

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2024-304 du 2 avril 2024 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : TREL2403702D

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

Entrée en vigueur : le décret s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} avril 2024.

Objet : modification de certaines dispositions réglementaires relatives aux modalités du prêt à taux zéro (PTZ), compte tenu des mesures adoptées en loi de finances pour 2024.

Notice : les établissements de crédit et sociétés de financement peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt, prévu à l'article 244 quater V du code général des impôts (CGI), au titre des prêts ne portant pas intérêt, dits « prêts à taux zéro ou PTZ », qu'ils octroient pour financer la primo-accession à la propriété. L'article 244 quater V du CGI prévoit que 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 (CCH). Le second alinéa du I de l'article 244 quater V du CGI prévoit qu'une étude d'impact jointe au décret présente 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.

L'article 71 de la loi n° 1322-2023 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 proroge le PTZ jusqu'au 31 décembre 2027 et en modifie plusieurs paramètres.

Il recentre le PTZ « neuf » aux seules opérations réalisées en immeubles collectifs d'habitation situés en zones tendues. Par exception, les opérations d'aménagement de locaux non destinés à l'habitation en logements, les opérations faisant l'objet d'un contrat de prêt social location accession (PSLA) ou de bail réel solidaire (BRS), ainsi que les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le périmètre d'une zone de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, restent éligibles au PTZ neuf individuel, y compris en zones détendues.

Ce même article prévoit l'augmentation du plafond de ressources déterminant l'éligibilité des ménages au dispositif, porte de 40 % à 50 % la valeur plafond de la quotité du coût total de l'opération finançable par le PTZ, revalorise le coefficient familial pris en compte dans le cadre du dispositif et aménage les durées d'amortissement des prêts.

Il exclut par ailleurs des travaux pouvant être financés par le PTZ, lorsque le logement est ancien, le coût de l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles.

Cet article 71 prévoit enfin que les aménagements du PTZ s'appliquent à compter d'une date fixée par décret et, au plus tard, à compter du 1^{er} avril 2024.

Le décret tire les conséquences de ces modifications législatives et aménage certaines dispositions réglementaires applicables au PTZ. Dans les nouvelles limites fixées par loi, il procède ainsi à une revalorisation des plafonds de ressources permettant de bénéficier du PTZ, révisé la quotité du coût total de l'opération finançable par le PTZ en la modulant en fonction des ressources des emprunteurs, tient compte du rehaussement du coefficient familial et aménage les tranches de revenus permettant de fixer les modalités de remboursement du PTZ en créant notamment une quatrième tranche. Il précise en outre, s'agissant des logements anciens, que les travaux portant sur l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles ne sont ni finançables par un PTZ, ni pris en compte pour apprécier la quotité minimale du coût de l'opération faisant l'objet de travaux. Il double l'aide de l'Etat pour les locataires de logement social souhaitant acquérir leur logement.

L'article 10 du décret dispose que l'étude d'impact prévue au second alinéa du I de l'article 244 quater V du CGI est annexée au présent décret. Cette étude démontre que les conditions applicables aux PTZ émis en 2024 conduiront au respect du plafond annuel de dépense générationnelle prévu au même alinéa.

Enfin, les articles 11 et 12 fixent, respectivement, la date d'entrée en vigueur des dispositions adoptées en loi de finances pour 2024 et de celles précisées par le présent décret, en prévoyant qu'elles s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} avril 2024.

Références : les articles D. 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et l'article 49 septies ZZH de l'annexe III au code général des impôts peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et 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 D. 31-10-1 à D. 31-10-12 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 244 quater T, 244 quater U, 244 quater V et l'annexe III à ce code, notamment son article 49 septies ZZH ;

Vu la loi n° 1322-2023 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, notamment son article 71 ;

Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 25 janvier 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 8 février 2024,

Décète :

Art. 1^{er}. – L'article D. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A la fin du 4° du I, le signe : « . » est remplacé par le signe : « ; »

2° Après le 4° du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 5° L'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat d'accession à la propriété respectant les conditions prévues au 2° du III de l'article 278 sexies du code général des impôts lorsque cette acquisition porte sur des opérations mentionnées au 1° ou au 2°.

« Pour les opérations mentionnées à la phrase précédente portant sur l'acquisition d'un logement neuf, l'emprunteur justifie de la condition de localisation du logement dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

3° A la deuxième phrase du II, le mot : « deuxième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

4° A la fin de la dernière phrase du III, les mots : « de l'avance prévue au chapitre IX » sont remplacés par les mots : « des avances mentionnées aux articles 244 quater T et 244 quater U du code général des impôts et, lorsque le logement est ancien, de ceux portant sur l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. »

Art. 2. – Au premier alinéa de l'article D. 31-10-2-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « septième ».

Art. 3. – Le tableau de l'article D. 31-10-3-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par le tableau ci-après :

«

| NOMBRE DE PERSONNES | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1 | 49 000 € | 34 500 € | 31 500 € | 28 500 € |
| 2 | 73 500 € | 51 750 € | 47 250 € | 42 750 € |
| 3 | 88 200 € | 62 100 € | 56 700 € | 51 300 € |
| 4 | 102 900 € | 72 450 € | 66 150 € | 59 850 € |
| 5 | 117 600 € | 82 800 € | 75 600 € | 68 400 € |
| 6 | 132 300 € | 93 150 € | 85 050 € | 76 950 € |
| 7 | 147 000 € | 103 500 € | 94 500 € | 85 500 € |
| 8 et plus | 161 700 € | 113 850 € | 103 950 € | 94 050 € |

».

Art. 4. – L'avant-dernière phrase du dernier alinéa de l'article D. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation est remplacée par une phrase ainsi rédigée :

« Au cours des six années suivant la date de versement du prêt, la nouvelle résidence principale respecte les conditions mentionnées aux articles L. 31-10-2 et D. 31-10-2 dans leur rédaction en vigueur à la date du transfert. »

Art. 5. – A la fin du quatrième alinéa de l'article D. 31-10-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de l'avance prévue au chapitre IX » sont remplacés par les mots : « des avances mentionnées aux articles 244 quater T et 244 quater U du code général des impôts et, lorsque le logement est ancien, du coût des travaux portant sur l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles ».

Art. 6. – L'article D. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. D. 31-10-9.* – I. – La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-9 est fixée en fonction de l'appartenance de l'emprunteur à l'une des tranches de ressources fixées dans le tableau ci-après :

«

| TRANCHE | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
|---------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | ≤ 25 000 € | ≤ 21 500 € | ≤ 18 000 € | ≤ 15 000 € |
| 2 | ≤ 31 000 € | ≤ 26 000 € | ≤ 22 500 € | ≤ 19 500 € |
| 3 | ≤ 37 000 € | ≤ 30 000 € | ≤ 27 000 € | ≤ 24 000 € |
| 4 | ≤ 49 000 € | ≤ 34 500 € | ≤ 31 500 € | ≤ 28 500 € |

« L'appartenance aux tranches est déterminée par la correspondance entre les limites de tranche et le montant total des ressources mentionné au c de l'article L. 31-10-4 divisé par le coefficient familial apprécié selon les modalités fixées à l'article L. 31-10-12.

« II. – La quotité mentionnée au premier alinéa du I est fixée, en fonction de l'appartenance à l'une des tranches mentionnées au même I, dans le tableau ci-après :

«

| Tranche | Quotité |
|---------|---------|
| 1 | 50 % |
| 2 | 40 % |
| 3 | 40 % |
| 4 | 20 % |

« III. – Par dérogation au II, la quotité mentionnée au I est égale à 20 % pour un logement ancien respectant la condition de vente du parc social à ses occupants, mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 31-10-2 et au IV de l'article L. 31-10-3. »

Art. 7. – Le tableau mentionné au deuxième alinéa de l'article D. 31-10-10 est remplacé par le tableau ci-après :

«

| NOMBRE DE PERSONNES | ZONE A | ZONE B1 | ZONE B2 | ZONE C |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 150 000 € | 135 000 € | 110 000 € | 100 000 € |
| 2 | 225 000 € | 202 500 € | 165 000 € | 150 000 € |
| 3 | 270 000 € | 243 000 € | 198 000 € | 180 000 € |
| 4 | 315 000 € | 283 500 € | 231 000 € | 210 000 € |
| 5 et plus | 360 000 € | 324 000 € | 264 000 € | 240 000 € |

».

Après le tableau, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il appartient à l'emprunteur, dans des conditions fixées par arrêté, de justifier, lorsque le logement est ancien, que le coût total d'opération n'inclut pas l'installation d'un dispositif de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles. »

Art. 8. – L'article D. 31-10-11 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, le tableau relatif à la fraction du prêt faisant l'objet d'un différé de remboursement et à la durée de chacune des périodes de remboursement est remplacé par le tableau ci-après :

«

| TRANCHE | CAPITAL DIFFÉRÉ | DURÉE DE LA PÉRIODE 1 | DURÉE DE LA PÉRIODE 2 |
|---------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 100 % | 10 ans | 15 ans |
| 2 | 100 % | 8 ans | 12 ans |
| 3 | 100 % | 2 ans | 13 ans |
| 4 | 0 % | 10 ans | - |

» ;

2° Les trois derniers alinéas sont supprimés.

Art. 9. – A la dernière colonne de la première ligne du tableau du neuvième alinéa de l'article 49 *septies* ZZH de l'annexe III au code général des impôts, le chiffre : « 3 » est remplacé par le chiffre : « 4 ».

Art. 10. – 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. 11. – Le II, à l'exception des 8° et 9°, de l'article 71 de la loi du 29 décembre 2023 susvisée s'applique aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} avril 2024.

Art. 12. – Les dispositions du présent décret s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} avril 2024.

Art. 13. – Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé 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.

Fait le 2 avril 2024.

GABRIEL ATTAL

Par le Premier ministre :

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*

CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,*

BRUNO LE MAIRE

*Le ministre délégué auprès du ministre de l'économie,
des finances et de la souveraineté industrielle et numérique,
chargé des comptes publics,*

THOMAS CAZENAVE

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion
des territoires, chargé du logement,*

GUILLAUME KASBARIAN

ANNEXE

ÉTUDE D'IMPACT

Barèmes 2024 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 2024 (dit coût générationnel).

Une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents aux PTZ émis en 2024, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, à environ 870 M€.

Methodologie :

Un modèle de simulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une opération (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 en 2023, 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.

L'estimation du coût du crédit d'impôt s'appuie sur la courbe des taux interbancaires de fin décembre 2023 et sur une évaluation de l'impact de la réforme mise en place par la loi de finances pour 2024. Les évolutions introduites autour du PTZ, notamment celles concernant les paramètres, ont pour effet d'introduire une incertitude supplémentaire dans la projection des calculs des crédits d'impôts.

Coût net d'impôt des PTZ émis en 2024 :

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à un **coût générationnel brut** estimé à **892 M€ annuel**, sous forme de crédit d'impôt, pour un nombre de PTZ dont l'offre sera émise en 2024 estimé à environ 40 000.

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* ZZH de l'annexe III au 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 %.

Enfin, le coût, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, des PTZ émis en 2024 est estimé à 870 M€ et reste donc inférieur au plafond de 2,1 Md€ fixé à l'article 244 *quater* V du code général des impôts.