



Information PRO n°5 – 08012020 Rénovation énergétique et PTZ

Le décret n° 2020-9 du 6 janvier 2020 précise, comme chaque début d'année, les conditions d'attribution et modalités des PTZ, en prenant pour application l'article 25 de la loi de finances pour 2020. L'octroi de ce prêt est conditionné, à partir du 1er janvier 2020, à un niveau minimal de performance énergétique après travaux, et permet que les travaux soient réalisés par le vendeur pour les logements faisant l'objet d'un PSLA.

En complément, l'arrêté du 6 janvier 2020, modifiant celui du 30 décembre 2010, précise les pièces justificatives à fournir concernant la performance énergétique minimale conditionnant l'octroi du PTZ ancien avec travaux, et modifie celles à fournir dans le cas de travaux réalisés par le vendeur pour les opérations en PSLA. Cet arrêté concerne donc également les offres de prêts émises à partir du 1er janvier 2020 et finançant l'acquisition d'un logement ancien.

Annexes

Décret n° 2020-9 du 6 janvier 2020 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

Publics concernés : primo-accédants à la propriété, 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 2020.

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, complétés par les articles D. 31-10-1 à D. 31-10-12 du CCH, dans leur rédaction issue du décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, sous réserve des modifications apportées par le présent décret.

Pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2020, le décret conditionne l'octroi du prêt dans l'ancien avec travaux à un niveau minimal de performance énergétique après travaux et permet que les travaux soient réalisés par le vendeur pour les logements faisant l'objet d'un prêt social de location-accession (PSLA).

L'étude d'impact prévue par l'article 244 quater V du code général des impôts est par ailleurs annexée au décret. Cette étude d'impact montre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2020 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle figurant au même article.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 25 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019

de finances pour 2020. Le décret et le code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de cette modification, peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14 et D. 31-10-1 à D. 31-10-12 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater V ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

Vu la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, notamment ses articles 25 et 135 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 18 décembre 2019,

Décète :

Article 1

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article D. 31-10-2 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du dernier alinéa du I est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « Les travaux d'amélioration peuvent avoir été commencés par le vendeur avant l'émission de l'offre de prêt de l'acheteur dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover mentionnée à l'article L. 262-1 ou pour un logement ayant donné lieu à un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière faisant l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département. » ;

b) Après le II, il est inséré un II bis ainsi rédigé :

« II bis. - Le programme de travaux mentionnés au V de l'article L. 31-10-3 permet d'atteindre une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m². Cette consommation énergétique est évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement. L'emprunteur justifie du respect de ces conditions dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

2° Au premier alinéa de l'article D. 31-10-2-1, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « sixième ».

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 2020.

Article 4

Le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'action et des comptes publics, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2020 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 2020 (dit coût générationnel).

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2020, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 1237 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 les années 2018 et 2019, collectées pour le compte de l'État 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.

Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit est calculé à partir d'un taux de prêt libre théorique qui aurait été consenti en l'absence du PTZ auquel est ajouté une marge. Ce prêt libre théorique est construit à partir d'une courbe de taux (zéro coupons interbancaires).

La courbe de taux prise en compte dans cette estimation est celle qui a été applicable aux PTZ émis durant le premier trimestre 2019, soit les plus hauts taux de l'année 2019. Les hypothèses de taux interbancaires retenues pour des maturités de 5, 15 et 25 ans sont ainsi respectivement de 0,30 %, 1,30 % et 1,51 %.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2020 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 1269 M€ annuel, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2020 estimé à environ 94 000, dont environ 20 600 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 sociétés. Les recettes engendrées 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 2020 ne devrait donc pas excéder 1237 M€.

Fait le 6 janvier 2020.

Edouard Philippe

Par le Premier ministre :

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Julien Denormandie

Le ministre de l'économie et des finances,

Bruno Le Maire

Le ministre de l'action et des comptes publics,

Gérald Darmanin

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Jacqueline Gourault

Arrêté du 6 janvier 2020 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, établissements de crédit et sociétés de financement distribuant le prêt à taux zéro (PTZ).

Objet : travaux d'amélioration conditionnant l'octroi d'un PTZ.

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2020.
Notice : Pour les prêts émis à compter du 1er janvier 2020 finançant l'acquisition d'un logement ancien, l'arrêté précise les pièces à fournir pour justifier de la performance énergétique minimale conditionnant l'octroi du PTZ ancien avec travaux et adapte les justificatifs à fournir dans le cas de travaux réalisés par le vendeur pour les opérations en prêt social location-accession (PSLA).

Le ministre de l'économie et des finances, le ministre de l'action et des comptes publics, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-1, L. 31-10-1 à L. 31-10-14 et D. 31-10-1 à D. 31-10-12 ;
Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater V ;
Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;
Vu la loi n° 2019- 1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, notamment son article 25 ;
Vu le décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévues au dernier alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts ;
Vu le décret n° 2020-9 du 6 janvier 2020 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;
Vu l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine ;
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 2019,
Arrêtent :

Article 1

L'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est ainsi modifié :

- 1° Au premier alinéa de l'article 1, au dernier alinéa de l'article 6-1 et à l'article 8, la référence : « R. 31-10-2 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-2 » ;
- 2° Au premier alinéa de l'article 2, la référence : « R. 31-10-4 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-4 » ;
- 3° A l'article 6, la référence : « R. 31-10-8 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-8 » ;
- 4° L'article 6-1 est ainsi modifié :
 - a) Au premier alinéa, après les mots : « montant prévisionnel de ces travaux » sont insérés les mots : « et de la performance énergétique du programme de travaux » ;
 - b) Au deuxième alinéa, après les mots : « Dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover », sont insérés les mots : « ou d'un logement faisant l'objet d'un contrat régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département » ;
 - c) A la dernière phrase du dernier alinéa, la référence : « R.* 262-9 » est remplacée par la référence : « R. 262-9 » ;
 - d) Il est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour justifier de la performance énergétique du programme de travaux prévue au II bis de l'article D. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur fournit à l'établissement de crédit une évaluation énergétique établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine, quels que soient l'année de construction et le type du bâtiment. Cette évaluation est réalisée par une personne répondant soit aux conditions prévues par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, soit aux conditions prévues par le décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévues au dernier alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts. Elle indique la consommation du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux.

« Dans le cas d'un logement qui respecte avant travaux le critère de performance énergétique prévu au II bis de l'article D. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur fournit à l'établissement de crédit le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

- 5° A l'article 8, la numérotation : « I » est supprimée ;
- 6° A l'article 9, la dernière phrase du troisième alinéa est supprimée ;
- 7° A l'article 10, la référence : « R. 31-10-6 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-6 » ;
- 8° Au cinquième alinéa de l'annexe IX, la référence : « R. 31-10-7 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-7 » ;
- 9° L'annexe XIV est ainsi modifiée :
- a) Au deuxième alinéa, la référence : « R. 31-10-2 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-2 » ;
- b) Après le deuxième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« J'atteste sur l'honneur que la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement avant travaux ou telle que projetée après travaux est inférieure à 331 kWh/m². » ;
- c) Au troisième alinéa, la référence : « R. 31-10-7 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-7 » ;
- d) Le tableau est complété par deux lignes ainsi rédigées :
- «

Consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux	kWh/m ²
Consommation conventionnelle annuelle d'énergie primaire projetée après travaux	kWh/m ²

- » ;
- 10° L'annexe XV est ainsi modifiée :
- a) Au premier alinéa, après les mots : « IMMEUBLE A RENOVER » sont insérés les mots : « OU D'UN PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION » ;
- b) Au cinquième et sixième alinéa, la référence : « R. 31-10-2 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-2 » ;
- c) Au sixième alinéa, la référence : « R. 31-10-7 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-7 » ;
- 11° L'annexe XVI est ainsi modifiée :
- a) Au premier alinéa, après les mots : « IMMEUBLE A RENOVER » sont insérés les mots : « OU D'UN PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION » ;
- b) Au quatrième alinéa, la référence : « R. 31-10-2 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-2 » ;
- c) Au sixième alinéa, la référence : « R. 31-10-7 » est remplacée par la référence : « D. 31-10-7 » ;
- d) Après le sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« J'atteste sur l'honneur que la consommation conventionnelle en énergie primaire du logement avant travaux ou telle que projetée après travaux est inférieure à 331 kWh/m². » ;
- e) Le tableau est complété par deux lignes ainsi rédigées :
- «

Consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux	kWh/m ²
Consommation conventionnelle annuelle d'énergie primaire projetée après travaux	kWh/m ²

».

Article 2

Le présent arrêté s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1er janvier 2020.

Article 3

La directrice générale du Trésor, 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 6 janvier 2020.

Le Premier ministre,

Pour le Premier ministre et par délégation :

Le secrétaire général du Gouvernement,
Marc Guillaume

Le ministre de l'économie et des finances,

Pour le ministre et par délégation :

Le sous-directeur banques et financements d'intérêt général,
J. Reboul

Le ministre de l'action et des comptes publics,

Pour le ministre et par délégation :

Le sous-directeur 4e sous-direction du budget,
L. Pichard

Le ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam