

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

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

Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : DEVL1025687D

Publics concernés : les primo-accédants à la propriété et les banques qui distribuent le prêt ne portant pas intérêt, dénommé également « prêt à taux zéro + » ou « PTZ+ ».

Objet : définition des règles applicables au PTZ+, en application de la loi de finances pour 2011, qui a prévu la réforme des aides à l'accession à la propriété.

Entrée en vigueur : les offres de prêt du PTZ+ pourront être proposées à partir du 1^{er} janvier 2011. La plupart des dispositions, notamment financières, entre en vigueur à cette date. Certaines dispositions (primo-accession, opérations financières, résidence principale, mise en location, assiette du prêt...) modifient, à compter du 1^{er} juin 2011, les règles applicables à l'actuel « prêt à 0 % », afin de le simplifier et d'améliorer son efficacité.

Notice : la réforme des aides à l'accession à la propriété a réalisé la fusion de trois aides (prêt à 0 % actuel, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier et Pass-foncier) en une seule aide : le PTZ+. Le décret prévoit les conditions d'octroi du PTZ+. Il est destiné à financer la construction ou l'acquisition d'une première résidence principale et n'est pas soumis à des conditions de ressources. Le logement ainsi financé sera soumis à l'obligation de rester la résidence principale des bénéficiaires pendant la durée du prêt, sauf exceptions. Le montant du prêt, sa durée et un éventuel différé de remboursement sont fonction des caractéristiques du logement (caractère neuf ou ancien, localisation géographique et performance énergétique du logement métropolitain) et des caractéristiques des bénéficiaires (nombre de personnes, revenus). Le décret prévoit la remise par le demandeur du prêt d'un certain nombre de pièces justificatives lors de la demande de prêt, afin de prouver qu'il respecte les conditions. Il prévoit les suites en cas de mauvaise déclaration par l'emprunteur.

Références : le texte créé par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de son intégration dans le code de la construction et de l'habitation, sur le site Légifrance (<http://legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code des assurances ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code du travail ;

Vu le code de l'action sociale et des familles ;

Vu la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

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 16 décembre 2010,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

A. – Le titre préliminaire du livre III est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« **Classement des communes par zone applicable
à certaines aides au logement**

« Art. R. 304-1. – Pour l'application de certaines aides au logement, un arrêté des ministres chargés du logement et du budget, révisé au moins tous les trois ans, établit un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements.

« Ces zones sont désignées, par ordre de déséquilibre décroissant, sous les lettres A *bis*, A, B1, B2 et C. La zone A *bis* est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B. »

B. – Après le chapitre IX du titre I^{er} du livre III, il est créé un chapitre X ainsi rédigé :

« CHAPITRE X

« **Prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer
la primo-accession à la propriété**

« Art. R. 31-10-1. – Les établissements de crédit qui consentent les prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 apprécient sous leur propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les emprunteurs.

« Section 1

« **Conditions du prêt**

« Art. R. 31-10-2. – Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis pour le financement des opérations suivantes :

« 1^o La construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement, ou l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation ; l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation est assimilé à la construction d'un logement ;

« 2^o L'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé ;

« 3^o L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n^o 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1^o ou au 2^o ;

« Les opérations des 1^o et 2^o peuvent, le cas échéant, être réalisées :

« – lorsque l'emprunteur détient l'usufruit d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la nue-propriété de celui-ci ;

« – lorsque l'emprunteur détient la nue-propriété d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de l'usufruit de celui-ci ;

« – lorsque l'emprunteur détient des parts indivises d'un logement ou d'un terrain, par l'acquisition de la totalité des autres parts de celui-ci ;

« – lorsque l'emprunteur détient des parts de société civiles immobilières d'attribution, par l'acquisition de la totalité des autres parts correspondant à un unique lot d'habitation ;

« – par la souscription d'un bail emphytéotique ou à construction, dès lors que le contrat de bail prévoit une clause de transfert à terme de la propriété du terrain à l'emprunteur.

« Les opérations du présent article peuvent comprendre des travaux. Elles peuvent également comprendre la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances dont la liste est fixée par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

« Sont qualifiés de "neufs", au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1^o, ainsi que ceux mentionnés au 3^o lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option. Les autres logements sont qualifiés d'"anciens" ».

« Art. R. 31-10-3. – Pour l'appréciation de la condition de propriété mentionnée à l'article L. 31-10-3, la détention du seul usufruit ou de la seule nue-propriété de la résidence principale ne vaut pas propriété de celle-ci.

« La condition prévue au c de l'article L. 31-10-3 est remplie lorsque la résidence principale de l'emprunteur a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :

« – soit de la loi n^o 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles ;

« – soit de l'article L. 122-7 du code des assurances pour des dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones ;

« – soit du premier alinéa de l'article L. 128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques ;

« – soit des articles L. 15-6 et L. 15-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans les cas visés aux articles L. 561-1 à L. 561-5 ainsi qu'à l'article L. 515-16 du code de l'environnement.

« La demande de prêt doit être présentée dans le délai de deux ans suivant la date de publication de la décision de constatation de l'état de catastrophe ou la survenance du sinistre et être accompagnée d'un justificatif attestant la nécessité d'une nouvelle construction ou l'acquisition sur un autre site d'un nouveau logement.

« *Art. R. 31-10-4.* – L'emprunteur doit, au moment de la demande du prêt, fournir les pièces justificatives permettant à l'établissement de crédit de vérifier qu'il satisfait aux conditions du prêt. Il doit, notamment, apporter la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

« Sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget précise les principaux documents et déclarations qui doivent être fournis par l'emprunteur à l'appui de sa demande de prêt ainsi que les conditions dans lesquelles ces documents doivent être transmis.

« Les zones géographiques mentionnées au *d* de l'article L. 31-10-4 sont les zones A, B1, B2 et C définies à l'article R. 304-1.

« *Art. R. 31-10-5.* – Dans le cas mentionné à la deuxième phrase du *a* de l'article L. 31-10-5, les revenus du foyer fiscal qui ne peuvent être individualisés sur l'avis d'imposition sont affectés forfaitairement pour moitié au contribuable et pour moitié au conjoint ou en totalité au contribuable en l'absence de conjoint.

« Section 2

« *Maintien du prêt*

« *Art. R. 31-10-6.* – Tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, les conditions de son maintien prévues à l'article L. 31-10-6 sont précisées au présent article.

« 1° Le logement doit être effectivement occupé à titre de résidence principale par l'emprunteur et les personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4 dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai est porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions de ressources, de loyer et de déclaration prévues au 2°.

« Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf :

« – en cas de force majeure ;

« – pour raison de santé ;

« – en cas d'obligation liée à l'activité professionnelle, caractérisée par des déplacements réguliers ; par la nécessité absolue de service découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'emprunteur à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt ; par l'éloignement entre le logement financé et le lieu de l'activité, dans la limite d'une durée de trois ans lorsque le logement n'est pas occupé par l'une des personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4 ;

« – en cas mise en location du logement dans les conditions prévues au 2°.

« 2° Le logement ne peut être proposé à la location que dans les conditions suivantes :

« – la location doit résulter de la survenance pour l'emprunteur de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle lorsque la distance séparant le nouveau lieu de l'activité et le logement financé est au moins de 50 km ou entraîne un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30 ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription sur la liste des demandeurs d'emploi mentionnée à l'article L. 5411-1 du code du travail ; ou de la survenance pour l'une des personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4 d'une invalidité reconnue soit par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées mentionnée à l'article L. 146-9 du code de l'action sociale et des familles, soit par délivrance par cette commission de la carte d'invalidité prévue à l'article L. 241-3 du même code ;

« – la location est d'une durée maximale de six ans ;

« – les ressources du locataire, à la date de la signature du contrat de location, n'excèdent pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III ;

« – le montant du loyer n'excède pas les plafonds applicables pour la location d'un logement locatif social financé dans les conditions fixées à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III ;

« – la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 351-1 et suivants.

« 3° Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire, ni utilisé à titre d'accessoire du contrat de travail.

« 4° Le logement peut être utilisé à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel par l'une des personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4 dès lors que la surface affectée à cette activité n'excède pas

15 % de la surface financée initialement par le prêt. L'établissement de crédit est informé par l'emprunteur de l'exercice de cette activité dans des conditions définies par un arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

« 5° En cas de destruction, le logement doit être reconstruit dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

« 6° La mutation entre vifs du logement entraîne le remboursement intégral du capital restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

« Toutefois, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du capital restant dû prévu à l'article L. 31-10-6 pour le financement d'une opération d'acquisition ou de construction d'une nouvelle résidence principale mentionnée à l'article R. 31-10-2. L'établissement de crédit peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

« *Art. R. 31-10-7.* – Les ajustements du montant ou des conditions du prêt prévues au *a* de l'article L. 31-10-7 que peut prévoir l'offre de prêt sont alternativement :

« 1° La réduction du montant du prêt ne portant pas intérêt sans modification de sa durée, sous la forme d'une exigibilité anticipée du capital restant dû, au prorata de la reprise imputable à l'accédant ;

« 2° La perception d'intérêts, à un taux fixé dans l'offre, sur le capital courant jusqu'à remboursement total du prêt ne portant pas intérêt, au prorata de la reprise imputable à l'accédant ;

« En complément, l'offre de prêt peut prévoir la perception d'intérêts, à un taux fixé dans l'offre, sur le capital ayant couru entre le début de la première période de remboursement et la mise en œuvre du 1° ou du 2°, au prorata de la reprise imputable à l'accédant.

« La reprise imputable à l'accédant s'entend de la part de crédit d'impôt mentionnée à l'article 244 *quater* V du code général des impôts reversée par l'établissement de crédit à l'Etat du fait d'une justification initiale erronée de la part de l'accédant ou d'une justification provisoire non confirmée dans le délai prévu.

« L'équivalent actuariel du taux fixé dans l'offre mentionné aux troisième et quatrième alinéas ne peut excéder de plus de 50 points de base le taux de référence *i* augmenté de la prime *p* afférents au prêt initialement consenti, tels que définis à l'article 49 *septies* ZZH de l'annexe III au code général des impôts.

« Section 3

« Montant du prêt

« *Art. R. 31-10-8.* – Le coût total de l'opération, toutes taxes comprises, mentionné à l'article L. 31-10-8, comprend :

« – la charge foncière ou la charge immobilière, les honoraires de géomètre et les taxes afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;

« – les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;

« – le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification, à l'exception des montants financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX ;

« – les honoraires de négociation restant, le cas échéant, à la charge de l'acquéreur ;

« – les frais relatifs à l'assurance de responsabilité mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances ou à l'assurance de dommages mentionnée à l'article L. 242-1 du même code ;

« – les taxes afférentes à la construction mentionnées aux articles 1585 A, 1599 *octies*, 1599 B et 1599-0 B du code général des impôts et de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme.

« Si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de deux ans à la date d'émission de l'offre de prêt, sa valeur d'acquisition peut être prise en compte dans le coût de l'opération et refinancée.

« En cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale de l'emprunteur, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

« L'emprunteur justifie du coût total de l'opération dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Lorsque l'opération comprend des travaux, ceux-ci doivent être achevés dans un délai fixé par cet arrêté à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

« *Art. R. 31-10-9.* – La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-9 :

« 1° Est fixée, pour un logement neuf, en fonction de sa localisation, dans le tableau ci-après :

ZONE A	Zone B1	Zone B2	Zone C
40 %	35 %	30 %	25 %

« Toutefois, pour un logement situé sur le territoire métropolitain, lorsqu'il ne bénéficie pas du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005", défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique", la quotité est fixée dans le tableau ci-après :

ZONE A	Zone B1	Zone B2	Zone C
27 %	22 %	17 %	15 %

« 2° Est égale, pour un logement ancien, à 20 %. Toutefois, pour un logement situé sur le territoire métropolitain qui n'est pas classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques en application du code du patrimoine, lorsqu'il est classé en classe E ou F sur l'échelle de référence définie au *d* du 3 de l'article 3 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine, la quotité est abaissée à 10 %, et lorsqu'il est classé en classe G sur cette même échelle ou qu'il ne dispose pas de ce diagnostic, la quotité est abaissée à 5 %.

« Pour l'application de la majoration mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 31-10-9, l'appartenance du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 s'entend d'un logement occupé vendu aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 443-11 ou d'un logement vacant vendu aux personnes mentionnées au troisième alinéa du même article. S'agissant d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1, il s'entend d'un logement faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 vendu aux mêmes personnes.

« L'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement et du respect des conditions d'application de la majoration mentionnée à l'alinéa précédent dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget.

« *Art. R. 31-10-10.* – Le plafond, prévu à l'article L. 31-10-10, dans la limite duquel est retenu le coût total de l'opération est fixé, en fonction du nombre des personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4, du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation, dans le tableau ci-après :

NOMBRE de personnes	NEUF				ANCIEN			
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	156 000 €	117 000 €	86 000 €	79 000 €	124 000 €	93 000 €	86 000 €	79 000 €
2	218 000 €	164 000 €	120 000 €	111 000 €	174 000 €	130 000 €	120 000 €	111 000 €
3	265 000 €	199 000 €	146 000 €	134 000 €	211 000 €	158 000 €	146 000 €	134 000 €
4	312 000 €	234 000 €	172 000 €	158 000 €	248 000 €	186 000 €	172 000 €	158 000 €
5 et plus	359 000 €	269 000 €	198 000 €	182 000 €	285 000 €	214 000 €	198 000 €	182 000 €

« Section 4

« Durée du prêt

« *Art. R. 31-10-11.* – La fraction du prêt faisant l'objet d'un différé de remboursement et la durée de chacune des périodes de remboursement sont fixées, en fonction de l'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12, dans le tableau ci-après :

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
1	45,0 %	23 ans	7 ans
2	35,0 %	23 ans	5 ans
3	20,0 %	23 ans	3 ans
4	15,0 %	23 ans	2 ans
5	0,0 %	23 ans	-
6	0,0 %	20 ans	-

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
7	0,0 %	16 ans	-
8	0,0 %	12 ans	-
9	0,0 %	8 ans	-
10	0,0 %	5 ans	-

« L'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12 est déterminée par la correspondance entre les limites de tranche et le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial mentionné à l'article L. 31-10-10.

« Les limites de tranche mentionnées à l'alinéa précédent sont fixées, en fonction du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation, dans le tableau ci-après :

NOMBRE de personnes	NEUF				ANCIEN			
	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 8 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 9 500 €	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 500 €
3	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 10 500 €	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
5	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
7	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
8	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
9	≤ 49 500 €	≤ 32 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 49 500 €	> 32 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

« Section 5

« Garantie du prêt

« Art. R. 31-10-12. – Le prêt peut bénéficier de la garantie mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 312-1, dans les conditions prévues aux articles R. 312-3-1 à R. 312-3-3.

Lorsque l'établissement de crédit consent un prêt conventionné garanti en application de l'article R. 312-3-1 en complément du prêt ne portant pas intérêt, ce dernier doit bénéficier de la garantie mentionnée à l'alinéa précédent. »

C. – A l'article R. 312-3-1, les références : « VII, VIII et IX » sont remplacées par les références : « VII, VIII, IX et X ».

D. – L'article R. 331-72 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 9. Le prêt ne portant pas intérêt mentionné à l'article R. 31-10-1 ».

E. – A l'article R. 331-76-5-1, la référence : « R. 318-1 » est remplacée par la référence : « R. 31-10-1 ».

Art. 2. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2011.

A titre transitoire, les dispositions des articles R. 318-1, R. 318-2, R. 318-6, R. 318-7, R. 318-11 et R. 318-23 sont applicables aux offres de prêt émises jusqu'au 31 mai 2011 en substitution des dispositions des articles R. 31-10-2, R. 31-10-3, R. 31-10-7 et R. 31-10-8 ainsi que des 2^o à 5^o de l'article R. 31-10-6.

Jusqu'à la publication de l'arrêté prévu à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, les zones A *bis*, A, B1, B2 et C sont celles définies à l'article 2 *terdecies* B de l'annexe III au code général des impôts.

Art. 3. – L'étude d'impact prévue au I de l'article 244 *quater* V du code général des impôts est annexée au présent décret.

Art. 4. – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 décembre 2010.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,*
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*La ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
FRANÇOIS BAROIN

*Le secrétaire d'Etat
auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,*
BENOIST APPARU

A N N E X E

ÉTUDE D'IMPACT

Aides à la primo-accession à la propriété de la résidence principale : création d'un prêt à taux zéro renforcé

L'article 90 de la loi de finances pour 2011 portant création de l'article 244 *quater* V du code général des impôts prévoit un contrôle annuel de la dépense engendrée par le PTZ+ : « 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. »

L'objet de la présente étude est donc d'évaluer le coût global ainsi que les effets de la réforme proposée.

Sur la base des barèmes proposés, les estimations montrent que le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, versés en 2011 ne devrait pas dépasser 1,95 Md€.

Méthodologie :

Un modèle de micro-simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (coût total de l'opération, revenus des accédants, composition du ménage, lieu du logement...), le montant du prêt PTZ+ auquel celle-ci donnerait droit et, en fonction de la conjoncture des taux, le coût qui en résulte pour les finances publiques (somme des cinq crédits d'impôts annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données de l'Observatoire du financement du logement, représentant l'ensemble des transactions effectuées en France en 2009 (données observées en 2006, redressées pour restituer les encours de crédits immobiliers de 2009) ont ensuite été mobilisées pour connaître la structure des opérations immobilières effectuées par les particuliers en France. Au total, le nombre annuel de primo-accessions retenu est de 380 000, correspondant à 365 000 avant la réforme, augmenté de 15 000 ménages rendus solvables par le PTZ+ et qui ne l'étaient pas avec les dispositifs précédents.

Parmi ces opérations, la part des logements neufs bénéficiant du label « BBC » est estimé à 30 %. La part des logements anciens classés A, B, C ou D est estimée à 52 %, celle de ceux classés E ou F à 40 % et celle de ceux classés G à 8 % par observation du parc de logements.

Les conditions de taux prévalant durant la phase d'évaluation du dispositif étant particulièrement favorables aux emprunteurs, il a été convenu de baser l'ensemble des estimations sur une courbe des taux plus représentative de conditions « normales » de taux : la courbe des taux de janvier 2004 a été utilisée à cet effet, supérieure de 1 % à la courbe observée en 2010. Depuis lors, les taux à long terme ont continué de se détendre.

Ainsi, il a été possible d'évaluer, à structure de transactions constante, l'encours de PTZ+ total accordé dans le cadre de ce dispositif ainsi que le coût associé.

Coût net d'impôt des PTZ+ versés en 2011 :

La méthodologie décrite ci-dessus permet d'estimer un coût générationnel brut de 2,6 Md€ annuel en rythme de croisière, aux conditions de taux de janvier 2004.

Or, les délais de versement observés sur les précédentes expériences de mise en place de tels dispositifs permettent d'estimer que 75 % seulement de la génération de prêts émis en 2011 seront effectivement versés la même année et donneront droit aux établissements de crédit à un crédit d'impôt compensatoire au titre de 2011.

En outre, ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes d'impôt sur les bénéfices correspondant. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôts. Les coûts afférents sont les coûts de la ressource (taux *i* défini à l'article 49 *septies* ZZG du CGI) et ceux de gestion et de provisionnement (couverts par la prime *p*). Le solde, estimé à 10 % du crédit d'impôt total, constitue les bénéfices, imposés au taux conventionnel de 25 %. Le coût net de la mesure correspond au coût brut diminué de 2,5 %.

Au total, le coût net des PTZ+ versés en 2011 est estimé à un maximum de 1,95 Md€.