



## **Information PRO n° 3 – le 4 janvier 2018**

### **Le prêt à taux zéro (PTZ)**

Le décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété 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 à ces prêts, en ce qu'il ouvre l'éligibilité au PTZ 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. Un arrêté du 30 décembre précise d'ailleurs les modalités selon lesquelles un primo-accédant à la propriété dans l'ancien dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover doit justifier des travaux rendant son opération immobilière éligible au PTZ.

Le décret diminue également les quotités de prêt pour les logements neufs en zone B2 et C, qui ne seront plus éligibles au PTZ à compter de 2020 en application de la loi de finances pour 2018. Il comprend par ailleurs l'étude d'impact prévue par l'article 244 quater V du code général des impôts, qui montre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2018 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle figurant au même article. Un arrêté du 30 décembre définit le classement des communes par zone pour l'octroi de ces prêts ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété.

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

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 1er 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.

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 :

#### Article 1

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 :

<b>Zone A</b>	<b>Zone B1</b>	<b>Zone B2</b>	<b>Zone C</b>
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. »

## Article 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.

## Article 3

Le présent décret s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2018.

## Article 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.

## 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€.

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

**Arrêté du 30 décembre 2017 relatif au classement des communes par zone pour l'octroi des prêts ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété prévus à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation**

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

Objet : définir le classement des communes dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements et celles non caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, applicable au dispositif de prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le présent arrêté précise, d'une part, que les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements mentionnées à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation s'entendent de celles classées en zone A et B1 telles que délimitées par l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation. D'autre part, l'arrêté précise que les communes classées dans des zones géographiques ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements s'entendent de celles classées dans les zones B2 et C, telles que ces zones sont également définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le ministre de la cohésion des territoires et le ministre de l'action et des comptes publics,  
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-2 et R. 304-1 ;  
Vu la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, notamment son article 83 ;

Vu l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ;

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

Arrêtent :

Article 1

Pour l'application de l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements s'entendent de celles classées dans les zones A et B1 et les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements s'entendent de celles classées dans les zones B2 et C, telles que ces zones sont définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2

La directrice du budget et le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 30 décembre 2017.

Le ministre de la cohésion des territoires,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

Le ministre de l'action et des comptes publics,

Pour le ministre et par délégation :

La directrice du budget,

A. Verdier

### **Arrêté du 30 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété**

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

Objet : définition des modalités de justification relatives au PTZ pour l'acquisition de logements anciens sous condition de travaux dans le cadre de ventes d'immeuble à rénover.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : l'arrêté précise les modalités selon lesquelles un primo-accédant à la propriété dans l'ancien dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover doit justifier des travaux rendant son opération immobilière éligible au PTZ. Avant l'émission de l'offre de prêt, le vendeur, et, le cas échéant, l'acheteur, s'engageront à réaliser des travaux d'amélioration dans un délai de trois ans. Après leur achèvement, ils transmettront les justificatifs correspondants à l'établissement de crédit.

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,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-3, R. 31-10-2 et R.\* 262-9 ;

Vu la loi n° du CPAX1723900L de finances pour 2018, notamment son article 83 ;  
Vu l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les 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 18 décembre 2017,  
Arrêtent :

#### Article 1

L'article 6-1 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, la référence « L. 31-10-2 » est remplacée par la référence : « L. 31-10-3 ».

2° Il est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover, pour justifier du programme de travaux d'amélioration mentionné au V de l'article L. 31-10-3, l'acheteur fournit à l'établissement de crédit une attestation du vendeur conforme au modèle figurant en annexe XV et une attestation conforme au modèle figurant en annexe XVI ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des devis permettant de justifier du montant prévisionnel des travaux réalisés par l'acheteur. « Dans le délai mentionné au même V, le vendeur, et, le cas échéant, l'emprunteur, justifient respectivement de leur part des travaux réalisés afin que l'opération respecte la condition de quotité minimale de travaux d'amélioration mentionnée au III de l'article R. 31-10-2. Cette justification se fait au moyen de l'ensemble des factures correspondantes pour l'emprunteur et au moyen de l'attestation prévue à l'article R.\* 262-9 pour le vendeur. »

#### Article 2

L'annexe à l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est complétée par les annexes XV et XVI figurant en annexe au présent arrêté.

#### Article 3

La directrice du budget, la directrice générale du Trésor et le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

#### Annexe

##### ANNEXE XV

##### MODÈLE D'ATTESTATION RELATIVE À LA JUSTIFICATION PAR LE VENDEUR, DANS LE CADRE D'UNE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER, D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX CONCOMITANT À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT ANCIEN

Je soussigné,

Identification du vendeur

Atteste avoir pris connaissance que l'opération immobilière objet de la présente attestation bénéficie d'une aide de l'Etat sous forme d'un prêt ne portant pas intérêt contracté auprès de ....., en vue de financer l'acquisition du logement visé ci-après.

J'atteste que ce logement fera l'objet, dans les conditions fixées au III de l'article R. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, de travaux d'amélioration d'un montant de .....

Ces travaux d'amélioration s'entendent de tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, 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.

Je reconnais avoir été informé que si les travaux ne sont pas réalisés ou si l'opération ne

respecte pas la condition de travaux mentionnée au III de l'article R. 31-10-2 dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt, l'établissement de crédit sera en droit de procéder à la remise en cause de la totalité du montant ou des conditions du prêt sur le fondement des articles L. 31-10-7 et R. 31-10-7 du code de la construction et de l'habitation.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT OBJET DU PRÊT	
Vendeur	Dénomination sociale ou Nom, Prénom
Adresse du logement	N° d'appartement N°, Voie Code postal Ville
Montant prévisionnel des travaux d'amélioration réalisés par le vendeur	
Montant de la vente de l'existant à l'acheteur	

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les informations recueillies dans ce document peuvent être transmises à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit d'accès aux informations nominatives concernant le déclarant peut être exercé auprès de l'établissement de crédit et de l'organisme susmentionné.

Rappel - En cas de fausse déclaration, le déclarant s'expose à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Fait à

Signature du vendeur

Annexe

#### ANNEXE XVI

#### MODÈLE D'ATTESTATION RELATIVE À LA JUSTIFICATION PAR L'ACQUÉREUR, DANS LE CADRE D'UNE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER, D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX CONCOMITANT À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT ANCIEN

Je soussigné,

Identification du bénéficiaire du prêt ,

Bénéficiaire d'une aide de l'Etat sous forme d'un prêt ne portant pas intérêt d'un montant de ....., contracté auprès de ....., en vue de financer l'acquisition du logement visé ci-après, atteste que ce logement fera l'objet, dans les conditions fixées au III de l'article R. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal 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, 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.

Je reconnais avoir été informé que si les travaux ne sont pas réalisés ou ne respectent pas la condition précitée dans un délai de trois ans à compter de l'émission de l'offre de prêt, l'établissement de crédit sera en droit de procéder à la remise en cause de la totalité du montant ou des conditions de mon prêt sur le fondement des articles L. 31-10-7 et R. 31-10-7 du code de la construction et de l'habitation.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT OBJET DU PRÊT	
Acquéreur(s)	Nom, prénom
Adresse du logement	N° d'appartement N°, Voie Code postal Ville
Montant de la vente de l'existant à l'acheteur	
Montant prévisionnel des travaux d'amélioration réalisés par le vendeur	
Montant prévisionnel des travaux d'amélioration réalisés par l'acheteur	

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les informations recueillies dans ce document peuvent être transmises à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit d'accès aux informations nominatives concernant le déclarant peut être exercé auprès de l'établissement de crédit et de l'organisme susmentionné.

Rappel - En cas de fausse déclaration, l'emprunteur s'expose, outre la restitution de l'avantage indûment perçu, à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Fait à

Signature du vendeur

Fait le 30 décembre 2017.

Le ministre de la cohésion des territoires,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti



Le ministre de l'économie et des finances,  
Pour le ministre et par délégation :  
La directrice générale du Trésor,  
O. Renaud-Basso

Le ministre de l'action et des comptes publics,  
Pour le ministre et par délégation :  
La directrice du budget,  
A. Verdier