

**PERP : possibilité de sortie en capital en vue de l'accession
à la première propriété
(loi ENL : art. 35)**

Jusqu'à maintenant, et à l'exception de quelques cas de déblocages exceptionnels (invalidité grave par exemple) le plan d'épargne retraite populaire (issu de la loi du 21.8.03 portant réforme des retraites) était un contrat d'assurance individuelle qui n'autorisait pas de sortie en capital ; l'épargne accumulée sur ce contrat étant convertie à l'âge de la retraite en une rente viagère servie au souscripteur du contrat jusqu'à son décès.

Désormais, par exception à ce principe, ce produit peut donner lieu à un versement du capital dès lors que l'épargne sera affectée à l'accession à la première propriété d'une résidence principale.

La notion de primo-accession est appréciée de la même façon qu'en PTZ : le souscripteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au titre des deux dernières années.

La sortie en capital peut se faire à compter de la liquidation de la retraite.

Accès à l'assurance et emprunt pour les personnes ayant ou ayant eu une maladie grave.

Une nouvelle convention intitulée " Assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé " (AREAS) destinée à améliorer l'accès au crédit des personnes atteintes d'une maladie grave ou ayant eu une maladie grave, a été signée le 4 juillet, par l'Etat (le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre de la santé et des solidarités), les associations de consommateurs ou de personnes présentant un risque de santé aggravé et les fédérations professionnelles des secteurs de la banque et de l'assurance.

Il s'agit de la troisième convention depuis le rapport Jolivet qui avait conduit en 1991 à la mise en place d'un dispositif initialement prévu pour les seules personnes séropositives, dispositif ensuite complété et élargi par la convention Belorgey du 19 septembre 2001 à toute personne présentant un risque de santé aggravé

(cf. Habitat Actualité n°80).

Par rapport à cette dernière convention qu'elle remplace à compter du 1er janvier 2007, la convention AREAS apporte plusieurs modifications :

Le champ des prêts accessibles aux personnes présentant un risque de santé aggravé est élargi : le montant maximal des prêts au logement qui pourra être examiné par le pool des risques très aggravés et donc emprunté, passe de 250 000 à 300 000 euros (encours cumulé de prêts). Il n'y a plus de durée maximum d'emprunt, pourvu que l'âge de l'emprunteur enfin de prêt n'excède pas 70 ans.

Les établissements de crédit s'engagent à accepter des contrats individuels d'assurance décès et invalidité dès lors que ces derniers présentent un niveau de garantie équivalent au contrat groupe. Ils s'engagent à assurer des conditions d'emprunt identiques quelle que soit la solution assurantielle retenue.

Le risque invalidité est désormais couvert au même titre que le risque décès. Lorsque l'assurance est possible, les assureurs s'engagent à proposer une assurance invalidité, dans le cas où celle-ci s'avérerait nécessaire à l'aboutissement de la demande de prêt, assurant au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie. De leur côté les établissements de crédit devraient dans ce cas, n'exiger aucune autre garantie s'agissant de la couverture de risque santé, sauf si l'examen particulier du dossier du candidat à l'emprunt ne leur permet pas de disposer d'une garantie raisonnable.

Un mécanisme de mutualisation des risques d'assurance pour les prêts immobiliers liés à l'acquisition d'une résidence principale est mis en place à l'initiative des assureurs et des établissements de crédit. Il s'adresse aux personnes disposant de revenus modestes.

Le questionnaire des risques médicaux pour les prêts à la consommation est supprimé pour ceux qui ne dépassent pas 15 000 € et une durée de 4 ans lorsque le candidat à l'assurance n'a pas plus de 50 ans. Les délais de traitement des demandes de prêts immobiliers devraient être améliorés, la durée globale de traitement d'un dossier par les assureurs et les établissements de crédit, ne devant pas excéder cinq semaines au maximum à compter de la date de réception d'un dossier complet. La confidentialité des informations touchant les assurés devrait être renforcée.

L'ensemble des signataires de la convention amélioreront la diffusion de l'information sur le contenu de la convention AERAS le plus en amont possible.

Enfin les pouvoirs publics réaffirment dans la convention " leur volonté de soumettre au Parlement des dispositions législatives confortant le dispositif conventionnel ", dispositions qui ont déjà été annoncées il y a plusieurs années.

Evolutions des règles d'instruction des dossiers ANAH

(décisions du CA du 6.7.06)

Le règlement général de l'ANAH (RGA) qui définit les principales règles d'attribution des subventions a été adopté lors du dernier conseil d'administration de l'agence. Applicable à compter du 1er novembre prochain, il doit faire l'objet préalable d'un arrêté d'approbation publié au journal officiel.

Ce nouveau règlement prend en compte un certain nombre de dispositions nouvelles consécutives à la loi du 13 août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales et aux décrets des 3 mai et du 25 novembre 2005 qui ont modifié les conditions d'intervention de l'Agence ; il vise également à simplifier la procédure d'instruction des demandes de subvention pour travaux.

Il se décompose en deux parties : l'une qui fixe les règles relatives au traitement des subventions pour la réalisation des travaux, l'autre, qui concerne les procédures applicables aux subventions pour l'ingénierie des programmes.

En annexe sont fixées les pièces, énumérées limitativement, nécessaires à l'examen d'une demande de subvention.

▶ *Principales mesures de simplification. L'octroi de la subvention n'est plus conditionné à une autorisation de commencement des travaux délivrée par l'ANAH. Il est désormais possible de commencer les travaux dès que le dossier de demande de subvention a été déposé, avant même la délivrance de l'accusé de réception de celui-ci.*

Une prorogation de 2 ans maximum des délais de commencement ou d'achèvement des travaux pourra être accordée localement en cas de défaillance d'une entreprise ou de difficultés importantes d'exécution. La liste limitative des pièces à fournir pour l'instruction des dossiers est allégée dans un grand nombre de cas relatifs à la justification du droit de propriété des logements notamment : seule la copie du dernier avertissement de taxe foncière sera demandée aux bailleurs personnes physiques qui effectuent des travaux d'un montant inférieur à 50 000 euros hors taxe. Les propriétaires occupants n'auront plus, sauf exception, qu'à fournir leur avis d'imposition et une déclaration sur l'honneur incluse dans l'imprimé de demande pour attester de leur propriété.

▶ *Détermination des conditions d'occupation des logements subventionnés. Il est rappelé que les logements subventionnés doivent être occupés à titre de résidence principale*

- *Pour les propriétaires occupants, la durée minimale d'occupation est ramenée de 9 ans à 6 ans.*
- *Pour les bailleurs de logements nus ou meublés, la durée de location reste à 9 ans avec possibilité de reprise pour occupation personnelle au bout de 6 ans, sauf lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement. Certaines règles applicables dans le cadre d'indivision ou de personnes morales sont clarifiées sans être modifiées dans leurs principes antérieurs. En cas de travaux relevant exclusivement de l'accessibilité ou de l'adaptation au handicap, un assouplissement de la durée des engagements d'occupation est prévu en cas de départ du locataire.*

▶ *Cas d'exonération de remboursement de la subvention. Si le principe de l'annulation de la décision de subvention et, le cas échéant, de son remboursement demeure en cas de non-respect par le bénéficiaire des conditions réglementaires et des engagements spécifiques qu'il a souscrit, le RGA détermine les cas où il peut y avoir exonération du remboursement.*

- *Pour les propriétaires occupants, en cas de mutation suite au décès du bénéficiaire de la subvention, il ne peut y avoir de décision d'annulation ou de décision de reversement à l'encontre des héritiers.*
- *Pour les propriétaires bailleurs, en cas de mutation de propriété, lorsque l'acquéreur justifie du respect des conditions d'obtention d'une aide de l'ANAH et accepte de poursuivre expressément les engagements, la subvention est maintenue.*
- *Dans tous les cas, le remboursement ne pourra être exigé en cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption. En outre, lorsque le nouvel acquéreur, est un organisme de logement social, le maintien de la subvention pourra être décidé localement, à titre exceptionnel.*

Nouveaux bénéficiaires de subventions de l'ANAH (décisions du CA du 6.7.06)

Le décret du 25 novembre 2005 a étendu le champ d'intervention des subventions de l'ANAH à de nouveaux bénéficiaires pour lesquels il convenait de définir expressément les règles de subvention qui leur étaient applicables. Certaines ont déjà été adoptées lors du conseil d'administration du 6 décembre 2005 pour une application au 1er janvier 2006 (cf. Habitat Actualité n° 96). Le conseil d'administration du 6 juillet 2006 a complété le dispositif. Les nouvelles dispositions seront applicables à compter du 1er novembre 2006.

Logements mis gratuitement à disposition d'autrui

Dorénavant, les propriétaires peuvent bénéficier d'une subvention pour la réalisation de travaux dans des logements mis, vides ou meublés, gratuitement à disposition d'une personne qualifiée d'hébergée (la participation aux charges ne remet pas en cause le caractère de gratuité dès lors qu'il n'y a pas versement d'un loyer réel et sérieux).

Un contrat écrit de prêt à usage ou commodat (code civil : art. 1875) doit lier les personnes. Sont exclusivement concernés par ce dispositif

- les logements destinés à des personnes en situation de handicap, ou gérés par des associations agréées pour le logement des personnes défavorisées. Le taux de subvention retenu est celui des interventions spécifiques à caractère social, soit 70 % d'un plafond de 8 000 € hors taxe de travaux subventionnables,
- les logements appartenant à des personnes dont l'ensemble des ressources ne dépasse pas les plafonds applicables aux propriétaires occupants. Ces plafonds s'imposent également aux personnes hébergées. Dans ce cas, l'aide est assortie d'un engagement d'hébergement de 6 ans minimum. Les taux de subvention retenus sont ceux applicables aux propriétaires occupants.

Par extension, les logements réhabilités en vue d'être occupés par des travailleurs saisonniers accessoirement à leur contrat de travail sont considérés comme entrant dans cette catégorie de logements mis à disposition d'autrui. Toutefois, les modalités d'intervention de l'ANAH sur ces logements répondant à une logique différente ne seront pas financées dans les mêmes conditions. Les modalités spécifiques d'intervention de l'Agence en faveur de ces logements feront l'objet d'une délibération lors d'un prochain conseil d'administration.

Locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial : l'Agence peut accorder à titre exceptionnel

des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial, soit au titulaire de ce bail commercial soit au propriétaire des murs.

Ainsi concrètement l'ANAH peut subventionner la réhabilitation de locaux annexes à des commerces ou des hôtels meublés.

- ▶ **Locaux annexes à un commerce.** Le titulaire d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation peut bénéficier d'une aide de l'Agence pour réaliser des travaux d'amélioration ou d'accès dans ces locaux s'il s'engage

- soit à ce que le logement soit loué selon les mêmes modalités que celles applicables aux propriétaires bailleurs,
- soit à occuper lui-même le logement dans les mêmes conditions que celles applicables aux propriétaires occupants.

Seuls les logements qui disposent après travaux d'un accès indépendant pourront être subventionnés. Le montant du plafond de travaux subventionnables applicable peut être déplafonné pour tenir compte du coût des travaux de création d'accès indépendant au logement.

- ▶ **Hôtels meublés.** L'ANAH peut dorénavant attribuer des subventions, soit au propriétaire des murs, soit à l'exploitant d'un hôtel meublé, utilisé en tout ou partie à titre de résidence principale, pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, le propriétaire ou l'exploitant s'engage dans une convention qui prévoit :

- le maintien de l'activité pendant une durée minimale de neuf ans en tout ou partie au profit de personnes défavorisées ;
- le respect de niveaux de prix de location définis localement dans des limites fixées par le conseil d'administration ;

- la fixation de certaines conditions de location notamment dans le cas où les locaux sont loués à des opérateurs sociaux aux fins d'hébergement de personnes défavorisées.

A l'issue des travaux, l'immeuble doit respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental relatives aux garnis et meublés et celles relatives à la sécurité incendie des établissements recevant du public. Ces hôtels meublés peuvent bénéficier d'une subvention égale à 35 % du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite de 13 000 € par chambre. Ce plafond peut être majoré de 5 000 € par chambre en cas de mise aux normes complète de décence.

—> **Syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'accessibilité des immeubles** : les syndicats de copropriétaires qui envisagent de réaliser des travaux visant à permettre l'accessibilité de l'immeuble peuvent bénéficier d'une aide de l'ANAH. Le taux de subvention est fixé à 70 % du montant des travaux subventionnables pris dans la limite de 15 000 € de travaux par bâtiment rendu accessible ou adapté.

—> **Communes ou leurs groupements** : les communes qui se substituent aux propriétaires défaillants pour les mesures prescrites sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité des équipements communs ou de péril, et effectuent d'office des travaux aux frais de ces propriétaires, peuvent bénéficier de subvention de l'ANAH dans la limite de 50 % de leurs coûts. Dans la mesure où cette subvention est versée à la commune, la nécessité pour l'ANAH, soit de tenter de récupérer auprès des propriétaires leur quote-part de travaux subventionnés indirectement, soit d'obtenir des engagements d'occupation des propriétaires pour leur éviter le remboursement de la subvention versée à la commune, a été supprimée. Dorénavant la subvention est acquise à la commune, à charge pour celle-ci de récupérer auprès des propriétaires défaillants les frais engagés selon les procédures de droit commun.

—> **L'auto-réhabilitation** : la possibilité pour les propriétaires occupants de bénéficier de subventions de l'ANAH pour des travaux exécutés eux-mêmes, sous réserve de l'encadrement des travaux par un organisme, a été introduite par le décret du 25 novembre 2005 (CCH : R.321-18). Le RGA précise la nature de l'encadrement technique et des dépenses prises en compte pour le calcul de la subvention.

L'encadrement technique est obligatoirement effectué par un opérateur qui s'engage à respecter une charte élaborée par l'ANAH qui porte en particulier sur les obligations relatives à la transparence du montage financier, à la sécurisation de l'opération ainsi qu'aux garanties appropriées.

Les coûts pris en compte sont les montants des travaux subventionnables par l'ANAH, réalisés, le cas échéant par des entreprises, et pour la partie de travaux réalisés en auto réhabilitation encadrée : le coût d'achat des matériaux, de petits matériels et de location éventuelle de matériel pour le chantier, le montant des éventuelles missions de diagnostics, maîtrise d'œuvre ou autres études techniques relevant de prestations intellectuelles, ainsi que le montant de l'encadrement technique dans une certaine limite.

PC / PAS : taux de référence au 1.10.06 (avis SGFGAS n° 23 du 4.9.06)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1er octobre 2006 est fixé à 4,05 % contre 3,95 % depuis le 1er juillet 2006. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	6,35 %	5,75 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,55 %	5,95 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	6,70 %	6,10 %
Prêts > 20 ans	6,80 %	6,20 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,35 %	5,75 %

A noter : les taux pratiqués, majorés des divers éléments composant le TEG ne devront pas dépasser le taux de l'usure en vigueur.

PEL (plan épargne logement) : régime des intérêts et de la prime

(instruction du 31.5.06 : BOI 5I -4-06)

La loi de finances pour 2006 et la loi de financement de la sécurité sociale pour la même année ont modifié, à compter du 1er janvier 2006, le régime fiscal et social des intérêts des plans épargne logement

(cf. Habitat Actualité n°96).

D'une part, le fait générateur d'imposition aux prélèvements sociaux des intérêts acquis sur des plans de plus de dix ans ou pour lesquels la date d'échéance est intervenue, est anticipée (loi de financement de la sécurité sociale pour 2006 : art. 10).

D'autre part, les intérêts acquis sur des PEL de plus de douze ans pour lesquels la date d'échéance est intervenue sont imposés à l'impôt sur le revenu (loi de finances pour 2006 : art.7).

L'administration fiscale expose en détails (exemples à l'appui) ces deux mesures.

L'instruction commente également les obligations déclaratives des établissements gestionnaires de PEL.

CEL (compte épargne logement) : nouveau taux de rémunération (avis relatif au taux d'intérêt des produits d'épargne réglementés : JO du 28.7.06)

Depuis le 1er juillet 2004, le taux d'intérêt du compte épargne logement correspond au 2/3 du taux des livrets de caisse d'épargne (livret A), arrondi au quart de point le plus proche ou à défaut au quart de point supérieur. Pour la troisième fois depuis l'instauration de ce nouveau système, le taux de rémunération de ce produit a changé. Ainsi, depuis le 1er août 2006, le taux de rémunération du compte épargne logement est fixé (hors prime d'Etat) à 1,75% contre 1,5% au 1er février 2006.

Le taux d'intérêt actuariel des prêts accordés au titre des intérêts acquis à compter du 1er août 2006 est fixé à 3,25 %. Il correspond au taux de rémunération de l'épargne (1,75 %) augmenté des frais de gestion et frais financiers dont le montant maximum est fixé à 1,5% des capitaux restant dus.

Pour mémoire, les prêts accordés au titre de comptes d'épargne logement qui ont été rémunérés à des taux différents sont scindés en fractions d'une durée égale de remboursement (circulaire du 16.3.94).