

## Le crédit d'impôt développement durable

### Les taux de crédit d'impôt :

Ils sont modifiés par l'article 105 de la loi de finances 2011. Une baisse de 10% est instituée. Le calcul se fait en multipliant par 0,9 l'ancien taux et en l'arrondissant à l'entier inférieur.

| Investissements bénéficiant du crédit d'impôt  | Pour l'année 2010   | En 2011  |
|--|---|--|
| Chaudières à condensation, individuelles ou collectives, utilisées pour le chauffage ou la production d'eau chaude                                 | 15 %  | 13 %   |
| Matériaux d'isolation thermique et coût de la main d'œuvre pour les parois opaques   | 25%   | 22 % dans la limite d'un plafond de dépenses fixé à 150 euros TTC par mètre carré de parois isolée par l'extérieur et à 100 euros TTC par mètre carré de parois isolées par l'intérieur. |
| Matériaux d'isolation thermique pour les parois vitrées  | 15 %  | 13 %   |
| Matériaux d'isolation thermique pour les portes d'entrée donnant sur l'extérieur   | 15 %  | 13 %   |
| Appareils de régulation et de programmation des équipements de chauffage   | 25%   | 22 %   |
| Matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire              | 25 %  | 22 %   |
| Equipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique, éolienne ou hydraulique   | 50%   | 45 %   |
| Panneaux photovoltaïques   | 50 % jusqu'au 28 septembre<br>25 % à partir du 29 septembre                           | 22 %   |
| Appareils de chauffage au bois ou biomasse   | 25 %<br>40 % pour le remplacement d'un système de chauffage bois ou biomasse existant | 22 %<br>36 % pour le remplacement d'un système de chauffage bois ou biomasse existant  |
| Pompes à chaleur air / eau pour production de chaleur  | 25 %  | 22 %   |
| Pompes à chaleur à capteur enterrés pour production de chaleur (pose de l'échangeur de chaleur souterrain inclus)                                  | 40 %  | 36 %   |
| Pompes à chaleur thermodynamiques pour production d'eau chaude sanitaire (hors air /air)   | 40 %  | 36 %   |
| Equipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération | 25 %  | 22 %   |
| Frais engagés pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire           | 50 %  | 45 %   |

La surface des parois opaques isolées devra être mentionnée dans les factures des entreprises ayant réalisé les travaux, en distinguant ce qui relève de l'isolation par l'extérieur de ce qui relève de l'isolation par l'intérieur.

Le taux de 50 % est maintenu pour les panneaux photovoltaïques si le devis a été accepté et un acompte ou des arrhes versés avant le 29 septembre 2010 et que les panneaux produisent de l'électricité au plus tard le 31 mars 2011.

Les caractéristiques techniques exigées :

### L'acquisition de matériaux d'isolation thermique

| Matériaux et équipements  | Caractéristiques et performances en m <sup>2</sup> Kelvin/Watt depuis le 1er janvier 2010 |
|---|---|
| <b>Matériaux d'isolation thermique des parois opaques</b>   |   |
| Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, murs en façade ou en pignon                               | $R \geq 2,8 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  |
| Toitures-terrasses  | $R \geq 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  |
| Planchers de combles perdus, rampants de toiture et plafonds de combles   | $R \geq 5,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  |
| <b>Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées</b>   |   |
| Fenêtres ou portes-fenêtres composées en tout ou partie de PVC.   | $U_w \leq 1,4 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$   |
| Fenêtres ou portes-fenêtres composées en tout ou partie de bois.  | $U_w \leq 1,6 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$   |
| Fenêtres ou portes-fenêtres métalliques.  | $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$   |
| Vitrages à isolation renforcée (vitrages à faible émissivité).  | $U_g \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$   |
| Doubles fenêtres (seconde fenêtre sur la baie) avec un double vitrage renforcé.   | $U_g \leq 2,0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$   |
| Volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé.       | $\Delta R \geq 0,20 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$   |
| <b>Matériaux d'isolation des portes d'entrée donnant sur l'extérieur</b>  | $U_d \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$   |
| <b>Calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire</b> | $R \geq 1 \text{ m}^2 \text{ K/W}$  |

### L'acquisition de chaudières

Le crédit d'impôt vise les chaudières à condensation et les chaudières à bois qui sont de plus en plus proposées par les fabricants.

- Les chaudières à condensation
- Les chaudières à bois ou autre biomasse (se reporter au tableau ci-dessous pour caractéristiques et performances).

### L'acquisition d'appareils de régulation et de chauffage

Appareils installés dans une maison individuelle ou dans un immeuble collectif :

- Systèmes permettant les régulations individuelles terminales des émetteurs de chaleur (robinets thermostatiques),
- Systèmes de limitation de la puissance électrique du chauffage électrique en fonction de la température extérieure,
- Systèmes gestionnaires d'énergie ou de délestage de puissance du chauffage électrique.

Appareils installés dans un immeuble collectif :

- Matériels nécessaires à l'équilibrage des installations de chauffage permettant une répartition correcte de la chaleur délivrée à chaque logement,
- Matériels permettant la mise en cascade de chaudières (type d'installation ou plusieurs chaudières sont connectées les unes aux autres), à l'exclusion de l'installation de nouvelles chaudières,
- Systèmes de télégestion de chaufferie assurant les fonctions de régulation et de programmation du chauffage,
- Systèmes permettant la régulation centrale des équipements de production d'eau chaude sanitaire dans le cas de

production combinée d'eau chaude sanitaire et d'eau destinée au chauffage,  
 - Compteurs individuels d'énergie thermique et répartiteurs de frais de chauffage

### L'installation d'équipements de production d'énergie

| Matériels et équipements   | Caractéristiques et performances 2011   |
|--|---|
| Equipements de chauffage et de fourniture d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire : chauffe-eau solaire individuel et système solaire combiné                            | Capteurs solaires thermiques (équipant les systèmes) couverts par une certification CSTBat ou Solar Keymark ou équivalente.   |
| Chauffage ou production d'eau chaude au bois ou autres biomasses :<br>poêles, foyers fermés et inserts de cheminées intérieures, cuisinières utilisées comme mode de chauffage | Concentration moyenne de monoxyde de carbone $\leq 0,3 \%$<br>rendement $\geq 70\%$   |
| Chaudières < 300 kW  | Chaudières à chargement manuel : rendement $\geq 80\%$<br>Chaudières à chargement automatique : rendement $\geq 85\%$   |
| Fourniture d'électricité à partir d'énergie solaire, éolienne, hydraulique, biomasse   | ---   |
| Pompes à chaleur géothermique à capteur fluide frigorigène (sol / sol ou sol / eau)  | COP $\geq 3,4$ pour une température d'évaporation de $-5^{\circ}\text{C}$ et une température de condensation de $35^{\circ}\text{C}$ .  |
| Pompes à chaleur géothermique de type eau glycolée / eau   | COP $\geq 3,4$ pour des températures d'entrée et de sortie d'eau glycolée de $0^{\circ}\text{C}$ et $-3^{\circ}\text{C}$ à l'évaporateur, et des températures d'entrée et de sortie d'eau de $30^{\circ}\text{C}$ et $35^{\circ}\text{C}$ au condenseur   |
| Pompes à chaleur géothermique de type eau / eau  | COP $\geq 3,4$ pour des températures d'entrée et de sortie d'eau de $10^{\circ}\text{C}$ et $7^{\circ}\text{C}$ à l'évaporateur, et de $30^{\circ}\text{C}$ et $35^{\circ}\text{C}$ au condenseur   |
| Pompes à chaleur air / eau   | COP $\geq 3,4$ pour une température d'entrée d'air de $7^{\circ}\text{C}$ à l'évaporateur et des températures d'entrée et de sortie d'eau de $30^{\circ}\text{C}$ et $35^{\circ}\text{C}$ au condenseur   |
| Pompes à chaleur thermodynamiques pour production d'eau chaude sanitaire (hors air /air)   | - Captant l'énergie de l'air ambiant : COP > 2,5<br>- Captant l'énergie de l'air extérieur : COP > 2,5<br>- Captant l'énergie de l'air extrait : COP > 2,9<br>- Captant l'énergie géothermique : COP > 2,5<br>selon le référentiel de la norme d'essai EN 255-3.  |
| Equipements de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération                             | - Branchement privatif composé de tuyaux et de vannes qui permet de raccorder le réseau de chaleur au poste de livraison de l'immeuble.<br>- Poste de livraison ou sous-station qui constitue l'échangeur de chaleur.<br>- Matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la chaleur qui visent à opérer une répartition correcte de celle-ci. |

### L'éco-prêt à taux zéro

L'éco-prêt à taux zéro reste actif mais ne peut plus être cumulé avec le crédit d'impôt.

### Les aides ANAH

Elles restent également actives.

### Le dispositif AREP de la région

Le dispositif AREP est maintenu.

---

## Le dispositif d'investissement locatif Scellier

Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (à compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012) si vous transformez des locaux en logement ou si vous réhabilitez des locaux.

Le logement doit être loué nu à usage d'habitation principale du locataire. La location ne peut être consentie à un membre du foyer fiscal, mais peut en revanche l'être à un ascendant ou descendant non membre du foyer fiscal.

Au titre d'une même année, il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour un seul logement.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes.

### Les avantages pour 2011

À compter du 1er janvier 2011, le dispositif Scellier évolue ; le taux de la réduction d'impôt passe en effet à 22 % pour les logements BBC et à 13 % pour les logements non BBC.

Cependant, si un contrat préliminaire enregistré chez un notaire ou au service des impôts a été signé avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique est signé en 2011, les taux de la réduction d'impôt s'appliquent comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

| Date de signature de l'acte authentique      | Taux de la réduction d'impôt |                  |
|--|------------------------------|------------------|
|  | Logement BBC                 | Logement non BBC |
| Avant le 31 janvier 2011                     | 25%                          |                  |
| Entre le 1er février 2011 et le 31 mars 2011 | 25%                          | 15%              |
| À partir du 1er avril 2011                   | 22%                          | 13%              |

---

## Le PTZ +

La loi de finances pour 2011 institue à compter du 1er janvier un nouveau prêt à taux zéro dénommé « prêt à taux zéro + » ou « PTZ + », qui se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », à l'ancien dispositif de prêt à taux zéro et au Pass-Foncier. Il est réservé aux personnes physiques primo-accédants, il est désormais octroyé en métropole et dans les territoires d'outre-mer sans conditions de ressources.

Il est défini par la loi de finances 2011 ainsi que par un arrêté et un décret du 31 décembre 2010. Il se retrouve dans les textes du code de la construction et de l'habitation L31-10-1 et suivants.

### La condition de primo-accession :

Sont considérés comme primo-accédants les personnes qui ne sont pas propriétaires de leur habitation depuis plus de deux ans. Un certain nombre d'exceptions autorisant le prêt existent : être titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories, être bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé, être victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale.

L'emprunteur, au moment de la demande de prêt, fournit par tout moyen la preuve qu'il n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. A cette fin, il peut notamment fournir le contrat de bail et la ou les dernières quittances de loyer.

### Les opérations que peut financer le PTZ + :

Le PTZ + peut être accordé 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 ;
- l'acquisition d'un logement ayant déjà été occupé ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession

A compter du 1er juin 2011, le PTZ+ peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de parts indivises d'un logement ou d'un terrain, sous réserve que cela conduise à l'acquisition totale du logement ou du terrain.

### **Les travaux**

Les opérations listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, à l'exception des travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro.

### **Dépendances des logements**

Dans la mesure où les dépendances font partie d'une opération immobilière elle-même financée par le PTZ+, les dépendances (garages, emplacements de stationnement, jardins...) peuvent être financées par le Ptz+.

### **Définition du logement neuf et ancien dans le cadre du Prêt à taux zéro +**

Sont qualifiés de neuf : les logements construits ou acquis en vue de leur première occupation, y compris dans le cadre d'un contrat de location-accession dès lors que l'emprunteur est le premier occupant à la date de la levée d'option, ainsi que l'aménagement à usage de logement d'un local utilisé auparavant à un autre usage. Les autres logements sont considérés comme « anciens ».

### Les conditions d'occupation du logement :

Pendant toute la durée de remboursement du prêt, le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire du prêt et des personnes qui ont été prises en compte pour la détermination des caractéristiques financières du prêt (montant et durée de remboursement du prêt). Le logement ne peut être ni affecté à la location saisonnière ou en meublé, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire de travail.

Le logement doit être occupé par l'emprunteur et les personnes destinées à occuper le logement au minimum huit mois par an, sauf cas de force majeure, raison de santé, ou cas de mise en location autorisées.

### Les modalités du prêt :

La loi de finances pour 2011 a fixé sept critères qui, combinés, déterminent les modalités du prêt (montant et conditions de remboursement du prêt) :

- le coût total de l'opération,
- le montant total des prêts de plus de deux ans finançant l'opération,
- le nombre d'occupants du logement,
- l'ensemble des ressources des occupants,
- la localisation géographique (zone A, B1, B2, C),
- le caractère neuf ou ancien du bien,
- le niveau de performance énergétique globale du logement,
- l'appartenance initiale du logement ancien au patrimoine immobilier d'un organisme HLM ou d'une SEM.

Les caractéristiques financières du PTZ+ sont applicables à compter du 1er janvier 2011.

### **Montant du prêt**

Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération, plafonné à un montant, auquel est appliquée une quotité. Par ailleurs, le montant du PTZ+ ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.

### **Le coût total de l'opération**

Sont pris en compte :

- la charge foncière ou la charge immobilière y compris les honoraires de géomètre et les taxes y afférentes, à l'exclusion des frais d'acte notarié et des droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou les immeubles anciens ;
- les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents ;
- les honoraires de négociation à la charge de l'acquéreur (frais d'agence) ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification ("label BBC") ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité ou à l'assurance dommages-ouvrage ;
- certaines taxes afférentes à la construction :
  - taxe locale d'équipement ;
  - taxe pour le financement des CAUE ;
  - taxe départementale des espaces naturels sensibles.

A compter du 1er juin 2011 le coût total d'opération comprend le cas échéant la valeur d'acquisition du terrain destiné à la construction acquis depuis moins de deux ans (à la date d'émission de l'offre de prêt).

Par ailleurs, en cas d'acquisition d'un bien dont une partie est destinée à un autre usage que l'habitation à titre de résidence principale, le coût d'opération ne concerne que les surfaces affectées au logement.

### Le montant plafond d'opération pris en compte dans le calcul du PTZ+

Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de trois critères :

- la localisation du logement dans une des quatre zones définies en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zonage A, B1, B2 et C),
- le caractère neuf ou ancien du logement
- le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

| Nombre d'occupants | Logement neuf   |           |           |           |
|--------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
|                    | Zone A          | Zone B1   | Zone B2   | Zone C    |
| 1                  | 156 000 €       | 117 000 € | 86 000 €  | 79 000 €  |
| 2                  | 218 000 €       | 164 000 € | 120 000 € | 111 000 € |
| 3                  | 265 000 €       | 199 000 € | 146 000 € | 134 000 € |
| 4                  | 312 000 €       | 234 000 € | 172 000 € | 158 000 € |
| 5 et plus          | 359 000 €       | 269 000 € | 198 000 € | 182 000 € |
|                    | Logement ancien |           |           |           |
|                    | Zone A          | Zone B1   | Zone B2   | Zone C    |
| 1                  | 124 000 €       | 93 000 €  | 86 000 €  | 79 000 €  |
| 2                  | 174 000 €       | 130 000 € | 120 000 € | 111 000 € |
| 3                  | 211 000 €       | 158 000 € | 146 000 € | 134 000 € |
| 4                  | 248 000 €       | 186 000 € | 172 000 € | 158 000 € |
| 5 et plus          | 285 000 €       | 214 000 € | 198 000 € | 182 000 € |

### La quotité du prêt

La quotité est fixée en fonction de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et de son niveau de performance énergétique globale.

Par ailleurs, pour les logements anciens, une majoration spécifique de 5 % pour encourager l'acquisition de logements sociaux par leurs locataires (« vente HLM ») est instituée.

| Nature de l'opération | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|-----------------------|--------|---------|---------|--------|
| Neuf                  |        |         |         |        |
| BBC                   | 40%    | 35%     | 30%     | 25%    |
| Non BBC               | 27%    | 22%     | 17%     | 15%    |
| Ancien                |        |         |         |        |
| Classé A à D          | 20%    | 20%     | 20%     | 20%    |
| Classé E et F         | 10%    | 10%     | 10%     | 10%    |
| Classé G              | 5%     | 5%      | 5%      | 5%     |

### Vente HLM

Pour bénéficier de la majoration de la quotité de prêt, le logement ancien (au sens PTZ +) doit appartenir initialement au patrimoine d'un organisme HLM ou d'une société d'économie mixte. Dans ce dernier cas, le logement doit faire l'objet d'une convention APL.

Ces dispositions sont applicables dès le 1er janvier 2011.

### Zonage de la Loire Atlantique

#### Zone A

Aucune commune.

#### Zone B1

Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Brains, Carquefou, La Chapelle-sur-Erdre, Couëron, Le Croisic, La Baule-Escoublac, Haute-Goulaine, Indre, Mauves-sur-Loire, Mesquer, La Montagne, Nantes, Orvault, Le Pellerin, Piriac-sur-

Mer, Pornichet, Rezé, Saint-Aignan-Grandlieu, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Les Sorinières, Thouaré-sur-Loire, La Turballe, Vertou.

#### Zone B2

Assérac, Batz-sur-Mer, La Bernerie-en-Retz, Besné, La Chapelle-des-Marais, Donges, Guérande, Herbignac, Montoir-de-Bretagne, Les Moutiers-en-Retz, La Plaine-sur-Mer, Pornic, Le Pouliguen, Préfailles, Saint-André-des-Eaux, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Joachim, Saint-Lyphard, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Michel-Chef-Chef, Saint-Molf, Saint-Nazaire, Trignac.

#### Zone C

Le reste du territoire.