

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

#### Décret n° 2013-1267 du 27 décembre 2013 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : ETL1329122D

**Publics concernés :** primo-accédants à la propriété et banques distribuant le prêt à taux zéro plus (PTZ+).

**Objet :** conditions d'attribution et modalités des PTZ+.

**Entrée en vigueur :** le décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Notice :** les établissements de crédit peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des prêts ne portant pas intérêt mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), dits « prêts à taux zéro + » (PTZ+).

L'article 244 quater V du code général des impôts (CGI) prévoit que les conditions d'attributions et les modalités des prêts ne portant pas intérêt sont fixées chaque année par décret dans les conditions prévues aux articles L. 31-10-1 et suivants du CCH ; une étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant des crédits d'impôt dont peuvent bénéficier les établissements de crédit pour les prêts de ce type émis sur une période de douze mois ne dépasse pas 820 millions d'euros.

Les conditions d'attribution et les modalités des PTZ+ sont fixées par les dispositions des articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 du CCH, complétées par les dispositions des articles R. 31-10-1 à R. 31-10-11 du CCH.

Le décret maintient pour les prêts qui seront consentis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 les dispositions réglementaires précitées telles qu'issues du décret n° 2012-1531 du 29 décembre 2012. Le décret comprend par ailleurs l'étude d'impact prévue à l'article 244 quater V du code général des impôts. Cette étude d'impact montre que le maintien des conditions applicables aux PTZ+ émis en 2013 conduira, en 2014, au respect du plafond de dépense générationnelle figurant au même article.

**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'égalité des territoires et du logement,

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater V ;

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 décret n° 2012-1531 du 29 décembre 2012 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 12 décembre 2013,

Décrète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la première accession à la propriété mentionnés à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation fixées pour l'année 2013, telles qu'elles résultent du décret n° 2012-1531 du 29 décembre 2012 susvisé, demeurent inchangées pour les prêts émis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

**Art. 2.** – L'étude d'impact prévue au second alinéa du I de l'article 244 quater V du code général des impôts est annexée au présent décret.

**Art. 3.** – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, 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 27 décembre 2013.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'égalité des territoires  
et du logement,*  
CÉCILE DUFLOT

*Le ministre de l'économie et des finances,*  
PIERRE MOSCOVICI

*Le ministre délégué  
auprès du ministre de l'économie et des finances,  
chargé du budget,*  
BERNARD CAZENEUVE

## A N N E X E

## ÉTUDE D'IMPACT

**Barèmes 2014 du « prêt à taux zéro + »**

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+). Aux termes du second alinéa du I de cet article : « 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 émis sur une même période de douze mois ne dépasse pas 820 millions d'euros. Ce montant s'entend du montant brut des crédits d'impôt accordés, diminué de l'impôt sur les bénéfices correspondant. »

L'objet de la présente étude est ainsi d'évaluer le coût des PTZ+ qui seront émis en 2014, les conditions d'application du dispositif restant inchangées en 2014 par rapport à celles de 2013.

**Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+ émis en 2014, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 795 M€.**

*Methodologie*

Un modèle de simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (ressources des accédants, composition du ménage, localisation du logement, etc.), 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'impôt annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données relatives aux PTZ+ distribués durant la première moitié de l'année 2013, 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 total d'émissions de PTZ+ prévu pour 2014 est de 52 000, soit un volume correspondant au rythme mensuel de distribution atteint courant 2013, considéré comme le rythme de distribution en régime permanent. La répartition des PTZ+ par zone géographique observée en 2013 est redressée afin de neutraliser l'effet conjoncturel de l'entrée en vigueur de la condition de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2013 constaté lors du premier semestre 2013 dans les zones B2 et C.

La courbe de taux retenue pour les calculs est celle qui a été applicable au PTZ+ durant le premier trimestre 2011. Elle constitue l'une des courbes de taux les plus élevées parmi celles qui ont été applicables de 2011 à 2013.

*Coût net d'impôt des PTZ+ émis en 2014*

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un **coût générationnel brut de 815 M€ annuel** sous forme de crédit d'impôt.

Ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes correspondantes d'impôt sur les bénéfices. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôt. Les coûts afférents sont les coûts de la ressource (taux *i* 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 2014 ne devrait donc pas excéder 795 M€.