



UNION DES MAISONS FRANÇAISES

Des constructeurs responsables

# FLASH JURIDIQUE A TOUS LES ADHERENTS

*Flash 1201 du 4 janvier 2012*

## **PTZ + : NOUVELLES CONDITIONS D'ELIGIBILITE ET MODIFICATIONS DES CARACTERISTIQUES FINANCIERES APPLICABLES AUX OFFRES EMISES DEPUIS LE 01/01/2012**

L'article 86 de la loi de finances pour 2012 (JO du 29/12/2011) et ses textes d'application (décret et arrêté du 30 décembre 2011 publiés au JO du 31/12/2011) mettent en place de nouvelles conditions d'éligibilité pour le PTZ + (réintroduction de conditions de ressources, recentrage du prêt sur le logement neuf) et modifient certaines caractéristiques financières du prêt (quotité du prêt, durée de remboursement).

L'ensemble de ces textes sont annexés au présent flash.

### **I- CONDITIONS D'ELIGIBILITE DU PTZ +**

Nous ne traiterons ici que les conditions d'éligibilité introduites ou modifiées par la loi de finances pour 2012.

Les conditions de primo- accession et d'occupation sont inchangées (se reporter au flash 1103 du 15 janvier 2011).

### **A- CONDITIONS RELATIVES AUX ACQUEREURS : LA REINTRODUCTION DE CONDITIONS DE RESSOURCES** (CCH, articles L.31-10-2, L.31-10-3 à 5 et R.31-10-3-1)

Le caractère universel du PTZ+ instauré en 2011 est **supprimé**.

En effet, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (date de l'émission de l'offre de prêt), l'article 86 de la loi de finances prévoit de réserver le bénéfice du PTZ + aux personnes dont le **montant total des ressources, divisé par le coefficient familial, est inférieur à un plafond**. La loi prévoit expressément que ce plafond, fixé par décret en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage, ne peut être ni inférieur à 26 500 € ni supérieur à 43 500 € pour une personne seule.

Pour l'année 2012, les plafonds fixés réglementairement sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources en €			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	43 500	30 500	26 500	26 500
2 personnes	60 900	42 700	37 100	37 100
3 personnes	73 950	51 850	45 050	45 050
4 personnes	87 000	61 000	53 000	53 000
5 personnes	100 050	70 150	60 950	60 950
6 personnes	113 100	79 300	68 900	68 900
7 personnes	126 150	88 450	76 850	76 850
8 personnes et plus	139 200	97 600	84 800	84 800

**Le montant total des ressources** qui sont prises en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au PTZ + s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

❖ **Somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement financé avec le PTZ + établis au titre de l'année n- 2.** L'emprunteur doit fournir son avis d'imposition ainsi que le cas échéant celui des personnes destinées à occuper le logement et qui ne sont pas rattachées à son foyer fiscal.

Dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence sont corrigés afin de tenir compte uniquement des personnes qui vont occuper le logement.

❖ **Coût total de l'opération divisé par dix.** L'instauration de ce revenu plancher vise à ne pas accorder le PTZ + à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

**B- CONDITIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS** (CCH, articles L.31-10-2 et R.31-10-2 et article 1 de l'arrêté du 30/12/2010 modifié)

L'article 86 de la loi de finances pour 2012 restreint le champ des opérations susceptibles d'être financées par un prêt à taux zéro. Il modifie à cet effet l'article L.31-10-2 du CCH.

#### **Logement neuf**

☞ Le PTZ + peut être accordé, comme dans le dispositif précédent, pour financer les opérations suivantes :

- **la construction d'un logement, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement;**

- l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation;

- l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation (cette opération est assimilée à la construction d'un logement);

- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 lorsque l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée de l'option.

Les formes particulières d'acquisition admises depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011 sont toujours admises. Depuis cette date, le PTZ + peut aussi financer :

- l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, de parts indivises d'un logement ou d'un terrain, de parts de SCPI d'attribution, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain ou des parts ;

- la souscription d'un bail emphytéotique ou à construction, dès lors que le contrat de bail prévoit une clause de transfert à terme de la propriété du terrain de l'emprunteur.

L'ensemble des opérations listées ci-dessus peuvent comprendre :

- **des travaux**, à l'exception des travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro ;

- **la construction ou l'acquisition simultanée de dépendances** dont la liste est fixée par l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 30/12/2010. Sont considérées comme dépendances des logements les garages, emplacements de stationnement, jardins, locaux collectifs à usage commun et les annexes suivantes :

- en habitat collectif, les loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 mètres carrés;
- en habitat individuel, à cette liste d'annexes sont ajoutés les garages individuels et les combles accessibles.

☞ **Nouveauté : A compter du 1er juin 2012**, le PTZ+ peut financer, au titre d'une opération neuve, l'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal.

Au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts, sont considérés comme immeubles neufs, les immeubles résultant de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

Enumérés par l'article 245 A de l'annexe II du code général des impôts (décret n°2006-1002 du 11 août 2006 modifié), les éléments de second œuvre à prendre en compte sont les suivants :

- a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b. les huisseries extérieures ;
- c. les cloisons intérieures ;
- d. les installations sanitaires et de plomberie ;
- e. les installations électriques ;
- f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

La proportion est fixée par ce même article à **deux tiers** pour chacun des éléments mentionnés ci-dessus.

### **Logement ancien**

Pour les **logements anciens**, les possibilités de bénéficier du PTZ + sont fortement réduites.

En bref, elles ne concernent plus que les logements anciens vendus par les bailleurs sociaux à leurs occupants et pour un prix décoté (le prix de vente du logement doit être inférieur de 35 % au prix de l'évaluation faite par le service des domaines).

## **II- CARACTERISTIQUES FINANCIERES DU PTZ + DANS LE NEUF**

Rappel : Le montant du PTZ + correspond au coût total de l'opération plafonné à un montant auquel est appliqué une quotité.

**Les plafonds d'opération** sont inchangés par rapport au dispositif précédent. Pour mémoire :

Nombre de personnes	Plafonds d'opération en € dans le neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>1 personne</b>	156 000	117 000	86 000	79 000
<b>2 personnes</b>	218 000	164 000	120 000	111 000
<b>3 personnes</b>	265 000	199 000	146 000	134 000
<b>4 personnes</b>	312 000	234 000	172 000	158 000
<b>5 personnes et plus</b>	359 000	269 000	198 000	182 000

Ont en revanche été modifiées les quotités de prêt et les conditions de remboursement.

**A- LA QUOTITE DE PRÊT ET LE MONTANT MAXIMUM DU PTZ + EN 2012** (CCH, art L.31-10-8, L.31-10-12 et R.31-10-9)

### **Quotité de prêt**

La quotité de prêt est toujours fixée en fonction de la localisation du logement et de son niveau de performance énergétique globale.

Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label « Bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ».

Les quotités dans le neuf pour 2012 sont obtenues par **un rabot de 5%** (multiplication par 0,95), appliqué uniformément au barème 2011. Les arrondis se font au point le plus proche. Il en résulte le barème suivant :

Quotités	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
BBC	38%	33%	29%	24%
Non BBC	26%	21%	16%	14%

### ✚ Montant maximum de PTZ + en 2012

Le montant du PTZ + correspond au coût total de l'opération plafonné à un montant auquel est appliqué une quotité.

**Dans le neuf**, les montants maxima de PTZ + pour les offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont désormais les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Montant maximum du PTZ 2012 NON BBC			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 PERS	40 560	24 570	13 760	11 060
2 PERS	56 680	34 400	19 200	15 540
3 PERS	68 900	41 790	23 360	18 760
4 PERS	81 120	49 140	27 520	22 120
5 PERS	93 340	56 490	31 680	25 480

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Montant maximum du PTZ 2012 EN BBC			
	Zone A	Zone B1*	Zone B2	Zone C
1 PERS	59 280	38 610	24 940	18 960
2 PERS	82 840	54 120	34 800	26 640
3 PERS	100 700	65 670	42 340	32 160
4 PERS	118 560	77 220	49 880	37 920
5 PERS	136 420	88 770	57 420	43 680

\*Pour les logements situés dans **un département d'outre mer**, le PTZ + est égal à 33% du coût de l'opération pour un logement neuf qu'il soit BBC ou non dans la limite du plafond applicable en zone B1 (l'ensemble des communes des départements de Guadeloupe, Martinique, Guyane et Réunion étant classé en zone B1).

**B- CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PTZ +** (CCH, art L.31-10-11, L.31-10-12, R.31-10-11 et R.31-10-12)

Rappel : Les conditions de remboursement du PTZ + sont déterminées à **la date d'émission de l'offre du PTZ +**.

La détermination de la tranche de remboursement est fonction :

- de la localisation du logement (zonage A, B1, B2 et C),
- du caractère neuf ou ancien du logement,
- des ressources de l'emprunteur (et de celles des personnes destinées à occuper le logement),
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Elles tiennent également compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

Le remboursement, par mensualités constantes, du prêt sans intérêt s'effectue soit en une seule période soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé de remboursement.

Lorsque l'emprunteur bénéficie d'un différé de remboursement (période 1), la durée de cette période ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

Par ailleurs, la durée de la première période qui correspond à la période de différé ou à la période de remboursement du prêt peut être réduite à la demande de l'emprunteur sans pouvoir être inférieure à quatre ans.

### ✚ L'appréciation des ressources (CCH, art L.31-10-5)

**Rappel : Le montant total des ressources** qui sont prises en compte lors de l'émission de l'offre de prêt **pour déterminer les conditions de remboursement du prêt s'entend du plus élevé des deux montants suivants :**

❖ **Somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement financé avec le PTZ + établis au titre de l'année n- 2.** L'emprunteur doit fournir son avis d'imposition ainsi que le cas échéant celui des personnes destinées à occuper le logement et qui ne sont pas rattachées à son foyer fiscal.

Dans le cas où la composition du ou des foyers fiscaux de ces personnes inclut, l'année retenue pour la détermination du montant total des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre principal le logement, le ou les revenus fiscaux de référence sont corrigés afin de tenir compte uniquement des personnes qui vont occuper le logement. Cette correction intervient selon les mêmes modalités que celles qui sont en vigueur depuis le 1er juillet dernier.

❖ **Coût total de l'opération divisé par dix.** L'instauration de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

**Au plus élevé des deux montants (RFR N-2 ou coût d'opération/10), on applique une pondération en divisant ce chiffre par un coefficient familial Et le résultat obtenu détermine la tranche de remboursement (tranches)**

<b>Nombre de personne:</b>	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
<b>Coefficient familial</b>	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

### ✚ Barème de durées du PTZ +

**La durée de remboursement maximum du PTZ+ est réduite à 25 ans.** Cette réduction est réalisée en «plafonnant» les profils de durée au **profil de la tranche 4, version 2011** (23+2 ans), c'est-à-dire en fusionnant les tranches 1 à 4.

### Tranches et durée de remboursement du PTZ + dans le neuf

Tranche 2012	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
<b>inéligible</b>	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

	Tranche 2012	Capital différé lors de la période 1	Durée de la période 1	Durée de la période 2	Charges pour 10 000 € Période 1	Charges pour 10 000 € Période 2
<b>PTZ + avec différé partiel</b>	1	15%	23 ans	2 ans	30,80 €	62,50 €
<b>PTZ + sans différé</b>	2	0%	23 ans	-	36,23 €	
	3	0%	20 ans	-	41,67 €	
	4	0%	16 ans	-	52,08 €	
	5	0%	12 ans	-	69,44 €	
	6	0%	8 ans	-	104,17 €	

### **III- ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE D'APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS**

**Les modifications apportées au dispositif s'appliquent aux offres de prêts émises du 1er janvier au 31 décembre 2012.**

Le dispositif sera de nouveau réaménagé au 1<sup>er</sup> janvier 2013 avec l'entrée en vigueur de la RT 2012 pour les bâtiments à usage d'habitation situés en dehors des périmètres de rénovation urbaine.

La possibilité de financer l'acquisition d'un logement rendu à l'état neuf au sens de la TVA concernera les seules offres de prêt émises à compter du 1er juin 2012. Jusqu'au 31 mai 2012, cette opération n'est donc pas finançable avec un PTZ +.

Enfin, le transfert d'un PTZ+ (offre de prêt émise en 2011) réalisé à compter du 1er janvier 2012 devra obligatoirement se faire sur une opération éligible au PTZ+ à la date du transfert.

**En 2011, le Ministère de l'Ecologie, du développement durable, des transports et du logement a mis à disposition un simulateur qui permet de savoir si votre client est éligible au PTZ + et de connaître le montant du prêt et les conditions de remboursement : Il vient d'être mis à jour. Pour le consulter :**

<http://www.ptz-plus.gouv.fr/>

LOI  
**LOI n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 (1)**

NOR: BCRX1125684L

**EXTRAIT**

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,  
L'Assemblée nationale a adopté,  
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2011-644 DC du 28 décembre 2011 ;  
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

**TITRE IV : DISPOSITIONS PERMANENTES**

**I. — MESURES FISCALES ET BUDGÉTAIRES  
NON RATTACHÉES**

**Article 86**

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

1° Le premier alinéa de l'article L. 31-10-2 est ainsi rédigé :

« Les prêts mentionnés au présent chapitre sont octroyés aux personnes physiques, sous condition de ressources, lorsqu'elles acquièrent, avec ou sans travaux, ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété. Lorsque le logement est neuf, les prêts émis à compter du 1er janvier 2013 sont octroyés sous condition de performance énergétique. Lorsque le logement est ancien, les prêts sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants. Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêt ou intérêt intercalaire ne peut être perçu sur ces prêts. » ;

2° L'article L. 31-10-3 est complété par des II à IV ainsi rédigés :

« II. — Remplissent la condition de ressources mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques dont 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, est inférieur à un plafond fixé par décret, en fonction de la localisation du logement. Ce plafond ne peut être supérieur à 43 500 € ni inférieur à 26500 €.

« III. — Remplissent la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 les logements dont la performance énergétique globale est supérieure à un niveau fixé par décret.

« IV. — Remplissent la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée à l'article L. 31-10-2 les opérations portant sur un logement d'un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou sur un logement d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, acquis par les personnes mentionnées au premier ou au troisième alinéa de l'article L. 443-11 à un prix égal au minimum autorisé en application de l'article L. 443-12.» ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 31-10-4 est abrogé ;

4° L'article L. 31-10-9 est ainsi rédigé :

« Art. L. 31-10-9.-La quotité mentionnée à l'article L. 31-10-8 est fixée par décret, en fonction de la localisation du logement et de son caractère neuf ou ancien. Elle ne peut pas être supérieure à 40 % ni inférieure à 10 %.

« Toutefois, lorsque le logement est neuf, cette quotité est abaissée à un taux qui ne peut être supérieur à 30 % ni inférieur à 5 % lorsque sa performance énergétique globale est inférieure à un ou plusieurs niveaux fixés par décret. » ;

5° Au premier alinéa de l'article L. 31-10-12, après le mot : « suivant », sont insérés les mots : « un maximum de ».

II. — A la deuxième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 244 quater V du code général des impôts, le mot : « versés » est remplacé par le mot : « émis » et le montant : « 2,6 milliards d'euros » est remplacé par le montant : « 820 millions d'euros ».

III. — Les I et II s'appliquent aux prêts émis à compter du 1er janvier 2012.

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

#### Décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : DEVL1133438D

**Publics concernés :** primo-accédants à la propriété et banques distribuant le prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la première accession à la propriété, dénommé également « prêt à taux zéro + » ou « PTZ+ ».

**Objet :** définition des nouvelles règles applicables au PTZ+.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, à l'exception de l'aménagement apporté à la définition du logement neuf, qui prendra effet le 1<sup>er</sup> juin 2012.

**Notice :** la loi de finances pour 2012 a modifié les règles relatives à l'aide à l'accession à la propriété du « prêt à taux zéro + » (PTZ+). Elle recentre l'aide des pouvoirs publics sur les seules opérations concernant les logements neufs, ainsi que les logements anciens vendus par des bailleurs sociaux à leurs occupants. Parallèlement, elle diminue l'enveloppe globale de financement accordée à ce dispositif. Le décret en précise les modalités, définit les nouvelles conditions d'octroi et fixe les plafonds de ressources prévus par la loi. A ce titre, il aménage également la définition du logement « neuf » pour tenir compte des rénovations de très grande ampleur qui conduisent à la production d'un logement neuf, au sens du régime fiscal de la TVA. Pour respecter l'enveloppe de financement, le décret prévoit une réduction des quotités de financement, tout en plafonnant la durée maximale du PTZ+ à vingt-cinq ans (contre trente auparavant), afin de limiter l'endettement macroéconomique.

**Références :** le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

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 ses articles 244 *quater* V et 257 et l'article 49 *septies* ZZH de son annexe III ;

Vu la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012, notamment son article 86 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 22 décembre 2011,

Décrète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa de l'article R. 31-10-2 est complété par la phrase suivante :

« L'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts est également assimilée à la construction d'un logement ; » ;

2° La dernière phrase du dernier alinéa de l'article R. 31-10-2 est ainsi complétée : « et sont soumis à la condition de vente du parc social à ses occupants mentionnée aux articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3. L'emprunteur justifie du respect de cette condition dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

3° Après l'article R. 31-10-3, il est inséré un article R. 31-10-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. R. 31-10-3-1.* – Remplissent la condition de ressources mentionnée à l'article L. 31-10-2 les personnes physiques dont le montant total des ressources, mentionné au *c* de l'article L. 31-10-4, est inférieur au plafond fixé, en fonction du nombre des personnes mentionnées au *b* de l'article L. 31-10-4 et de la localisation du logement, dans le tableau ci-après :

NOMBRE DE PERSONNES	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
1	43 500 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €

4° A la première phrase du dernier alinéa de l'article R. 31-10-6, après les mots : « à l'article R. 31-10-2 », sont insérés les mots : « dans sa rédaction en vigueur à la date du transfert. »

5° Les tableaux figurant aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 31-10-9 sont remplacés respectivement par les deux tableaux suivants :

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
38 %	33 %	29 %	24 %

ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
26 %	21 %	16 %	14 %

6° Les trois derniers alinéas de l'article R. 31-10-9 sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

« 2° Est égale, pour un logement ancien, à 10 %.

« L'emprunteur justifie de la performance énergétique du logement dans des conditions fixées par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. »

7° Les tableaux figurant à l'article R. 31-10-11 sont remplacés respectivement par les deux tableaux suivants :

TRANCHE	CAPITAL différé	DURÉE de la période 1	DURÉE de la période 2
1	15,0 %	23 ans	2 ans
2	0,0 %	23 ans	-
3	0,0 %	20 ans	-
4	0,0 %	16 ans	-
5	0,0 %	12 ans	-
6	0,0 %	8 ans	-

TRANCHE	NEUF				ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
2	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
3	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
4	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	15 000 €
5	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
6	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €

8° Le deuxième alinéa de l'article R. 31-10-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'appartenance à l'une des tranches mentionnées à l'article L. 31-10-12 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. »

**Art. 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 à 2	3 à 5	6
Prime <i>p</i>	75 points de base	55 points de base	35 points de base

**Art. 3.** – Les dispositions du présent décret sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, à l'exception des dispositions du 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup>, qui sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012.

**Art. 4.** – L'étude d'impact prévue au I de l'article 244 *quater* V du code général des impôts est annexée au présent décret.

**Art. 5.** – La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports 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.

Fait le 30 décembre 2011.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,*  
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*Le ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*  
FRANÇOIS BAROIN

*La ministre du budget, des comptes publics  
et de la réforme de l'Etat,  
porte-parole du Gouvernement,*  
VALÉRIE PÉCRESSE

*Le secrétaire d'Etat  
auprès de la ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
chargé du logement,*  
BENOIST APPARU

## A N N E X E

## ÉTUDE D'IMPACT

**Barèmes 2012 du « prêt à taux zéro + »**

L'article 90 de la loi de finances pour 2011 portant création de 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+). Telle que modifiée par l'article 86 de la loi de finances pour 2012, cette disposition prévoit qu'une « étude d'impact jointe au décret fait apparaître les mesures prises pour que le montant annuel de crédits d'impôt accordés au titre des prêts ne portant pas intérêt émis la même année ne dépasse pas 820 millions d'euros ».

L'objet de la présente étude est d'évaluer le coût des PTZ+ qui seront émis en 2012, sur la base du recentrage opéré par la loi de finances pour 2012.

Sur la base des barèmes proposés, une estimation permet d'évaluer le montant des crédits d'impôt afférents au PTZ+, net de l'imposition sur les bénéfices correspondants, émis en 2012 à environ 815 M€.

*Méthodologie*

Un modèle de microsimulation a été développé pour connaître, en fonction des caractéristiques d'une transaction (coût total de l'opération, revenus des accédants, composition du ménage, lieu du logement,...), 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'impôts annuels accordés à l'établissement de crédit).

Les données relatives aux PTZ+ distribués durant la première partie de l'année 2011, 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+. Le nombre annuel de primo-acquisitions retenu, avant application du recentrage, est de 350 000, correspondant à un ralentissement conjoncturel de la primo-acquisition par rapport aux 380 000 unités attendues en année pleine de croisière.

Parmi ces opérations, la part des logements neufs ainsi que la part des logements neufs bénéficiant du label « BBC » dans chaque zone ont été recalées par rapport à celles constatées sur les premiers mois de l'année 2011 notamment pour prendre en compte la progression de ces parts dans le temps.

Le barème 2012 a ensuite été appliqué à cette base d'opérations. Pour les opérations bénéficiant d'un barème 2012 plus favorable que le barème 2011 (respectivement moins favorable), les effectifs associés ont été réévalués à la hausse (respectivement à la baisse) en retenant une élasticité de + 0,33.

La courbe de taux retenue pour les calculs est celle qui a été applicable au PTZ+ durant le deuxième trimestre 2011. Elle constitue la courbe de taux la plus élevée parmi celles qui ont été applicables en 2011.

*Coût net d'impôt des PTZ+ versés en 2011*

La méthodologie décrite ci-dessus conduit à l'estimation d'un coût générationnel brut de 835 M€ annuel.

Ce crédit d'impôt entrant dans la base imposable des établissements de crédit, il convient de diminuer le coût brut des recettes d'impôt sur les bénéfices correspondant. Les recettes générées par le dispositif correspondent à la somme des crédits d'impôts. 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 2012 ne devrait donc pas excéder 815 M€.

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

#### Arrêté du 30 décembre 2011 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

NOR : DEVL1133430A

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 351-2, L. 411-2, L. 443-12, L. 481-1, L. 31-10-1 et suivants et R. 31-10-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés ;

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 22 décembre 2011,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – A l'article 4 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé, les mots : « de l'article L. 31-10-5 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 31-10-2, L. 31-10-3 et L. 31-10-5 ».

**Art. 2.** – L'article 8 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est abrogé.

**Art. 3.** – L'article 9 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est ainsi rédigé :

« Pour l'application des articles L. 31-10-2 et L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie du respect de la condition de vente du parc social à ses occupants en fournissant à l'organisme prêteur le compromis de vente précisant :

« – la qualité du vendeur du logement, qui est soit un organisme d'habitation à loyer modéré défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, soit une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1. Dans ce dernier cas, l'emprunteur fournit également la convention conclue en application de l'article L. 351-2 dont le logement fait l'objet ;

« – le caractère occupé ou vacant du logement. Dans le cas d'un logement vacant, l'emprunteur fournit également une quittance de loyer à son nom établie par l'organisme vendeur à une adresse dans le même département que le logement financé ;

« – le prix de vente, qui est inférieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines et prévue à l'article L. 443-12. Cette évaluation est annexée au compromis. »

**Art. 4.** – Aux quatre derniers alinéas de l'article 2 de l'arrêté du 4 octobre 2001 susvisé, les références : « n° 5 », « n° 6 » et « n° 8 » sont remplacées respectivement par les références : « n° 2 », « n° 3 » et « n° 5 ».

**Art. 5.** – Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

**Art. 6.** – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et le directeur du budget 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 2011.

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,*  
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*Le ministre de l'économie,  
des finances et de l'industrie,*  
FRANÇOIS BAROIN

*Le secrétaire d'Etat  
auprès de la ministre de l'écologie,  
du développement durable,  
des transports et du logement,  
chargé du logement,*  
BENOIST APPARU

*La ministre du budget, des comptes publics  
et de la réforme de l'Etat,  
porte-parole du Gouvernement,*  
VALÉRIE PÉCRESSE