

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2014-1744 du 30 décembre 2014 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : ETL1427691D

Publics concernés : primo-accédants à la propriété et établissements de crédit distribuant le prêt à taux zéro.

Objet : conditions d'attribution et modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété.

Entrée en vigueur : les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2015.

Notice : le décret est pris en application de l'article 59 de la loi de finances pour 2015. Il prévoit les conditions d'éligibilité des prêts à taux zéro qui seront émis à compter du 1^{er} janvier 2015 pour l'acquisition de logements anciens sous condition de travaux et précise les critères utilisés pour déterminer les communes sur le territoire desquelles ces prêts pourront être octroyés. Il supprime la vérification de la performance énergétique globale et aligne les barèmes pour l'acquisition de logement neuf ou ancien (hors vente HLM). Le décret comporte l'étude d'impact prévue à l'article 244 quater V du code général des impôts. Cette étude d'impact montre que les modalités applicables aux prêts à taux zéro émis à compter du 1^{er} janvier 2015 conduiront, pour l'année 2015, au respect du plafond de dépense générationnelle figurant au même article (1 milliard d'euros).

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 du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

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 la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, notamment son article 59 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 11 décembre 2014,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'article R. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, il est ajouté un « I » ;

2° Au début du dernier alinéa, il est ajouté un « II » ;

3° Au dernier alinéa, les mots : « aux articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition » sont remplacés par les mots : « au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3, ou aux conditions de localisation et de travaux mentionnées au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 et au V de l'article L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de ces conditions » ;

4° L'article est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Le niveau de vacance de logements mentionné au premier alinéa de l'article L. 31-10-2, apprécié au sens de l'Institut national de la statistique et des études économiques, est supérieur ou égal à 8 %. Le nombre minimal d'équipements mentionné au même alinéa correspond à un nombre d'équipements et de services intermédiaires et de proximité de types différents supérieur ou égal à 8, tels que définis dans la base permanente des équipements 2013 établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

« La quotité minimale de travaux d'amélioration mentionnée au V de l'article L. 31-10-3 est égale à 25 % du coût total de l'opération. Ces travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes définies par arrêté, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie, à l'exception de ceux financés au moyen de l'avance prévue au chapitre IX. »

Art. 2. – Les articles R. 31-10-3-2 et R. 31-10-3-3 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Art. 3. – L'article R. 31-10-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa, les mots : « dans un délai fixé par cet arrêté à compter de la date d'émission de l'offre de prêt » sont remplacés par les mots : « le délai mentionné au V de l'article L. 31-10-3 » ;

2° L'article est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, l'emprunteur peut solliciter, au plus tard trois mois avant son expiration, un allongement de ce délai par une demande motivée déposée auprès de l'établissement de crédit, dans les quatre situations suivantes dûment justifiées :

« – en cas de force majeure ;

« – en cas de maladie ou d'accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum ou en cas de décès de l'emprunteur ;

« – en cas de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération ;

« – en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique ».

Art. 4. – L'article R. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa du 1° de l'article R. 31-10-9, après le mot : « neuf », sont insérés les mots : « ou pour un logement ancien respectant les conditions de localisation et de travaux mentionnées au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 et au V de l'article L. 31-10-3 » ;

2° Le deuxième alinéa du 1° de l'article R. 31-10-9 et le deuxième tableau figurant au même 1° sont supprimés ;

3° Au 2° de l'article R. 31-10-9, après le mot : « ancien », sont insérés les mots : « respectant la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3 ».

Art. 5. – 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. 6. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2015.

Art. 7. – Le ministre des finances et des comptes publics, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et le secrétaire d'Etat 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 30 décembre 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL

*Le ministre des finances
et des comptes publics,*
MICHEL SAPIN

*Le secrétaire d'Etat
chargé du budget,*
CHRISTIAN ECKERT

A N N E X E

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2015 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 un milliard 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 2015, en tenant compte des évolutions opérées par la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 et mises en application par le décret.

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2015, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 995 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 l'année 2013 et durant le début de l'année 2014, collectées pour le compte de l'État 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. Des hypothèses ont été retenues pour tenir compte de la révision du zonage et de la modification des plafonds de ressources depuis le 1^{er} octobre 2014.

Les données relatives aux PTZ distribués durant l'année 2011, année durant laquelle le dispositif était universel, ont également été mobilisées pour estimer le nombre d'opérations d'accession dans l'ancien, sous condition de travaux, réalisées dans les communes éligibles. Il a été retenu l'hypothèse que l'ouverture du PTZ à ces seules opérations aurait un effet induit de + 50 % par rapport à la production qui avait pu être constatée en 2011 pour des opérations similaires.

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable au PTZ durant le dernier trimestre 2013, soit un niveau supérieur aux taux actuellement constatés.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2015

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 1 020 M€ annuel, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2015 estimé à 78 000, dont environ 3 000 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 2015 ne devrait donc pas excéder 995 M€.