité de 0 Euros pendant une durée de 18 années suivie d'une mensualité de 333 Euros pendant une durée de 4 années).

Etant donné qu'il s'agit de son premier achat, on opte de la caution crédit logement car il y a beaucoup de chance qu'il rembourse de manière anticipée son prêt car les primo-accédants revendent leur bien au bout de 12 ans en moyenne.

En effet contrairement à une garantie hypothécaire il n'y a pas de frais de main levée. Cela coûte plus cher qu'un privilège de prêteur de deniers car cela coûte 1780 € au lieu de 1000 €. Mais Crédit logement remboursera 1 110 € quand le prêt sera terminé et Monsieur CAPRATIC n'aura pas à payer les 760 € de frais de main levée qu'il aurait à payer pour une hypothèque ou un privilège de prêteur de deniers si le prêt était remboursé par anticipation.

PLAN DE FINANCEMENT

Prix d'acquisition 160 000 €

Frais de notaire 4 000 €

Frais de garantie 1 780 €

TOTAL 165 780 €

Apport personnel 5 780 €

Prêt à Taux Zero 16 000 €

1% logement 9 600 €

CREDIT SOLLICITE 134 400 €

MONTANT DU PRET	DUREE	BAREME DEMANDE	TAUX RETENU	MENSUALITES HA
134 000 €	30 ans	FIXE	5.05%	725.60 € x 360 M
16 000 € PTZ	22 ans	DIFFERE 18 ANS	0 %	0 € x 216 M 333.33 € x 48 M
9 600 € 1% LOGEMENT	20 ans	FIXE	1.5%	46.32 € x 240 M

(M = mois)

REVENUS ANNUELS		CHARGES ANNUELLES	
Monsieur	30 000 €	PRET SOLLICITE : PTZ 1% LOGEMENT	8 707.12 € 0.00 € 555.84 €
TOTAL	30 000 €	TOTAL	9 263.04 €
		ENDETTEMENT	30.87 %

Ce montage donne l'échéancier suivant :

On peut observer une forte augmentation au moment où Monsieur CAPRATIC doit rembourser en même temps le prêt principal, le prêt à taux zéro et le prêt 1% logement. C'est pour cela que l'on peut faire ce qu'on appelle un lissage des mensualités, ce la consiste à homogénéiser les mensualités en modifiant la part de Capital remboursé par les échéances du prêt principal.

MONTANT DU PRET	DUREE	BAREME DEMANDE	TAUX RETENU	MENSUALITES HA
134 000 €	30 ans	FIXE	5.05%	748 € x 216 M 415€ x 24 M 461€ x 24 M 797.98 x 96 M
16 000 € PTZ	22 ans	DIFFERE 18 ANS	0 %	0 € x 216 M 333.33 € x 48 M
9 600 € 1% LOGEMENT	20 ans	FIXE	1.5%	46.32 € x 240 M

Cela donne l'échéancier suivant :

CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT

Monsieur CAPRATIC emprunte en Avril ce qui donne la répartition suivante :

Année	Déduction d'Impôts
1 ^{ère} année	1125 €
2 ^{ème} année	938 e
3 ^{ème} année	750 €
4 ^{ème} année	750 €
5 ^{ème} année	750 €
6 ^{ème} année	188 €
TOTAL	4500 €

TEXTES DE LOI DE REFERENCE



Loi 98-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles (loi Neiertz)

Pour la première fois en France, cette loi instaure un traitement juridique spécifique du surendettement.

- Elle institue une procédure de règlement amiable destinée à régler les situations de surendettement des personnes physiques, grâce aux commissions de surendettement.
- En janvier 2003, 126 commissions de surendettement fonctionnent, en Métropole et dans les DOM.

Loi 95-125 du 8 février 1995, relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative.

- Réorganisation de la répartition de rôles entre les commissions et le juge.
- Suppression du redressement judiciaire civil
- Abandon de la dualité de procédure au profit d'une procédure unique en 3 phases : amiable, recommandation, homologation.

Loi 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions

- Création d'une procédure de moratoire et d'effacement des dettes (dans le cadre des commissions de surendettement)
- L'accès au compte bancaire se trouve réaffirmé par un renforcement du dispositif du droit au compte.
- Le rôle des commissions de surendettement est renforcé : leurs compétences sont élargies ainsi que leur composition.
- Allongement de la durée de recensement des mesures de redressement au FICP : la durée maximale passe de 5 à 8 ans.

Loi 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

- Création de la procédure de rétablissement personnel (au titre III) qui permet aux personnes dont la situation est « irrémédiablement compromise » de bénéficier d'un effacement de dette après liquidation de leur patrimoine.
- Les dettes fiscales peuvent désormais faire l'objet des mêmes mesures que les autres dettes : rééchelonnement, remises de dettes, effacement...
- La durée maximale de recensement au FICP des mesures de redressement et des recommandations passe de 8 à 10 ans.

Arrêté du 29 janvier 2004, modifiant le règlement CRBF (publié au JO le 26 février 2004)

Il modifie le règlement CRBF sur la gestion du FICP.