

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2017-592 du 20 avril 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : LHAL1702777D

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 : la modification des conditions d'attribution et des modalités des prêts à taux zéro sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2017.

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).

Le décret maintient pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2017 les dispositions réglementaires telles qu'issues du décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété. Par ailleurs, il ouvre l'éligibilité au PTZ pour les primo-accédants preneurs de bail réel solidaire, en application de l'article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016.

Le décret comprend par ailleurs en annexe l'étude d'impact prévue par 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 2016 conduira, en 2017, au respect du plafond de dépense générationnelle figurant au même article.

Références : le 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 de la ministre du logement et de l'habitat durable,

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 le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 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 6 février 2017,

Décète :

Art. 1^{er}. – Les conditions d'attribution et les modalités des prêts ne portant pas intérêt, émis à compter du 1^{er} janvier 2017, 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 sont celles fixées par le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 susvisé.

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

1° Après le quatrième alinéa, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de bail réel solidaire régi par les dispositions du chapitre V du titre V du livre II lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2°. » ;

2° La première phrase du II est remplacée par les dispositions suivantes : « Sont qualifiés de “neufs”, au sens du présent chapitre, les logements mentionnés au 1°, ceux mentionnés au 3° lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option ainsi que ceux mentionnés au 4° lorsque l'emprunteur est le premier occupant. »

Art. 3. – 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. 4. – Le ministre de l'économie et des finances, la ministre du logement et de l'habitat durable et le secrétaire d'Etat chargé du budget 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 20 avril 2017.

BERNARD CAZENEUVE

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l'habitat durable,*
EMMANUELLE COSSE

*Le ministre de l'économie
et des finances,*
MICHEL SAPIN

*Le secrétaire d'Etat
chargé du budget
et des comptes publics,*
CHRISTIAN ECKERT

ANNEXE

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2017 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 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 coût des PTZ qui seront émis en 2017.

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2017, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 2,08 Md€.

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 les neuf premiers mois de l'année 2016, 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.

Par ailleurs, l'impact de l'ouverture du PTZ aux primo-accédants preneurs de bail réel solidaire, en application de l'article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, est pris en compte : le nombre estimé de BRS en 2017 est d'une centaine.

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable au PTZ durant le dernier trimestre 2014, soit un niveau supérieur aux taux actuellement constatés. 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 %.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2017 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un **coût générationnel brut de 2,13 Md€ annuel**, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2017 estimé à environ 111 000, dont environ 24 000 dans l'ancien sous condition de travaux. Ces chiffres sont en baisse d'environ 5 % par rapport aux données disponibles pour l'année 2016. L'hypothèse d'une légère réduction du nombre de PTZ accordés en 2017 s'explique par la non-reconduction de la campagne de communication importante lancée en 2016 avec l'élargissement des conditions d'accès au PTZ et par un possible attentisme des acteurs en 2017 en raison de l'année électorale.

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, annexe 3) 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 2017 ne devrait donc pas excéder 2,08 Md€.