

Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR: ETLL1528782D

ELI: <http://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/12/29/ETLL1528782D/jo/texte>

Alias: <http://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/12/29/2015-1813/jo/texte>

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

Objet : mise en application des dispositions de l'article 107 de la loi de finances pour 2016 qui modifie les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété ainsi que la définition des modalités de l'assouplissement de la condition de résidence principale prévue par le même article.

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 1er janvier 2016. En outre, la mesure d'assouplissement de la condition de résidence principale s'applique à l'ensemble des prêts à taux zéro en cours de remboursement, en cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement.

Notice : le présent décret porte application de l'article 107 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 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. Il modifie les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété afin de relancer l'accession à la propriété et la construction. Sont ainsi modifiés l'éligibilité au prêt ancien avec condition de travaux, les plafonds de ressources, les quotités de prêt, ainsi que les profils de remboursement, avec notamment pour effet de renforcer l'aide et d'augmenter le nombre de bénéficiaires. 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 1er janvier 2016 assurent, pour l'année 2016, le respect du plafond de dépense générationnelle fixé à 2,1 Md€.

Références : les textes modifiés par le présent décret pourront être consultés, dans leur 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, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater V et l'article 49 septies ZZH de l'annexe III à ce code ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 à L.

31-10-14, R. 31-10-1 à R. 31-10-12 et R. 331-66 ;
Vu la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 ;
Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 14 décembre 2015,
Décrète :

Article 1

Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

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

a) Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les travaux de construction ou d'amélioration ne doivent pas avoir été commencés par l'emprunteur avant l'émission de l'offre de prêt. » ;

b) A la deuxième phrase du II, les mots : « aux conditions de localisation et de travaux mentionnées au premier alinéa de l'article L. 31-10-2 et » sont remplacés par les mots : « à la condition de travaux mentionnée » ;

c) A la dernière phrase du II, les mots : « ces conditions » sont remplacés par les mots : « cette condition » ;

d) Le premier alinéa du III est supprimé ;

2° 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	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

3° L'article R. 31-10-6 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « Tant que le prêt n'est pas intégralement remboursé, les conditions de son maintien » sont remplacés par les mots : « Les conditions de maintien du prêt » ;

- b) Au début du premier alinéa du 2° et au début du 3°, sont insérés les mots : « Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, » ;
- c) Au 4°, les mots : « Le logement peut être » sont remplacés par les mots : « Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, le logement ne peut être » et les mots : « dès lors que » sont remplacés par les mots : « que lorsque » ;
- d) Au 5°, après le mot : « destruction », sont insérés les mots : « au cours des six années suivant la date de versement du prêt » ;
- e) Au second alinéa du 6°, le mot : « mentionnée » est remplacé par les mots : « Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, la nouvelle résidence principale doit respecter les conditions mentionnées » ;
- 4° Au 1° de l'article R. 31-10-9, les mots : « 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, en fonction de sa localisation, dans le tableau ci-après : » ainsi que le tableau sont remplacés par les mots : « la condition de travaux mentionnée au V de l'article L. 31-10-3, à 40 % ; » ;
- 5° L'article R. 31-10-11 est ainsi modifié :
- a) Le premier tableau est remplacé par le tableau suivant :

TRANCHE	CAPITAL DIFFÉRÉ	DURÉE DE LA PÉRIODE 1	DURÉE DE LA PÉRIODE 2
1	100 %	15 ans	10 ans
2	100 %	10 ans	12 ans
3	100 %	5 ans	15 ans

- b) Le second tableau est remplacé par le tableau suivant :

TRANCHE	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	≤ 22 000 €	≤ 19 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
2	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €

- 6° Au septième alinéa de l'article R. 331-66, les mots : « , pendant toute la durée d'amortissement du prêt, » sont supprimés.

Article 2

Le tableau figurant à l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts est remplacé par le tableau suivant :

TRANCHES	1	2 À 3
Prime p	75 points de base	55 points de base

Article 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.

Article 4

1° Les 2° à 5° de l'article 1er et l'article 2 sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016. En cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, le 3° de l'article 1er est également applicable aux prêts versés depuis le 1er janvier 2011.

2° Le 6° de l'article 1er est applicable aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016. En cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, il est également applicable aux prêts en cours d'amortissement à la date du 1er janvier 2016.

Article 5

Les conditions de maintien du prêt mentionnées aux articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation peuvent s'appliquer, en cas d'accord de l'emprunteur et de l'établissement de crédit ou de la société de financement, aux avances remboursables accordées en application des chapitres VII et VIII du titre Ier du livre III du même code et en cours d'amortissement à la date du 1er janvier 2016.

Article 6

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.

- Annexe

ANNEXE

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2016 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 2016, en tenant compte des évolutions opérées par la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 et mises en application par le décret.

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ émis en 2016, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 2,04 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 les huit premiers mois de l'année 2015, 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 d'élasticité ont été retenues pour tenir compte de l'augmentation du montant d'aide. L'effet de l'augmentation des plafonds de ressources a également été pris en compte en effectuant des redressements de la production constatée en 2015.

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. Il a été retenu l'hypothèse que l'ouverture du PTZ à ces 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 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 2016 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 2,09 Md€ annuel, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2016 estimé à environ 120 000, dont environ 10 000 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 2016 ne devrait donc pas excéder 2,04 Md€.

Fait le 29 décembre 2015.