

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

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

NOR : ETL1240304D

Publics concernés : primo-accédants à la propriété et banques distribuant le PTZ+.

Objet : modification des règles applicables au prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la première accession à la propriété, dénommé également « prêt à taux zéro + » ou « PTZ+ ».

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication. Ses dispositions sont applicables aux prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2013.

Notice : en vertu de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012, une condition de performance énergétique est exigée pour l'accès au PTZ+ à compter du 1^{er} janvier 2013, exception faite des acquisitions de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément avant le 1^{er} janvier 2012.

Le décret définit, d'une part, le niveau de performance énergétique globale exigé pour le respect de cette condition de performance énergétique. D'autre part, dans le respect du plafond de coût générationnel prévisionnel, le décret tient compte des dispositions issues de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012, en prévoyant un abaissement des plafonds de ressources, une modification des quotités de prêt ainsi qu'un renforcement du différé pour les ménages des deux premières tranches de ressources.

Références : le code général des impôts et le code de la construction et de l'habitation modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, 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 ses articles 244 *quater* V et 257 et l'article 49 *septies* ZZH de son annexe III ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14, R. 111-20 et R. 31-10-1 à R. 31-10-12 ;

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

Vu la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012, notamment son article 16 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 21 décembre 2012,

Décète :

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

1° Le tableau figurant à l'article R. 31-10-3-1 est remplacé par le tableau suivant :

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	36 000 €	26 000 €	20 000 €	18 500 €
2	50 400 €	36 400 €	28 000 €	25 900 €
3	61 200 €	44 200 €	34 000 €	31 450 €
4	72 000 €	52 000 €	40 000 €	37 000 €

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
5	82 800 €	59 800 €	46 000 €	42 550 €
6	93 600 €	67 600 €	52 000 €	48 100 €
7	104 400 €	75 400 €	58 000 €	53 650 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	64 000 €	59 200 €

2° Il est inséré un article R. 31-10-3-2 ainsi rédigé :

« Art. R. 31-10-3-2. – Lorsqu'ils sont situés sur le territoire métropolitain, les logements satisfaisant la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 s'entendent :

« 1° Sous réserve du 2° :

« a) Soit de ceux qui bénéficient du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" mentionné 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" » ;

« b) Soit de ceux qui respectent les caractéristiques thermiques et conditions mentionnées au I de l'article R. 111-20, selon les prescriptions fixées par l'arrêté prévu au II du même article ;

« 2° Pour les logements résultant de l'aménagement de locaux non destinés à l'habitation et pour les logements acquis en vue de leur 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 :

« a) Soit de ceux qui bénéficient du label "haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009" ou du label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009" mentionnés aux 1° et 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique rénovation" » ;

« b) Soit de ceux qui respectent les exigences de performance énergétique globale, pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

« – isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;

« – fenêtres ;

« – système de chauffage ;

« – système de production d'eau chaude sanitaire.

« 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. » ;

3° Le premier tableau figurant à l'article R. 31-10-9 est remplacé par le tableau suivant :

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
33 %	26 %	21 %	18 %

4° Au troisième alinéa de l'article R. 31-10-9, les mots : « 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" » sont remplacés par les mots : « lorsqu'il ne respecte pas la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 » ;

5° Le dernier alinéa de l'article R. 31-10-9 est supprimé ;

6° Les tableaux figurant à l'article R. 31-10-11 sont remplacés, respectivement, par les tableaux suivants :

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
1	100 %	14 ans	11 ans
2	100 %	5 ans	20 ans
3	0 %	20 ans	–
4	0 %	16 ans	–
5	0 %	12 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 €	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €

Art. 2. – La dernière colonne du tableau figurant à l'article 49 *septies* ZZH de l'annexe III au code général des impôts est supprimée.

Art. 3. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2013.

Art. 4. – 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. 5. – 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 29 décembre 2012.

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,*
JÉRÔME CAHUZAC

A N N E X E

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2013 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 2013, en tenant compte des évolutions opérées par la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 et mises en application par le décret.

Sur la base des barèmes proposés, une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+ émis en 2013, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 810 M€.

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 la première moitié de l'année 2012, 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 d'émissions de PTZ+ retenu, avant application du recentrage prévu pour 2013, est de 70 000, soit un volume équivalent à celui attendu pour l'année 2012.

Une partie de ces opérations deviendront inéligibles au PTZ+ en 2013 du fait de l'entrée en vigueur de la condition de performance énergétique. Pour prendre en compte cet impact, des taux de chute ont été déterminés en fonction de la localisation. L'inéligibilité de la tranche 6 du barème 2012 contribue également à la réduction des effectifs.

Le barème 2013 a ensuite été appliqué à la base d'opérations. Pour les opérations bénéficiant, du fait de l'évolution des quotités et ou des profils de remboursement, d'une aide 2013 plus importante qu'en 2012, respectivement moins importante, 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 premier trimestre 2011. Elle constitue l'une des courbes de taux les plus élevées parmi celles qui ont été applicables en 2011 et en 2012.

Coût net d'impôt des PTZ+ émis en 2013

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 830 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 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 2013 ne devrait donc pas excéder 810 M€.