

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

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

Décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : DEVL1133438D

Publics concernés : primo-accédants à la propriété et banques distribuant le prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la première accession à la propriété, dénommé également « prêt à taux zéro + » ou « PTZ+ ».

Objet : définition des nouvelles règles applicables au PTZ+.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012, à l'exception de l'aménagement apporté à la définition du logement neuf, qui prendra effet le 1^{er} juin 2012.

Notice : la loi de finances pour 2012 a modifié les règles relatives à l'aide à l'accession à la propriété du « prêt à taux zéro + » (PTZ+). Elle recentre l'aide des pouvoirs publics sur les seules opérations concernant les logements neufs, ainsi que les logements anciens vendus par des bailleurs sociaux à leurs occupants. Parallèlement, elle diminue l'enveloppe globale de financement accordée à ce dispositif. Le décret en précise les modalités, définit les nouvelles conditions d'octroi et fixe les plafonds de ressources prévus par la loi. A ce titre, il aménage également la définition du logement « neuf » pour tenir compte des rénovations de très grande ampleur qui conduisent à la production d'un logement neuf, au sens du régime fiscal de la TVA. Pour respecter l'enveloppe de financement, le décret prévoit une réduction des quotités de financement, tout en plafonnant la durée maximale du PTZ+ à vingt-cinq ans (contre trente auparavant), afin de limiter l'endettement macroéconomique.

Références : le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.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, notamment ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 et R. 31-10-1 à R. 31-10-12 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 244 *quater* V et 257 et l'article 49 *septies* ZZH de son annexe III ;

Vu la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, notamment son article 86 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 22 décembre 2011,

Décrète :

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

1° Le deuxième alinéa de l'article R. 31-10-2 est complété par la phrase suivante :

« L'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts est également assimilée à la construction d'un logement ; » ;

2° La dernière phrase du dernier alinéa de l'article R. 31-10-2 est ainsi complétée : « et sont soumis à la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée aux articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

3° Après l'article R. 31-10-3, il est inséré un article R. 31-10-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 31-10-3-1.* – Remplissent la condition de ressources mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques dont le montant total des ressources, mentionné au *c* de l'article L. 31-10-4, est inférieur au plafond fixé, en fonction du nombre des personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4 et de la localisation du logement, dans le tableau ci-après :

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

4° A la première phrase du dernier alinéa de l'article R. 31-10-6, après les mots : « à l'article R. 31-10-2 », sont insérés les mots : « dans sa rédaction en vigueur à la date du transfert. »

5° Les tableaux figurant aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 31-10-9 sont remplacés respectivement par les deux tableaux suivants :

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
38 %	33 %	29 %	24 %

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
26 %	21 %	16 %	14 %

6° Les trois derniers alinéas de l'article R. 31-10-9 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 2° Est égale, pour un logement ancien, à 10 %.

« L'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. »

7° Les tableaux figurant à l'article R. 31-10-11 sont remplacés respectivement par les deux tableaux suivants :

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
1	15,0 %	23 ans	2 ans
2	0,0 %	23 ans	-
3	0,0 %	20 ans	-
4	0,0 %	16 ans	-
5	0,0 %	12 ans	-
6	0,0 %	8 ans	-

TRANCHE	NEUF				ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €

8° Le deuxième alinéa de l'article R. 31-10-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 apprécié selon les modalités fixées à l'article L. 31-10-12. »

Art. 2. – Le tableau figurant à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts est remplacé par le tableau suivant :

TRANCHES	1 à 2	3 à 5	6
Prime p	75 points de base	55 points de base	35 points de base

Art. 3. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2012, à l'exception des dispositions du 1^{er} de l'article 1^{er}, qui sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} juin 2012.

Art. 4. – L'étude d'impact prévue au I de l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au présent décret.

Art. 5. – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics 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, 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 2011.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

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

*Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,*
FRANÇOIS BAROIN

*La ministre du budget, des comptes publics
et de la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
VALÉRIE PÉCRESSE

*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

Barèmes 2012 du « prêt à taux zéro + »

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 « prêt à taux zéro + » (PTZ+). Telle que modifiée par l'article 86 de la loi de finances pour 2012, cette disposition prévoit qu'une « étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant annuel de crédits d'impôt accordés au titre des prêts ne portant pas intérêt émis la même année ne dépasse pas 820 millions d'euros ».

L'objet de la présente étude est d'évaluer le coût des PTZ+ qui seront émis en 2012, sur la base du recentrage opéré par la loi de finances pour 2012.

Sur la base des barèmes proposés, une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, émis en 2012 à environ 815 M€.

Méthodologie

Un modèle de microsimulation 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 relatives aux PTZ+ distribués durant la première partie de l'année 2011, collectées pour le compte de l'Etat par la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (« SGFGAS ») ont été mobilisées pour connaître la structure des opérations immobilières effectuées par les bénéficiaires du PTZ+. Le nombre annuel de primo-acquisitions retenu, avant application du recentrage, est de 350 000, correspondant à un ralentissement conjoncturel de la primo-acquisition par rapport aux 380 000 unités attendues en année pleine de croisière.

Parmi ces opérations, la part des logements neufs ainsi que la part des logements neufs bénéficiant du label « BBC » dans chaque zone ont été recalées par rapport à celles constatées sur les premiers mois de l'année 2011 notamment pour prendre en compte la progression de ces parts dans le temps.

Le barème 2012 a ensuite été appliqué à cette base d'opérations. Pour les opérations bénéficiant d'un barème 2012 plus favorable que le barème 2011 (respectivement moins favorable), les effectifs associés ont été réévalués à la hausse (respectivement à la baisse) en retenant une élasticité de + 0,33.

La courbe de taux retenue pour les calculs est celle qui a été applicable au PTZ+ durant le deuxième trimestre 2011. Elle constitue la courbe de taux la plus élevée parmi celles qui ont été applicables en 2011.

Coût net d'impôt des PTZ+ versés en 2011

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 835 M€ annuel.

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 code général des impôts) 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+ émis en 2012 ne devrait donc pas excéder 815 M€.