

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2024 / **Prêt avance mutation à taux zéro**

## Prêt avance mutation à taux zéro

**N° 2024-23 / À jour au 6 septembre 2024**

- Prêt avance mutation (PAM) à taux zéro  
C. conso : [L.315-2](#) / CGI : [art. 244 quater T](#) / CCH : [D.31-11-1 à D.31-11-16](#) (créé par le décret n° [2024-887](#) du 3.9.24 ; JO du 4.9.24) / arrêté NOR : [TREL2421064](#) A du 3.9.24 ; JO du 4.9.14
- Crédit d'impôt pour les prêteurs habilités  
CGI : [art. 244 quater T](#) / CGI : [art. 49 septies ZY à 49 septies ZZ quinquies](#)

Le Prêt avance mutation (PAM) a été créé par la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) afin de permettre aux ménages n'ayant pas accès au crédit bancaire classique de financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Son remboursement s'effectue in fine, lors de la mutation du bien (cf. [Analyse juridique n°2015-26](#)). Il a été mis en place par le décret du 17 décembre 2021 (décret n° [2021-1700](#) du 17.12.21).

Le prêt est garanti par une hypothèque sur le logement et, depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, par le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE). Il s'inspire du prêt viager hypothécaire (C. conso : [L.315-1](#)).

La loi de finances pour 2024 (art. 71) a supprimé les conditions de ressources liées à l'éligibilité de la garantie du FGRE dans le cadre du PAM et a créé le Prêt avance mutation à taux zéro (PAM à taux zéro). Il s'agit d'un dispositif de prêt ne portant pas intérêt, consenti sous conditions de ressources et destiné à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique de logements achevés depuis plus de deux ans. La loi de finances pour 2024 a, par ailleurs, instauré un crédit d'impôt, accordé aux établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement, en contrepartie des PAM à taux zéro qu'ils octroient (cf. [Analyse juridique n° 2024-01](#)).

Le décret du 3 septembre 2024 précise :

- les conditions, les modalités d'attribution et les caractéristiques financières du PAM à taux zéro ;

- les modalités de conventionnement entre l'État, la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accès sociale à la propriété (SGFGAS) et les établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement ;
- les modalités de calcul du crédit d'impôt dont bénéficient ces derniers.

L'arrêté du 3 septembre 2024 définit les conditions de ressources applicables aux emprunteurs souscrivant à ce prêt et détermine les justificatifs que doivent fournir les emprunteurs et les entreprises réalisant les travaux. Il approuve en outre les conventions-types.

Les modalités de conventionnement, les formalités administratives, les modalités déclaratives et celles d'imputation du crédit d'impôt sont fixées par cohérence avec celles de l'éco-PTZ.

## Champ d'application



(CCH : [D.31-11-14, I](#) )

Le PAM à taux zéro s'applique en Hexagone, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte pour toutes offres de prêt émises entre le 1<sup>er</sup> septembre 2024 et le 31 décembre 2027.

## Conditions d'attribution



Le PAM à taux zéro peut être octroyé pour financer les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement, sous réserve du respect de certaines conditions liées :

- au statut du bénéficiaire ;
- au logement ;
- à l'occupation du logement ;
- à la durée de réalisation des travaux ;
- au professionnel réalisant les travaux.

## Conditions liées au statut du bénéficiaire

(CGI : [art. 244 quater T, I, C](#)  / CCH : [D.31-11-1](#)  / arrêté du 3.9.24 : [art. 1](#) )

Le PAM à taux zéro est ouvert aux personnes physiques sous conditions de ressources.

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (€)	Autres collectivités (€)
1	28.657	21.805
2	42.058	31.889
3	50.513	38.349
4	58.981	44.802
5	67.473	51.281
Par personne supplémentaire	+ 8.486	+ 6.462

Pour apprécier la situation de l'emprunteur au regard des plafonds de ressources, le montant à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage.

Cette condition s'apprécie, au titre de la dernière année précédant la date d'émission de l'offre de PAM à taux zéro à l'appui de l'avis d'impôt sur le revenu (ou de l'ASDIR pour les personnes non imposables à l'impôt sur le revenu), s'il est disponible à cette date.

Dans le cas contraire, les ressources s'apprécient, dans les mêmes conditions, sur la base des ressources de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de prêt.

## Conditions liées au logement

(CGI : [art. 244 quater T, I, A](#) )

Le PAM à taux zéro ne concerne que les logements achevés depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

## Conditions liées à l'occupation du logement

(CGI : [art. 244 quater T, I, C](#)  / CCH : [D.31-11-2](#)  et [D.31-11-3](#) )

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur, au plus tard dans un délai de six mois suivant la date de clôture du prêt c'est-à-dire la date à laquelle l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant des travaux réalisés (cf. § Conditions liées

à la durée de réalisation des travaux).

Dans le cadre d'un PAM à taux zéro, le logement ne peut être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affecté à la location ;
- ni utilisé comme résidence secondaire.

Dans le cas contraire, l'emprunteur doit le signaler au prêteur sans délai et rembourser intégralement le prêt octroyé.

Par ailleurs, et en cas de destruction du logement avant la fin du prêt, le maintien de celui-ci est subordonné à la reconstruction du logement dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

## Conditions liées au professionnel

(CCH : [D.31-11-14](#) )

Les travaux éligibles au PAM à taux zéro doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu garant de l'environnement" (RGE), à l'exception de ceux portant sur des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Dans le cadre des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, l'audit énergétique préalable à la réalisation des travaux doit être réalisé par :

- pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement, par :
  - un professionnel titulaire d'au moins un signe de qualité dans les conditions prévues par le II de l'article 1 du [décret du 30 mai 2018](#)  (notamment, les bureaux d'études et entreprises qualifiés "Audit énergétique en maison individuelle") ;
  - un architecte ou une société d'architecture, ayant suivi(e) une formation dédiée ;
  - une personne certifiée pour réaliser un DPE (cf. [Analyse juridique n°2021-09](#)) et justifiant des compétences nécessaires pour réaliser l'audit énergétique ; le référentiel de compétences spécifiques à la réalisation de l'audit, ainsi que les modalités de contrôle de ces compétences, sont précisés par le décret du 20 décembre 2023 (décret n° [2023-1219](#)  du 20.12.23 : JO du 21.12.23) ;
  - à titre dérogatoire et jusqu'au 30 avril 2025, une personne certifiée pour réaliser un DPE et dont la compétence est attestée par un organisme de certification ; cette attestation est délivrée pour une durée de neuf mois aux personnes justifiant des éléments suivants :

- soit de l'accomplissement depuis moins de six mois d'une formation pour la réalisation de l'audit énergétique, dispensée par un organisme de formation certifié ;
  - soit de la réalisation, au cours des deux dernières années, d'au moins trois audits énergétiques, quelle que soit leur nature, ayant reçu une évaluation favorable de l'organisme de certification.
- pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation comprenant plusieurs logements :
- un professionnel titulaire d'au moins un signe de qualité dans les conditions prévues par le I de l'article 1 du [décret du 30 mai 2018](#) (notamment, les bureaux d'études et entreprises qualifiés "Audit énergétique en maison individuelle") ;
  - un architecte ou une société d'architecture, ayant suivi(e) une formation dédiée.

## Travaux éligibles



(CGI : [art. 244 quater T, J, B](#) / CCH : [D.31-11-1](#) et [D.31-11-14](#))

Les travaux permettant l'octroi d'un PAM à taux zéro sont ceux n'ayant pas été commencés plus de trois mois avant l'émission du prêt et qui entrent dans l'une des catégories suivantes :

- travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement parmi l'un des postes de travaux suivants :
  - travaux d'isolation thermique des toitures ;
  - travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
  - travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
  - travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire ;
  - travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
  - travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
  - travaux d'isolation des planchers bas ;
- travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;
- travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

## Montant et plafonds



(CGI : [art. 244 quater T, J, D, F et H](#) / CCH : [D.31-11-6](#))

Le PAM à taux zéro étant un prêt hypothécaire, le prêteur apprécie la valeur du bien hypothéqué sur la base d'une estimation pouvant être faite par un expert choisi par les parties ou par le prêteur lui-même.

### Montant

(CCH : [D.31-11-4, al. 1](#))

Le montant du prêt est fixé dans la limite d'un plafond autorisé de dépenses éligibles, qui varie selon la nature et l'ampleur des travaux réalisés. Toutefois, ce montant peut être réduit à la demande de l'emprunteur.

Le PAM à taux zéro ne peut financer que des dépenses afférentes à un seul logement.

### Plafonds

(CCH : [D.31-11-4, al. 4](#))

Les plafonds du PAM à taux zéro sont identiques à ceux prévu dans le cadre de l'Éco-PTZ dit "classique" (cf. [Analyse juridique n° 2024-13](#)) :

Types de travaux	Plafonds (€)
Travaux comprenant 1 des 7 catégories de travaux éligibles	15.000
Travaux comprenant 2 des 7 catégories de travaux éligibles	25.000
Travaux comprenant 3 des 7 catégories de travaux éligibles	30.000
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	50.000
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10.000

Types de travaux	Plafonds (€)
Travaux uniques d'isolation thermique des parois vitrés et portes donnant sur l'extérieur (sauf dérogation)	7.000

## Dépenses prises en compte

(CCH : [D.31-11-4, al. 2 et 3](#) ↗)

Les dépenses prises en compte, dans le cadre des travaux éligibles, pour déterminer le montant du PAM à taux zéro qui pourra être accordé à l'emprunteur sont :

- le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie ;
- le coût de la dépose et mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- les frais de maîtrise d'œuvre ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage souscrite le cas échéant par l'emprunteur ;
- le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale ;
- les frais liés à l'inscription d'une hypothèque et les frais notariés.

Le PAM à taux zéro n'inclut pas le coût des travaux déjà financés au moyen d'un Éco-PTZ (cf. [Analyse juridique n° 2024-13](#)) ou d'un PTZ (cf. [Analyse juridique n° 2024-12](#)).

## Constitution du dossier de prêt



Pour pouvoir obtenir un PAM à taux zéro, l'emprunteur devra fournir des pièces justificatives :

- à l'appui de sa demande ;
- à l'issue des travaux réalisés.

## Pièces à transmettre lors de la demande

(CGI : [art. 244 quater T, I, E](#) / CCH : [D.31-11-15](#) / arrêté du 3.9.24 : [art. 2](#))

Lors de sa demande, l'emprunteur devra transmettre au prêteur son formulaire de demande accompagné notamment des pièces justificatives suivantes :

- un justificatif de l'occupation en tant que résidence principale du logement qui fait l'objet des travaux. Si le logement ne fait pas encore l'objet d'une telle utilisation, l'emprunteur s'engage à utiliser effectivement le logement en tant que résidence principale dans les six mois qui suivent la date de clôture du prêt ;
- le dernier avis d'imposition disponible portant mention du Revenu fiscal de référence (RFR) du foyer fiscal de l'emprunteur ;
- le descriptif des travaux prévus faisant notamment apparaître :
  - le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par chaque emprunteur et par chaque entreprise réalisant des travaux de performance énergétique, pour les travaux qu'elle réalise ;
  - les éventuelles dépenses nécessaires, indissociablement liées à ces travaux dont l'entreprise réalisant les travaux atteste également l'éligibilité ;
- l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution du prêt.

L'[arrêté du 3 septembre 2024](#) prévoit :

- un formulaire type pour la demande de l'emprunteur (annexe 1) ;
- concernant le descriptif des travaux, deux formulaires type à remplir par les entreprises les réalisant (annexes 2 et 3).

## Pièces à transmettre à l'issue des travaux

(CGI : [art. 244 quater T, I, E](#) / CCH : [D.31-11-16](#) / arrêté du 3.9.24 : [art. 3](#))

L'obtention du PAM à taux zéro implique pour l'emprunteur de réaliser les travaux financés par le prêt et de transmettre au prêteur les pièces justificatives suivantes :

- l'ensemble des factures détaillées associées ;
- le cas échéant (lorsque la nature, le montant des travaux éligibles ou l'entreprise réalisant les travaux diffèrent de ceux prévus initialement), le nouveau descriptif des travaux réalisés ;
- le cas échéant, les justificatifs confirmant l'utilisation en tant que résidence principale du logement.

## Modalités de versement et de remboursement



### Modalités de versement

(CCH : [D.31-11-5](#) )

Le versement du PAM à taux zéro par le prêteur à l'emprunteur peut s'effectuer soit :

- en une fois sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés ;
- en plusieurs fois sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises par l'emprunteur à tout moment avant la date de clôture du prêt.

Le mode de versement sur présentation des factures peut conduire, avec l'accord du prêteur, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis, sous réserve de respecter les caractéristiques financières du PAM à taux zéro.

Aucun versement ne peut intervenir après un délai de trois mois suivant la date de clôture du prêt.

### Modalités de remboursement

(CGI : [art. 244 quater T, I, G](#)  / CCH : [D.31-11-7](#) )

Le remboursement du PAM à taux zéro peut faire l'objet d'un remboursement progressif, selon une périodicité convenue entre les parties.

Toutefois, le délai de remboursement du PAM à taux zéro ne peut excéder une durée maximale de 10 ans. Au-delà, le capital restant dû est traité par les conditions prévues dans le contrat de prêt conclu entre l'emprunteur et le prêteur. L'offre de prêt doit d'ailleurs préciser le Taux effectif global (TEG) applicable à compter du lendemain de l'expiration de la durée du prêt ne portant pas intérêt.

## Statut du prêteur accordant le PAM à taux zéro



(CGI : [art. 244 quater T, III à VII](#)  / CCH : [D.31-11-8](#)  et [D.31-11-9](#) )

Seuls les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement ayant signé une convention avec l'État, conforme à une convention-type (cf. arrêté du 3.9.24 : [annexe](#) ) sont habilités à accorder les PAM à taux zéro.

Ces prêteurs doivent également conclure une convention avec la SGFAGS, selon le modèle fixé par arrêté (arrêté du 3.9.24 : [annexe 5](#) )

Ces conventionnements permettent au prêteur de bénéficier d'un crédit d'impôt (CGI : [art. 244 quater T, II](#)  / CGI : [art. 49 septies ZY à 49 septies ZZ quinquies](#) ) , pour notamment compenser l'absence de perception d'intérêts.

## Sanctions en cas de non-respect de la réglementation

Durant la durée de remboursement du PAM à taux zéro, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, l'emprunteur, tout comme l'entreprise ayant réalisé les travaux et le prêteur, s'exposent à des sanctions s'il apparaît que les règles fixées pour l'octroi du prêt n'ont pas été respectées.

Ces sanctions peuvent être :

- pour l'entreprise qui a réalisé et attesté des travaux, une amende ;
- pour l'emprunteur, le remboursement de l'avantage indûment perçu ;
- pour le prêteur, des pénalités financières.

### Organisme contrôleur

(CGI : [art. 244 quater T, IV](#)  / CCH : [D.31-11-10](#) )

Le contrôle du respect de la réglementation est exercé par les ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement. Il peut être confié à la SGFGAS et effectué par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement.

### Sanctions applicables à l'entreprise ayant réalisé et attesté des travaux

(CCH : [D.31-11-12](#) )

Lorsque le devis (ou la facture) visant tout (ou partie) des travaux financés par le PAM à taux zéro ne permet pas de justifier les informations figurant dans le descriptif des travaux (cf. § Constitution du dossier de prêt), l'entreprise réalisant ces travaux est redevable d'une amende égale à 10 % du montant des travaux non justifié.

Pour rappel, le montant des travaux non justifié est égal à la différence entre :

- le montant de l'ensemble des travaux attesté par l'entreprise sur le descriptif relatif aux travaux prévus ou réalisés (y compris les éventuels travaux nécessaires indissociablement liés aux travaux de performance énergétique) ;
- et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les devis ou factures détaillés associés.

Le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de la SGFGAS, établit le montant de l'amende dont est redevable l'entreprise, après que celle-ci a été mise en mesure de présenter ses observations. L'amende est recouvrée au profit de l'État par les comptables de la Direction générale des finances publiques (DGFIP), selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Le montant de l'amende ne peut excéder le montant du crédit d'impôt.

L'amende est encourue dans les mêmes conditions si l'inéligibilité des travaux résulte du non-respect par l'entreprise des critères de qualification (cf. § Conditions liées au professionnel).

## Sanctions applicables à l'emprunteur

(CCH : [D.31-11-11](#) )

Lorsque la justification de la réalisation (ou de l'éligibilité) des travaux n'est pas apportée par l'emprunteur au prêteur dans le délai prévu (cf. § Conditions liées à la durée de réalisation des travaux), l'État exige du bénéficiaire le remboursement de l'avantage indûment perçu qui ne peut excéder le montant du crédit d'impôt majoré de 25 %.

Pour rappel, le montant de l'avantage indûment perçu est égal à la différence, majorée de 25 %, entre :

- le montant du crédit d'impôt correspondant au prêt ne portant pas intérêt effectivement versé ;
- et le montant du crédit d'impôt correspondant au prêt ne portant pas intérêt dont aurait dû bénéficier l'emprunteur.

Dans le cas où le résultat de cette dernière soustraction est négatif ou nul, il n'existe pas d'avantage indûment perçu à rembourser.

En cas d'avantage indûment perçu par l'emprunteur, le prêteur se doit de :

- relancer les emprunteurs qui n'ont pas encore transmis la totalité des éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés au plus tard deux mois avant l'expiration du délai prévu (cf. § Conditions liées à la durée de réalisation des travaux). Cette relance mentionne le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel est susceptible de s'exposer l'emprunteur ;

- proposer une régularisation à l'emprunteur qui, à la date de clôture du prêt, apparaît comme redevable d'un avantage indûment perçu. La proposition est formulée au plus tard deux mois après la date de clôture. La régularisation prend la forme d'un paiement direct, par l'emprunteur, de l'avantage indûment perçu au prêteur et a lieu dans les deux mois qui suivent la proposition de régularisation. Dans ce cas, la majoration de 25 % prévue ne s'applique pas ;
- communiquer au ministre chargé du logement, ou le cas échéant à la SGFGAS, au plus tard six mois après la date de clôture, les informations nominatives et techniques concernant les prêts qui font encore apparaître un avantage indûment perçu qui n'a pas pu être régularisé.

La relance et la proposition de régularisation sont effectuées par lettre, dont une copie est fournie à la SGFGAS, et invitent l'emprunteur à y répondre par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par ailleurs, la SGFGAS peut effectuer des contrôles auprès des prêteurs qui, s'ils font apparaître que le bénéficiaire a établi de fausses déclarations visant à justifier la réalisation (ou l'éligibilité) des travaux, lui permet de proposer au ministre du logement de mettre en œuvre la procédure de proposition de recouvrement de l'avantage indûment perçu.

Dans tous les cas, la créance est recouvrée au profit de l'État par les comptables de la DGFiP, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

---

**Attention** : le prêteur doit informer l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.

## Sanctions applicables au prêteur

(CCH : [D.31-11-11, II](#) )

La convention signée entre l'État et le prêteur (cf. arrêté du 3.9.24 : [annexe 4](#) ) prévoit des pénalités financières pour les prêteurs qui ne respecteraient pas le processus obligatoire en cas d'avantage indûment perçu par l'emprunteur (cf. CCH : D.31-11-11, II / § Sanctions applicables à l'emprunteur), au titre du manque à gagner pour l'État relatif à la non-récupération d'un avantage indu ou du coût de gestion relatif à la relance et à la régularisation des emprunteurs.

Partager cette page sur :

[Qui sommes-nous ?](#) | [Offres d'emploi](#) | [Enquête de satisfaction](#) | [Newsletter](#) | [Appel d'offre](#)

[Actualités](#) | [Presse](#) | [Contact](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mes consentements](#)  
| [Accessibilité : partiellement conforme](#) | [Contrat d'engagement républicain](#) | [ANIL © 2023](#)

