

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

#### Décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : TERL1733586D

**Publics concernés :** primo-accédants à la propriété et établissements de crédit et sociétés de financement distribuant le prêt à taux zéro (PTZ).

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

**Entrée en vigueur :** le texte s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Notice :** les établissements de crédit et sociétés de financement 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'attribution 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 2,1 milliards d'euros.

Les conditions d'attribution et les modalités des PTZ sont fixées par les articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 du CCH, complétées par les articles R. 31-10-1 à R. 31-10-12 du CCH.

Le décret porte application de l'article 83 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 qui a modifié les articles du code de la construction et de l'habitation relatifs aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, en ce qu'il ouvre l'éligibilité au prêt à taux zéro dans l'ancien sous condition de travaux aux acquisitions de logements anciens réalisées dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover mentionnée à l'article L. 262-1 du CCH. Le décret diminue également les quotités de prêt pour les logements neufs en zone B2 et C, qui ne seront plus éligibles au prêt à taux zéro à compter de 2020 en application de la loi de finances pour 2018.

Le décret comprend par ailleurs l'étude d'impact prévue par l'article 244 quater V du code général des impôts. Cette étude d'impact montre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2018 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle figurant au même article.

**Références :** le présent décret, ainsi que le code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la présente modification, peuvent être consultés sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la cohésion des territoires,

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 son article 244 quater V ;

Vu la loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 18 décembre 2017,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° Au II de l'article R. 31-10-2, la référence : « au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 » est remplacée par la référence : « au deuxième alinéa de l'article L. 31-10-2 » ;

2° Le dernier alinéa du I de l'article R. 31-10-2 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover mentionnée à l'article L. 262-1, les travaux d'amélioration peuvent avoir été commencés par le vendeur avant l'émission de l'offre de prêt de l'acheteur. » ;

3° L'article R. 31-10-9 est ainsi rédigé :

« 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 %	40 %	20 %	20 %

« 2° Est égale à 40 % pour un logement ancien respectant la condition de localisation mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 31-10-2 et la condition de travaux mentionnée au V de l'article L. 31-10-3 ;

« 3° Est égale à 10 % pour un logement ancien respectant la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3. »

**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 présent décret s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Art. 4.** – Le ministre de la cohésion des territoires, le ministre de l'économie et des finances et le ministre de l'action et des comptes publics, 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 2017.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre de la cohésion des territoires,*  
JACQUES MÉZARD

*Le ministre de l'économie  
et des finances,*  
BRUNO LE MAIRE

*Le ministre de l'action  
et des comptes publics,*  
GÉRALD DARMANIN

## ANNEXE

### ETUDE D'IMPACT

#### Barèmes 2018 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 prêts ne portant pas intérêt mentionnés au premier alinéa 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 2,1 milliards 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 montant total des crédits d'impôts afférents aux PTZ qui seront émis en 2018 (dit coût générationnel).

**Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2018, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 1,42 Md€.**

#### Méthodologie :

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 l'année 2016 et durant le début de l'année 2017, collectées pour le compte de l'Etat par la Société de gestion des financements et de la 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. Des hypothèses ont notamment été retenues pour tenir compte des modifications de quotités prévues par le présent décret.

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable aux PTZ émis durant le troisième trimestre 2017. Les hypothèses de taux interbancaires retenues pour des maturités de 5, 15 et 25 ans sont ainsi respectivement de 0,53 %, 1,64 % et 1,93 % et il est donc fait ici l'hypothèse conservatrice d'une stabilité des taux.

***Coût net d'impôt des PTZ émis en 2018 :***

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'**un coût générationnel brut de 1,46 Md€ annuel**, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2018 estimé à environ 108 000, dont environ 20 000 dans l'ancien sous condition de travaux.

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* 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 2018 ne devrait donc pas excéder 1,42 Md€.**