

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

**Arrêté du 25 mai 2011 relatif aux conditions dans lesquelles les établissements de crédit sont habilités à délivrer les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété**

NOR : DEVL1105389A

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 199 *ter* T, 220 *Z ter*, 223 O, 244 *quater* V et l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 et suivants et R. 31-10-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, notamment son article 90 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 26 avril 2011,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – En application de l'article L. 31-10-13 du code de la construction et de l'habitation, afin d'être habilités à délivrer les prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 du même code, les établissements de crédit doivent conclure avec l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'économie, une convention conforme à la convention type annexée au présent arrêté.

**Art. 2.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général du Trésor sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 25 mai 2011.

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
Pour la ministre et par délégation :  
Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,  
E. CRÉPON*

*La ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,  
Pour la ministre et par délégation :  
Le directeur général du Trésor,  
R. FERNANDEZ*

## A N N E X E

CONVENTION CONCLUE ENTRE L'ÉTAT ET LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT RELATIVE AU PRÊT NE PORTANT PAS INTÉRÊT CONSENTI POUR FINANCER LA PRIMO-ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ, DÉNOMMÉ LE PTZ +

Entre

L'Etat, représenté par le ministre chargé de l'économie (ci-après dénommé l'« Etat »), d'une part ;

Et

.....

(ci-après dénommé l'« établissement de crédit »), d'autre part ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 199 *ter* T, 220 Z *ter*, 223 O, 244 *quater* V et l'annexe III à ce code ;

Vu les articles L. 31-10-1 et suivants, R. 31-10-1 et suivants et R. 312-3-1 à R. 312-3-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, et notamment son article 90 relatif au prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu la convention conclue entre l'Etat et la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété, approuvée par l'arrêté du 25 mai 2011 ;

Vu l'arrêté du 25 mai 2011 approuvant la convention type à conclure entre l'établissement de crédit et la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété relative au prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'arrêté du 25 mai 2011 approuvant la présente convention type,

## Article 1<sup>er</sup>

### *Habilitation à instruire les demandes de prêt*

L'établissement de crédit procède à l'instruction des demandes de prêt ne portant pas intérêt (ci-après PTZ +) consenti pour financer la primo-accession à la propriété, au bénéfice de ses clients personnes physiques.

L'établissement de crédit est libre de procéder à l'instruction des demandes de PTZ + consenti pour financer la primo-accession à la propriété émanant de personnes ne concluant pas avec lui un contrat de prêt autre que celui-ci.

L'établissement de crédit se conforme, pour l'instruction des demandes de PTZ + consenti pour financer la primo-accession à la propriété, à la réglementation en vigueur à la date d'émission de l'offre de PTZ + et aux prescriptions de l'annexe à la présente convention.

Les conditions d'attribution et les modalités des PTZ + sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Une étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt afférents aux prêts ne portant pas intérêt versés sur une même période de douze mois ne dépasse pas 2,6 milliards d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant.

## Article 2

### *Bénéfice du crédit d'impôt et obligations*

L'établissement de crédit qui accorde à son client un PTZ + consenti pour financer la primo-accession à la propriété bénéficie d'un crédit d'impôt, accordé par l'Etat, compensant l'absence de perception d'intérêts.

En application de la deuxième phrase du II de l'article 244 *quater* V du code général des impôts, la période de mise à disposition des fonds mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation n'est pas prise en compte pour le calcul du crédit d'impôt.

#### 2.1. Obligation d'information de l'emprunteur

Conformément aux termes du dernier alinéa de l'article L. 31-10-14 du code de la construction et de l'habitation, la convention conclue entre l'organisme visé à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation (ci-après la SGFGAS) et chaque établissement de crédit prévoit expressément l'obligation de l'établissement de crédit d'informer l'emprunteur, dans l'offre et le contrat de prêt sans intérêt, du montant du crédit d'impôt prévu à l'article 244 *quater* V du code général des impôts.

#### 2.2. Obligations déclaratives

Après avoir procédé à l'instruction de la demande de PTZ +, et vérifié sa recevabilité, l'établissement de crédit transmet une première déclaration à la SGFGAS au moment de l'acceptation de l'offre de prêt par l'emprunteur, le co-emprunteur et, le cas échéant, les cautions. Ledit organisme vérifie que l'instruction des demandes de prêt ne portant pas intérêt a été faite dans le respect de la réglementation.

Après le premier déblocage de fonds issus du PTZ +, l'établissement de crédit transmet une seconde déclaration à la SGFGAS.

Le crédit d'impôt, qui compense l'absence de perception d'intérêts, est assis sur la totalité du montant du PTZ +, et ce dès le premier déblocage des fonds. Il est imputé sur l'impôt dû par l'établissement de crédit à hauteur d'un cinquième au titre de l'année au cours de laquelle le prêt remboursable ne portant pas intérêt a fait l'objet d'un premier déblocage et par fractions égales les quatre années suivantes.

Les modalités de déclaration des informations relatives aux prêts remboursables ne portant pas intérêt, auprès de la SGFGAS, sont définies par les termes de la convention conclue entre les établissements de crédit et la SGFGAS. Cette dernière assure également le contrôle de l'éligibilité des prêts ainsi que le suivi des crédits d'impôt.

Les modalités de calcul du crédit d'impôt sont fixées aux articles 244 *quater* V du code général des impôts et 49 *septies* ZZG et ZZH de l'annexe III à ce même code ainsi qu'à l'annexe 2 de la convention entre l'Etat et la SGFGAS.

### Article 3

#### *Entrée en vigueur de la convention conclue entre la SGFGAS et l'établissement de crédit*

L'entrée en vigueur de la convention, visée à l'article L. 31-10-14, troisième alinéa, du code de la construction et de l'habitation, conclue entre l'établissement de crédit et la SGFGAS est subordonnée à la conclusion préalable de la présente convention.

### Article 4

#### *Communication à la SGFGAS*

L'établissement de crédit communique toute pièce utile à la SGFGAS et au ministre chargé de l'économie, direction générale du Trésor, sur leur demande, dans un délai maximal de quinze jours, sur notification écrite.

### Article 5

#### *Obligation déclarative auprès de l'administration fiscale*

L'établissement de crédit déclare chaque année à l'administration fiscale le montant des crédits d'impôt, selon des modalités définies par décret. Le crédit d'impôt est calculé par la SGFGAS sur la base des déclarations de l'établissement de crédit.

### Article 6

#### *Taux d'intérêt conventionnel nominal*

Le taux d'intérêt conventionnel nominal du PTZ + est zéro. Le TEG du PTZ + figure dans l'offre de prêt et le contrat de prêt.

### Article 7

#### *Sanction du non-respect de la convention*

Le non-respect par l'établissement de crédit des stipulations de la présente convention et de celles contenues dans la convention passée avec la SGFGAS entraîne des sanctions prononcées par le ministre chargé de l'économie, direction générale du Trésor.

L'établissement de crédit s'engage à faciliter le déroulement des contrôles effectués en son sein par des agents mandatés par la SGFGAS ou par le ministre chargé de l'économie. L'établissement de crédit présente à première réquisition les pièces dont ces agents ont besoin pour l'exercice de leur mission. Les contrôles effectués par ces agents sont inopinés, et obéissent au principe du contradictoire.

Les sanctions applicables sont :

- l'observation ;
- la remise en cause de tout ou partie du crédit d'impôt, selon les modalités décrites aux II et III de l'article 199 *ter* T du code général des impôts ;
- l'interdiction temporaire de procéder à la distribution des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété. Cette interdiction peut être restreinte à une succursale ou à une zone géographique ;
- la résiliation de la convention.

### Article 8

#### *Modalités de modification de la convention*

La présente convention peut être amendée à la demande de l'Etat. Les modifications sont exécutoires dans un délai de trois mois. L'établissement de crédit peut toutefois dénoncer la convention à l'issue de ce délai.

Les évolutions de la réglementation applicable au PTZ + s'imposent à la présente convention, qui sera soit considérée comme *de facto* adaptée, soit, le cas échéant, modifiée par avenant.

## Article 9

*Durée de validité de la convention*

La présente convention est valable jusqu'à la date d'expiration des dispositions de l'article 244 *quater* V du code général des impôts prévue par la loi.

Fait à Paris, le .....

Pour le ministre  
chargé de l'économie  
et par délégation :

Pour l'établissement de crédit :

## Annexe

**Caractéristiques du prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer  
la primo-accession à la propriété dénommé le PTZ +**

Il ne peut être accordé qu'un seul prêt ne portant pas intérêt prévu par le présent chapitre pour une même opération. Une opération financée par un tel prêt ne peut bénéficier de l'avance mentionnée à l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

Le prêt ne portant pas intérêt proposé par l'établissement de crédit signataire de la présente convention doit, pour donner lieu à crédit d'impôt, se conformer aux prescriptions suivantes.

Article 1<sup>er</sup>*Conditions du prêt*

Le prêt ne portant pas intérêt est amorti par mensualités constantes à l'issue du versement complet des fonds, avec possibilité de différé dans les conditions prévues à l'article L. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, une mise en amortissement progressive du prêt est tolérée pendant la période de versement des fonds. La durée d'amortissement (déclarée à la SGFGAS) est alors comptée à partir du premier versement, les versements suivants donnant lieu à une durée d'amortissement plus courte. Les mensualités sont dans ce cas calculées au prorata du capital versé, conduisant à des mensualités différentes pendant la période de versement des fonds et constantes par la suite.

Sauf en cas de réaménagement du prêt, aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté ne peut être exigé du titulaire du contrat de prêt par l'établissement de crédit. Conformément à la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, aucuns frais de dossier, frais d'expertise, intérêts ou intérêts intercalaires ne peuvent être perçus sur ces prêts.

Peuvent en revanche être perçus sur le titulaire du prêt les primes d'assurance décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité au travail, les frais de recouvrement ainsi que les frais d'acte et de garantie, hors les engagements de payer pris par le prêteur envers le Nouveau Fonds de garantie de l'accession sociale (NFGAS).

Peuvent également être perçus les intérêts de retard, lorsque l'emprunteur ne s'acquitte pas en temps voulu de ses obligations de versement contractuelles.

Pour les prêts émis jusqu'au 31 mai 2011, le taux des intérêts en cas de réaménagement et le taux des intérêts de retard, en cas de retard de versement, est au plus égal au taux plafond des prêts à l'accession sociale (PAS) en vigueur au moment de l'offre de prêt. Le taux plafond précité est celui des PAS à taux fixe d'une durée inférieure à douze ans.

Pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011, le taux de ces intérêts en cas de réaménagement ou de retard est au plus égal au taux défini au dernier alinéa de l'article R. 31-10-7 du code de la construction et de l'habitation.

Cette limitation doit figurer dans le contrat de prêt. Aucune indemnité résolutoire ne peut être perçue.

A l'exception des cas mentionnés à l'article 199 *ter* T du code général des impôts et aux articles L. 31-10-7 et R. 31-10-07 du code de la construction et de l'habitation, aucune déchéance du prêt ne peut être prononcée avant l'apparition d'incidents de paiement caractérisés au sens du 1<sup>o</sup> de l'article 4 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers. L'établissement de crédit conserve au dossier de prêt un justificatif de l'inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers.

Les taux de crédit d'impôt et les conditions d'amortissement des prêts qui peuvent être distribués par les établissements de crédit et les caractéristiques des ménages auxquels le prêt ne portant pas intérêt est consenti sont communiqués trimestriellement par la SGFGAS et sont notifiés aux établissements de crédit par un avis.

Pour la réalisation de cet avis, la SGFGAS procède conformément aux articles 244 *quater* V du code général des impôts et 49 *septies* ZZG et ZZH de l'annexe III à ce même code.

## Article 2

*Remboursement anticipé*

Dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, partiel ou total, du prêt, à l'initiative ou non de l'emprunteur, aucune indemnité n'est demandée par l'établissement de crédit au client.

Sauf demande expresse de l'emprunteur, le remboursement anticipé, total ou partiel, à l'initiative de l'emprunteur, du prêt à taux zéro + ne peut en aucun cas intervenir avant le remboursement total des autres prêts concourant au financement de l'opération gérés par un même établissement.

Pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011, l'établissement a la faculté de prévoir au contrat que le remboursement anticipé, total ou partiel, à l'initiative de l'emprunteur intervenant avant le cinquième anniversaire de l'offre de prêt est réparti, par exception aux dispositions de l'alinéa précédent et sauf demande expresse de l'emprunteur, au prorata du capital restant dû entre le prêt à taux zéro + et les autres prêts concourant au financement de l'opération gérés par un même établissement.

En cas de demande expresse de l'emprunteur, le remboursement est réparti au libre choix de ce dernier. Ces limitations et modalités doivent figurer dans le contrat de prêt.

## Article 3

*Réaménagement du prêt*

Lorsque le prêt est réaménagé et que ce réaménagement conduit à allonger la durée d'amortissement du prêt, l'établissement de crédit peut percevoir des intérêts sur le capital restant dû, à compter de la date d'amortissement final prévue par le contrat de prêt initial.

Pour les prêts émis jusqu'au 31 mai 2011, le taux de ces intérêts de retard est au plus égal au taux plafond des prêts à l'accession sociale (PAS) de même durée en vigueur à la date du réaménagement.

Pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> juin 2011, le taux de ces intérêts de retard est au plus égal au taux défini au dernier alinéa de l'article R. 31-10-7 du code de la construction et de l'habitation. Cette stipulation figure dans les contrats de prêt.

## Article 4

*Transfert*

Le nouveau bien doit être éligible au PTZ+. En revanche, les conditions d'éligibilité de l'emprunteur ne sont pas à nouveau étudiées. En particulier en cas d'acquisition d'un nouveau logement en indivision, les indivisaires doivent faire du bien financé leur résidence principale, mais n'ont pas à être co-emprunteurs du PTZ+.

L'établissement de crédit peut refuser le transfert uniquement s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose. C'est notamment le cas s'il y a :

- perte de la garantie du FGAS ;
- perte de rang.

Le caractère significatif du passage d'un rang non partagé à un partage du même rang fait l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'établissement.

Dans tous les cas, le refus de transfert est motivé par écrit à l'emprunteur.

En l'absence de transfert, le PTZ+ doit faire l'objet d'un remboursement anticipé lors de la réalisation de la vente, et ce remboursement anticipé doit lui-même faire l'objet d'une déclaration à la SGFGAS.

L'établissement communique à l'Etat tous les trimestres le nombre de demandes de transfert reçues, le nombre de demandes acceptées et le nombre de demandes refusées au cours du trimestre précédent.

## Article 5

*Documents contractuels et commerciaux*

L'établissement de crédit a l'obligation d'informer l'emprunteur, dans l'offre et le contrat de prêt ne portant pas intérêt, du montant du crédit d'impôt prévu à l'article 244 *quater* V du code général des impôts, suivant les conditions prévues par la convention conclue entre l'établissement de crédit et la SGFGAS.

L'établissement de crédit fait figurer dans tous ses documents commerciaux et utilise dans ses actions commerciales, le nom PTZ+ ou « Prêt à taux zéro + » pour désigner le prêt ne portant pas intérêt.

La marque figurative déposée par le ministère chargé du logement pour le compte de l'Etat doit être reprise par l'établissement de crédit pour toute action de communication, quel que soit le support, afférente au prêt ne portant pas intérêt. L'établissement de crédit se conforme à la charte graphique, après sa communication par le ministre du logement au président de la Fédération bancaire française.

## Article 6

*Conservation des dossiers de prêt*

Le dossier constitué pour chaque prêt ne portant pas intérêt recueille les pièces justificatives obligatoires définies par la réglementation. L'établissement de crédit conserve le dossier jusqu'à l'extinction de la créance et, en cas de passage en perte, de remboursement anticipé total volontaire, ou faisant suite au prononcé de la déchéance du terme, pendant une période de trois ans à compter de la déclaration de l'événement à la SGFGAS.