

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Décret n° 2014-889 du 1^{er} août 2014 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : ETL1416684D

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

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

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1^{er} octobre 2014.

Notice : les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété sont revues afin de rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques. Sont ainsi modifiés les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les plafonds d'opération ainsi que les profils de remboursement, avec notamment pour effet de renforcer l'aide dans les zones B1, B2 et C et d'augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C. Le décret est accompagné de l'étude d'impact prévue à l'article 244 quater V du code général des impôts. Cette étude montre que les modifications applicables aux prêts à taux zéro émis à compter du 1^{er} octobre 2014 assurent, pour l'année 2014, le respect du plafond de dépense générationnelle fixé à 820 M€.

Références : le code de la construction et de l'habitation modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'égalité des territoires,

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 l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 17 juillet 2014,

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 €	24 000 €	22 000 €
2	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

2° Le premier tableau figurant au 1° de l'article R. 31-10-9 est remplacé par le tableau suivant :

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

3° A l'article R. 31-10-10 :

a) Les mots : « , du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation » sont remplacés par les mots : « et de la localisation du logement » ;

b) Le tableau est remplacé par le tableau suivant :

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

4° A l'article R. 31-10-11 :

a) Les mots : « du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation » sont remplacés par les mots : « de la localisation du logement » ;

b) Les tableaux 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 %	7 ans	18 ans
3	100 %	5 ans	15 ans
4	0 %	16 ans	—
5	0 %	12 ans	—

TRANCHE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	≤ 20 000 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
2	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
3	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
4	≤ 28 000 €	≤ 23 500 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 24 000 €	≤ 22 000 €

Art. 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.

Art. 3. – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} octobre 2014.

Art. 4. – Le ministre des finances et des comptes publics, la ministre du logement et de l'égalité des territoires 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 1^{er} août 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement
et de l'égalité des territoires,*
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 2014 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 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 2014, en prenant en compte l'impact des évolutions prévues par le présent décret et entrant en vigueur pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} octobre 2014.

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2014, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 795 M€.

Methodologie

Les données définitives relatives au premier trimestre 2014 font état d'une production d'environ 7 000 PTZ pour un coût générationnel brut de 100 M€. Sur la base des données provisoires disponibles, on estime la production pour le deuxième trimestre de l'année 2014 à environ 11 500 PTZ, pour un coût générationnel brut d'environ 165 M€.

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 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'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.

En prenant pour hypothèse un maintien de la production de 11 500 PTZ pour le troisième trimestre, on obtient un coût générationnel brut correspondant d'environ 150 M€. En considérant un peu plus du doublement des effectifs pour le quatrième trimestre (phénomène saisonnier constaté chaque année) et en prenant en compte le nouveau barème du PTZ, y compris l'augmentation des plafonds de ressources en zones B2 et C, la production du quatrième trimestre serait d'environ 29 000 PTZ pour un coût générationnel brut d'environ 400 M€. 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 2014

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 815 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 2014 ne devrait donc pas excéder 795 M€.