



Union des Constructeurs Immobiliers
de la Fédération Française du Bâtiment

UNION DES CONSTRUCTEURS
IMMOBILIERS

Loi de finances pour 2011 Loi de finances rectificative pour 2010



Ce qui change
à compter du 1^{er} janvier 2011
pour le logement

Edition janvier 2011
Arrêt des textes au 15 janvier 2011

Comme chaque année, la loi de finances et la loi de finances rectificative aménagent, modifient et créent des dispositifs notamment en faveur du logement. Ce guide permet de faire un état des lieux des évolutions qui ont été prises dans ce cadre.

Ce document se veut un outil pratique pour les constructeurs immobiliers afin qu'ils y retrouvent les principaux dispositifs en faveur du logement. Toutefois, la mise en œuvre de certaines de ces mesures est encore conditionnée par la publication au Journal officiel de décrets et/ou arrêtés d'application.

SOMMAIRE

<p>■ Le PTZ + : un prêt à taux zéro renforcé à compter du 1^{er} janvier 2011.....</p> <p>Fin du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt Fin du dispositif Pass-Foncier (bail à construction et prêt à remboursement différé)</p>	P.03
<p>■ Rabotage de 10 % de l'avantage procuré par les réductions et crédits d'impôt inclus dans les champs de plafonnement global des niches</p> <p>Impact sur les dispositifs Scellier, Bouvard, Malraux, Girardin Impact sur le crédit d'impôt développement durable et sur le crédit d'impôt prévention des risques technologiques</p>	P.09
<p>■ Dispositif d'investissement locatif Scellier : quoi de neuf en 2011 ?.....</p>	P.10
<p>■ Dispositifs d'investissement dans une résidence de tourisme quoi de neuf en 2011 ?.....</p> <p>Fin du dispositif Demessine pour les logements neufs Dispositif Bouvard</p>	P.13
<p>■ Crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie : les modifications pour 2011.....</p>	P.13
<p>■ Réforme des taxes et participations d'urbanisme : du nouveau à partir de 2012.....</p> <p>Taxe d'aménagement, versement pour sous densité et autres participations</p>	P.15
<p>■ Les textes de référence</p>	P.16

Repères



Union des Constructeurs Immobiliers de la Fédération Française du Bâtiment
7/9 rue la Pérouse -75016 PARIS
Téléphone : 01 40 69 51 86 - Télécopie : 01 40 69 58 70
Email : contact@uci.ffbatiment.fr

L'UCI-FFB : première organisation professionnelle représentative des constructeurs immobiliers en France

L'UCI-FFB rassemble l'ensemble des acteurs de la construction immobilière (constructeurs de maisons individuelles, promoteurs immobiliers et aménageurs / lotisseurs) au sein de la Fédération Française du Bâtiment.

800 membres en France :

- 625 constructeurs de maisons individuelles ;
- 175 promoteurs immobiliers.

80 000 logements / an.

www.uci-ffb.fr

Le PTZ + : un prêt à taux zéro renforcé à compter du 1^{er} janvier 2011

La loi de finances pour 2011 réforme les aides à l'accession à la propriété à compter du 1^{er} janvier 2011 et définit ainsi les règles applicables du prêt à taux zéro renforcé (PTZ +). Ce nouveau dispositif est créé sur la base du PTZ, du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt et du Pass-Foncier. Le PTZ + est destiné aux primo-accédants (sans conditions de ressources) et sert à financer la construction ou l'acquisition de leur première résidence principale. Le logement ainsi financé est soumis à l'obligation de rester la résidence principale des bénéficiaires pendant la durée du prêt, sauf exceptions. Le montant du prêt, sa durée et un éventuel différé de remboursement sont fonction des caractéristiques du logement (caractère neuf ou ancien, localisation géographique et performance énergétique du logement métropolitain) et des caractéristiques des bénéficiaires (nombre de personnes, revenus). Un certain nombre de pièces justificatives doivent être remises par le demandeur du prêt afin de prouver qu'il en respecte les conditions. Le décret n° 2010-1704 et l'arrêté du 30 décembre 2010 prévoient les conditions d'octroi du PTZ +. Par ailleurs, le décret n° 2010-1728 précise notamment les obligations déclaratives incombant aux établissements de crédit qui octroient les PTZ +.

Entrée en vigueur du PTZ + et mesures transitoires

Le PTZ + s'applique aux offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2014. Le dispositif du prêt à taux zéro tel qu'il existait depuis le 1^{er} février 2005 a pris fin le 31 décembre 2010. Par ailleurs, des mesures transitoires sont prévues pour un certain nombre de notions ayant trait au prêt à taux zéro qui ont été reprises de l'ancien dispositif mais aménagées dans le cadre du PTZ +. Il s'agit notamment de la définition des opérations finançables, des exceptions à la règle de primo-accession, de la définition du coût d'opération et des conditions de location. Pour ces notions, ce sont les dispositions actuelles relatives au PTZ et codifiées aux articles R. 318-2, R. 318-7, R. 318-11 du code de la construction et de l'habitation qui sont applicables jusqu'au 31 mai 2011.

Remarques

Crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt

A titre transitoire, le crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt continue toutefois de s'appliquer pour les contribuables qui en bénéficient déjà, ainsi que pour les opérations ayant fait l'objet des offres de prêt émises avant le 1^{er} janvier 2011 sous réserve que l'acquisition du logement achevée ou en l'état futur d'achèvement intervienne au plus tard le 30 septembre 2011 ou, s'il s'agit d'opérations de construction de l'habitation principale, sous réserve que la déclaration d'ouverture de chantier intervienne au plus tard le 30 septembre 2011.

Pass-Foncier (bail à construction et prêt à remboursement différé)

Ce dispositif concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2010. La notion d'engagement de l'opération correspond à la signature par l'accédant de la décision d'octroi du Pass-Foncier. Cette fin programmée était prévue par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Les opérations qui peuvent être financées par un PTZ +

Le PTZ + peut être octroyé pour financer les opérations qui suivent :

- 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 (régé par la loi du 12 juillet 1984).

Les dépendances (garages, emplacements de stationnement, jardins, locaux collectifs à usage commun et les annexes ^[*]) qui font partie de l'opération immobilière elle-même financée par le PTZ +, peuvent être financées par le PTZ +. Les opérations qui sont listées ci-dessus peuvent comprendre des travaux, sauf si les travaux sont financés par un éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ).

^[*] **Annexes pour l'habitat collectif** : loggias, balcons, terrasses accessibles privatives, vérandas, séchoirs extérieurs au logement, caves d'une surface d'au moins 2 m² | **Annexes en habitat individuel** : à cette liste d'annexes sont ajoutées les garages individuels et les combles accessibles.

Remarque

Selon la définition du PTZ + les logements « neufs » sont des 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 ». A titre transitoire et jusqu'au 31 mai 2011 (date d'émission de l'offre de prêt), les opérations finançables par le prêt sont celles qui existaient jusqu'alors dans le cadre du PTZ.

A compter du 1^{er} juin 2011, le PTZ + pourra 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.

La notion de primo-accession

Le PTZ+ est réservé aux primo-accédants (sans conditions de ressources). Par contre, les ressources de l'emprunteur et de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement détermineront les conditions de remboursement du prêt. En conséquence, il est toujours nécessaire de produire les avis d'imposition. On entend par la notion de primo-accession, les personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Les exceptions à la condition de primo-accession qui existaient jusqu'alors existent toujours. La condition de primo-accession n'est donc pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'un des occupants du logement est dans l'une des situations suivantes :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale (invalides absolument incapables d'exercer une profession quelconque qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie) ;
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation spéciale (code de la sécurité sociale, art. L. 821-1 à L. 821-9 et art. L. 541-1 à L. 541-3) ;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (CCH, R. 31-10-3). Cette dernière situation recouvre les hypothèses existantes dans l'ancien dispositif. Le décret ajoute une nouvelle hypothèse. La résidence principale du bénéficiaire du prêt a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe entraînant l'application :
 - soit de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles ;
 - soit de l'article L. 122-7 du code des assurances pour des dommages causés par des effets dus aux tempêtes, ouragans, cyclones ;
 - soit du 1^{er} alinéa de l'article L.128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques ;
 - soit (à compter du 1^{er} juin 2011) d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (extrême urgence au titre des risques naturels majeurs prévisibles qui menacent gravement des vies humaines telle que les mouvements de terrain, affaissements de terrains dus à une cavité souterraine ou à une marnière, avalanches, crues torrentielles ou à montée rapide, subversion marine ou au titre des risques technologiques défini par l'article L. 515.16 du code de l'environnement.

Les caractéristiques du PTZ +

Montant du PTZ +

Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération, plafonné à un montant, auquel est appliquée une quotité. 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. Cette limite vise à réduire l'avantage consenti à des accédants disposant d'un apport important.

Coût total de l'opération

La notion reprend les éléments qui intervenaient déjà pour la détermination du coût de l'opération à savoir :

- la charge foncière ou la charge immobilière, 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 ;
- le coût des travaux, y compris les honoraires liés à leur réalisation ou leur certification ;
- les frais relatifs à l'assurance de responsabilité ou à l'assurance dommages-ouvrage ;
- les taxes afférentes à la construction ;

- taxe locale d'équipement (TLE) ;
- en Ile-de-France, la taxe complémentaire à la TLE ;
- taxe pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ;
- taxe spéciale d'équipement perçue dans le département de Savoie ;
- taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS).

Remarque

Jusqu'au 31 mai 2011, la notion de coût total de l'opération est celle qui existait jusqu'alors dans le cadre du PTZ antérieur.

A compter du 1^{er} juin 2011, si le terrain destiné à la construction a été acquis depuis moins de deux ans (à la date d'émission de l'offre de prêt), sa valeur d'acquisition peut être prise en compte dans le coût de l'opération et refinancée. 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.

L'emprunteur justifie du coût total effectif de l'opération ainsi que le cas échéant de l'achèvement des travaux, dès réception des documents correspondants. Les travaux doivent être le cas échéant, réalisés au plus tard trois ans après l'émission de l'offre de prêt.

Coefficient familial

Le coefficient familial prend en compte la taille du ménage dont les valeurs suivent :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1,0	1,4	1,7	2,0	2,3

Montant plafond d'opération et quotité du prêt

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

- la localisation du logement selon le zonage ABC ;
- le caractère neuf ou ancien du logement ;
- le nombre de personnes destinées à occuper le logement.

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. Ainsi, les logements métropolitains qui ne sont pas énergétiquement performants se voient appliquer un malus.

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

Les plafonds d'opération pour les ménages composés de plus d'une personne se déduisent des plafonds pour une personne en les multipliant par le coefficient familial.

Logement neuf

Montant plafond d'opération selon le nombre d'occupants	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 €
Quotité selon la nature de l'opération				
Labellisée BBC	40 %	35 %	30 %	25 %
Non labellisée BBC	27 %	22 %	17 %	15 %

Logement ancien

Montant plafond d'opération selon le nombre d'occupants	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 €

Quotité selon la nature de l'opération				
Etiquette classée A à D	20 %	20 %	20 %	20 %
Etiquette classée E et F	10 %	10 %	10 %	10 %
Etiquette classée G	5 %	5 %	5 %	5 %

Remarques

Définition du niveau de performance énergétique

En métropole, le niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 ». Le niveau de performance énergétique d'un logement ancien figure sur l'étiquette énergétique mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique (A : très performant | G : très peu performant). En l'absence de DPE le logement ancien est assimilé à un logement classé en G.

Pour les départements outre-mer, le malus ne s'applique pas. Le PTZ + est égal à 35 % du coût de l'opération pour un logement neuf et 20 % pour un logement ancien, dans la limite du plafond applicable en zone B1.

Justification du label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 » pour les logements neufs

Les justificatifs diffèrent selon les formes d'acquisition ou de construction (achat d'un logement neuf, vente en l'état futur d'achèvement, construction d'une maison individuelle dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle régi par la loi de 1990, contrat de maîtrise d'œuvre, contrats d'entreprise ou contrat de promotion immobilière). En cas de vente d'un logement neuf, l'accédant fournit à l'établissement prêteur le certificat (ou une copie) mentionnant l'attribution du label délivré par un organisme de certification. Pour les autres formes d'acquisition ou de construction, l'emprunteur produit dans un premier temps un justificatif provisoire. Pour les opérations réalisées en VEFA, en CCMI ou par le biais d'un contrat de promotion immobilière, le justificatif provisoire consiste en une mention portée au contrat qui précise que le logement livré sera titulaire du label « BBC 2005 ». Pour les constructions hors CCMI et hors contrat de promotion immobilière, l'emprunteur justifie du label « BBC 2005 » au moyen d'un contrat d'engagement conclu par l'emprunteur avec un organisme de certification. Dans un second temps et au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement, l'emprunteur doit fournir le certificat mentionnant l'attribution du label. A défaut, pour les accessions réalisées en VEFA ou les constructions en CCMI ou dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, l'emprunteur fournit dans le même délai la preuve qu'il a engagé une procédure à l'encontre de son contractant relativement à la non- obtention du label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 ».

Ces dispositions sont applicables dès le 1^{er} janvier 2011.

Bonus en en cas de vente HLM

Pour bénéficier de la majoration de la quotité de prêt, le logement ancien (selon la définition du PTZ +) doit appartenir initialement au patrimoine d'un organisme HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, fondations d'habitations à loyer modéré) ou d'une société d'économie mixte. Dans ce dernier cas, le logement fait l'objet d'une convention APL.

S'il s'agit d'un logement occupé, l'acquéreur est le locataire du logement ou, sur sa demande, son conjoint, ou un ascendant un ou descendant. Pour ces derniers (ascendant et descendant), ils doivent justifier de ressources qui n'excèdent pas celles autorisées pour le prêt locatif social (PLS). Si le logement est vacant, l'acquéreur est un locataire de l'organisme dans le département.

Ces dispositions sont applicables dès le 1^{er} janvier 2011.

Réduction éventuelle du montant du prêt

Lorsque le total des périodes de remboursement du prêt est égal ou inférieur à 8 ans et à la demande de l'emprunteur, le montant du prêt peut être réduit, au maximum de 50 %. Il faut pour cela que l'emprunteur remplisse une attestation conforme à un modèle qui figure à l'annexe II de l'arrêté du 30 décembre 2010. Cette mesure est applicable à compter du 1^{er} janvier 2011.

Conditions de remboursement du PTZ+

Les conditions de remboursement du PTZ+ (durée et, le cas échéant, fraction du prêt faisant l'objet d'un différé) sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt. Elles sont fonction de la localisation du logement (zonage ABC), du caractère neuf ou ancien du logement, des ressources de l'emprunteur mais aussi 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 PTZ + s'effectue soit en une seule période soit en deux périodes lorsqu'il y a un différé de remboursement.

Conditions de remboursement pour un logement neuf

Quotient familial				Durée totale du prêt	Période de différé [*] [**]	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
Inférieur ou égal à 15 000 €	Inférieur ou égal à 12 000 €	Inférieur ou égal à 10 000 €	Inférieur ou égal à 8 000 €	30 ans	23 ans 45 % du prêt	7 ans
de 15 001 à 17 500 €	de 12 001 à 14 000 €	de 10 001 à 11 500 €	de 8 001 à 9 500 €	28 ans	23 ans 35 % du prêt	5 ans
de 17 501 à 20 500 €	de 14 001 à 16 000 €	de 11 501 à 12 500 €	de 9 501 à 10 500 €	26 ans	23 ans 20 % du prêt	3 ans
de 20 501 à 23 000 €	de 16 001 à 18 000 €	de 12 501 à 14 000 €	de 10 501 à 11 500 €	25 ans	23 ans 15 % du prêt	2 ans
de 23 001 à 25 500 €	de 18 001 à 19 500 €	de 14 001 à 15 000 €	de 11 501 à 13 000 €	23 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 25 501 à 28 500 €	de 19 501 à 21 500 €	de 15 001 à 16 500 €	de 13 001 à 14 000 €	20 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 28 501 à 31 000 €	de 21 501 à 23 500 €	de 16 501 à 18 000 €	de 14 001 à 15 000 €	16 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 31 001 à 36 000 €	de 23 501 à 26 000 €	de 18 001 à 20 000 €	de 15 001 à 18 500 €	12 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 36 001 à 49 500 €	de 26 001 à 32 500 €	de 20 001 à 26 500 €	de 18 501 à 26 500 €	8 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
49 501 € et plus	32 501 € et plus	26 501 € et plus	26 501 € et plus	5 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé

[*] Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

[**] L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement et dans la limite de 4 ans.

Conditions de remboursement pour un logement ancien

Quotient familial				Durée totale du prêt	Période de différé [*] [**]	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
Inférieur ou égal à 12 000 €	Inférieur ou égal à 10 000 €	Inférieur ou égal à 9 000 €	Inférieur ou égal à 8 000 €	30 ans	23 ans 45 % du prêt	7 ans
de 12 001 à 15 000 €	de 10 001 à 12 000 €	de 9 001 à 10 000 €	de 8 001 à 9 500 €	28 ans	23 ans 35 % du prêt	5 ans
de 15 001 à 17 500 €	de 12 001 à 14 000 €	de 10 001 à 11 500 €	de 9 501 à 10 500 €	26 ans	23 ans 20 % du prêt	3 ans
de 17 501 à 20 500 €	de 14 001 à 16 000 €	de 11 501 à 12 500 €	de 10 501 à 11 500 €	25 ans	23 ans 15 % du prêt	2 ans
de 20 501 à 23 000 €	de 16 001 à 18 000 €	de 12 501 à 14 000 €	de 11 501 à 13 000 €	23 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 23 001 à 25 500 €	de 18 001 à 19 500 €	de 14 001 à 15 000 €	de 13 001 à 14 000 €	20 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 25 501 à 28 500 €	de 19 501 à 21 500 €	de 15 001 à 16 500 €	de 14 001 à 15 000 €	16 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 28 501 à 31 000 €	de 21 501 à 23 500 €	de 16 501 à 18 000 €	de 15 001 à 16 500 €	12 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
de 31 001 à 43 500 €	de 23 501 à 30 500 €	de 18 001 à 26 500 €	de 16 501 à 26 500 €	8 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé
43 501 € et plus	30 501 € et plus	26 501 € et plus	26 501 € et plus	5 ans [**]	Pas de différé	Pas de différé

[*] Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

[**] L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement et dans la limite de 4 ans.

Détermination des ressources

Pour déterminer les conditions de remboursement du prêt, il faut prendre en compte le plus élevé des deux montants total des ressources (prises en compte lors de l'émission de l'offre de prêt), soit :

- la 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 celui des personnes destinées à occuper le logement et qui ne sont pas rattachées à son foyer fiscal.

Remarque

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 1^{er} juillet 2010. A compter du 1^{er} juin 2011, pour les personnes rattachées à un foyer fiscal ou à la charge de leurs parents l'avant dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt, une attestation sur l'honneur accompagne l'avis d'imposition du foyer fiscal de rattachement ou des parents précisant le montant des revenus individualisés (annexe IV de l'arrêté du 30 décembre 2010).

- Le coût total de l'opération divisé par dix. 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. Le montant retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui est le même que celui retenu pour les montants plafonds d'opération mais avec une majoration de 0,3 par personne au-delà de la cinquième personne (et dans la limite de huit personnes). Le « quotient familial » ainsi calculé détermine les conditions de remboursement.

La demande de prêt et le cumul avec d'autres prêts

La demande de prêt se fait auprès des établissements de crédits qui ont conclu une convention avec l'Etat. L'emprunteur doit fournir un certain nombre de documents et de déclarations permettant à l'établissement de crédit de vérifier que les conditions du prêt sont bien respectées. Les établissements de crédit apprécient sous leur propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur. Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêts ou intérêts intercalaires ne peuvent être perçus sur le PTZ +.

Le PTZ+ ne peut pas être accordé seul. Il est cumulable avec tout autre prêt, sous réserve des conditions éventuelles d'obtention liées à chaque prêt :

- prêt bancaire ;
- prêt d'épargne logement, prêt 1 %, prêt à caractère social....
- prêt conventionné ;
- PSLA ;
- PAS ;
- Eco-prêt à taux zéro (dans ce cas, le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ + ne tient pas compte des montants de travaux financés par l'Eco-prêt à taux zéro.

Par ailleurs, passé un délai de cinq ans après avoir obtenu son prêt, le bénéficiaire d'un PTZ +, peut demander une subvention ANAH.

Les conditions d'occupation du logement

Résidence principale de l'emprunteur et de ceux qui occuperont le logement

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 pendant toute la 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 (excepté en cas de force majeure, raison de santé, ou de mise en location autorisées). En revanche, une nouvelle définition est donnée à l'exception relative à l'obligation professionnelle. Désormais, l'obligation liée à l'activité professionnelle se caractérise :

- soit par des déplacements réguliers ;
- soit par la nécessité absolue de services découlant de dispositions statutaires ou obligation figurant dans le contrat de travail contraignant l'emprunteur à résider dans un logement qui n'est pas le logement financé avec le prêt ;
- soit par l'éloignement entre le logement financé et le lieu d'activité.

A défaut d'occupation du logement financé par l'une des personnes prises en compte pour la détermination du montant du prêt, l'exception à la règle d'occupation du logement à titre de résidence principale ne sera admise à ce titre que dans la limite d'une durée de trois ans. Cette nouvelle définition s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2011.

L'entrée dans les lieux doit toujours intervenir dans un délai d'un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ou de l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai peut toujours être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué, en respectant certaines obligations, pendant cette période.

Usage commercial ou professionnel en cours de prêt

En cours de prêt, le logement peut être utilisé par l'emprunteur ou l'un des occupants du logement à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel. Cependant, la surface utilisée par cette activité ne doit pas dépasser 15 % de la surface financée initialement par le prêt. Ce changement devra faire l'objet d'une déclaration auprès de l'établissement de crédit selon le modèle annexé à l'arrêté du 30 décembre 2010. La mesure est applicable à compter du 1^{er} juin 2011. Jusqu'à cette date ce sont les dispositions de l'article R. 318-6 du code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent.

Possibilité de mise en location du logement

La mise en location, pour une durée maximale de six ans du logement financé est toujours :

- obligatoire dès lors que le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite ;
- facultative lorsque l'emprunteur est concerné par un des événements limitativement énumérés par le texte réglementaire.

Concernant les événements autorisant la location du bien financé à l'aide du prêt aidé, deux notions sont revues par rapport au dispositif précédent. La notion de mobilité professionnelle permettant la location est assouplie et définie comme entraînant un trajet d'au moins 50 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ou entraînant un temps de trajet aller au moins égal à 1 h 30. Par ailleurs, l'invalidité peut être justifiée non plus par la seule carte d'invalidité mais aussi par la décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées. Les autres événements : décès, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité, chômage... justifiant la mise en location demeurent inchangés.

Les conditions financières de la location seront les suivantes :

- le logement ne pourra être loué qu'à un ou des locataires dont les ressources, appréciées à la date de signature du contrat de location n'excèdent pas les plafonds de ressources du prêt PLS ;
- le montant du loyer ne devra pas excéder les plafonds de loyer PLS ;
- la location doit toujours faire l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que le cas échéant à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement.

Ces modifications concernent les offres de prêt émises à compter du 1^{er} juin 2011. Jusqu'à cette date, les règles de location qui existaient dans le cadre du PTZ antérieur continuent de s'appliquer.

Rabotage de 10 % de l'avantage procuré par les réductions et crédits d'impôt inclus dans les champs de plafonnement global des niches

Pour résumer, les principaux dispositifs fiscaux touchés par le rabotage de 10 % sont les suivants :

- La réduction d'impôt Scellier (investissements immobiliers locatifs neufs) ;
- La réduction d'impôt Bouvard ou Scellier LMNP (investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée non professionnelle) ;
- La réduction d'impôt Malraux (dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti) ;
- La réduction d'impôt Girardin (investissements réalisés outre-mer) ;
- Le crédit d'impôt au titre des équipements en faveur du développement durable et des économies d'énergie ;
- Le crédit d'impôt au titre des dépenses en faveur de la prévention des risques technologiques.

Les opérations pour lesquelles l'acte authentique ou le contrat de construction a été signé avant le 31 décembre 2010 ne sont pas concernées par ce rabotage. Les taux et plafonds d'imputation existants en 2010 sont multipliés par 0,9 puis arrondis à l'unité inférieure. Les nouveaux taux applicables en 2011 seront introduits par un décret d'application à paraître. Ce rabotage ne concerne ni les plafonds de dépenses, ni les déductions spécifiques.

Impact général du rabotage de 10 %

Dispositifs	Taux de la réduction d'impôt ou du crédit d'impôt en 2011
Réduction d'impôt Scellier	22 % pour les logements neufs labellisés BBC (13% pour les autres)
Réduction d'impôt Bouvard ou Scellier LMNP	18 % pour les logements neufs meublés (statut non professionnel)
Réduction d'impôt Malraux	27 % pour les immeubles situés en ZPPAUP 36 % pour les immeubles situés en secteur sauvegardé
Réduction d'impôt Girardin	22 % pour les acquisitions constructions (habitation principale) 27 % pour les investissements (secteur locatif libre) 40 % pour les investissements (secteur locatif intermédiaire)
Crédit d'impôt au titre des équipements en faveur du développement durable et des économies d'énergie	De 13 % à 45 % selon les éléments pris en compte
Crédit d'impôt au titre des dépenses en faveur de la prévention des risques technologiques	30 %

Dispositif d'investissement locatif Scellier : quoi de neuf en 2011 ?

Le dispositif Scellier (secteur libre et secteur intermédiaire) a remplacé les dispositifs Robien et Borloo sous la forme d'une réduction d'impôt pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités effectuées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans une limite de 300 000 € TTC. Elle est limitée à un seul logement par an et par contribuable. L'engagement de location (non meublée et à usage d'habitation) est de neuf ans minimum pour le secteur libre et peut être prolongé jusqu'à 12 ans ou 15 ans pour le secteur intermédiaire. Le logement doit être la résidence principale du locataire et la location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement du logement. Pour le secteur libre, le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant s'il ne fait pas partie du foyer fiscal. Pour les demandes de permis de construire déposées depuis le 1^{er} janvier 2010, le contribuable est tenu de justifier que le logement respecte la réglementation thermique en vigueur. A défaut, la réduction d'impôt peut être remise en cause. La réduction d'impôt Scellier codifiée à l'article 199 septvicies du code général des impôts est maintenue, mais est à nouveau modifiée pour l'année 2011. Outre la révision (par décret) des plafonds de loyers pour l'année 2011 et la création (par arrêté) d'une zone A bis afin de répondre à l'évolution du marché, le dispositif Scellier est aussi aménagé par les lois de finances en ce qui concerne le rabotage de 10 % sur les niches fiscales et le verdissement du dispositif.

Nouveaux plafonds de loyers du dispositif Scellier à partir du 1^{er} janvier 2011

Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 a pour objectif de rétablir des plafonds de loyer pour le dispositif Scellier prenant mieux en compte la réalité des marchés locatifs privés. A cette fin, il distingue notamment le marché particulier d'une nouvelle zone créée par l'arrêté du 22 décembre 2010 publié au Journal officiel du 23 décembre 2010. Cette nouvelle zone dénommée A bis est constituée des communes dont le marché immobilier est le plus tendu (Paris et certaines communes d'Ile-de-France).

Les nouveaux plafonds de loyers s'appliquent :

- aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2011 (signature de l'acte authentique devant le notaire),
- aux logements dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2011, s'agissant de logements que le contribuable fait construire.

Par conséquent, les logements acquis avant fin 2010 ne sont pas concernés par cette disposition et les plafonds de loyers sont révisés en fonction du zonage A, B1, B2 et C précédent (zonage selon l'arrêté du 29 avril 2009 publié au Journal officiel du 3 mai 2009). Pour rappel, les communes de la zone C qui étaient à l'origine exclues du dispositif Scellier peuvent, depuis le 25 septembre 2010, demander un agrément pour pouvoir l'appliquer. La décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population.

Plafonds de loyers mensuels	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C (sur agrément)
Secteur libre	21,70 €/m ²	16,10 €/m ²	13,00 €/m ²	10,60 €/m ²	6,10 €/m ²
Secteur intermédiaire	17,36 €/m ²	12,88 €/m ²	10,40 €/m ²	8,48 €/m ²	4,88 €/m ²

Par ailleurs, les plafonds de loyers seront désormais révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du second trimestre de l'année précédente. Concernant les plafonds de ressources, les règles sont harmonisées avec celles applicables au logement social et seront révisés chaque année au 1^{er} janvier en tenant compte de la variation de l'IRL du troisième trimestre. Il est à noter que le respect des plafonds de ressources ne concerne que le dispositif Scellier pour le secteur intermédiaire, les ressources du locataire n'étant pas plafonnées pour le secteur libre.

Il est à noter que les plafonds de ressources actualisés pour 2011 devraient être publiés par le biais d'une instruction fiscale courant février 2011.

Taux de la réduction d'impôt en 2011

En 2011, les logements labellisés BBC bénéficieront d'une réduction d'impôt maximale de 22 % (contre 25 % en 2010). Les logements non labellisés BBC bénéficieront, quant à eux, d'une réduction d'impôt maximale de 13 % (contre 25 % en 2010). Néanmoins, des mesures transitoires ont été mises en place pour le début d'année 2011.

Mesures transitoires : deux formes et deux délais différents

L'article 105 de la loi n° 2010-1657 de finances pour 2011 prévoit un rabotage de 10 % sur les niches fiscales. A titre transitoire, un logement, qu'il soit labellisé BBC ou non, n'est pas soumis au rabotage de 10 % dès lors qu'une réservation (enregistrée chez un notaire ou au service des impôts) a été effectuée avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2011. Le taux de la réduction d'impôt ainsi conservé est de 25 % pour le secteur libre. Dans les autres situations (réservation enregistrée à partir du 1^{er} janvier 2011 ou acte définitif signé à partir du 1^{er} avril 2011), le rabotage s'applique et le taux de la réduction d'impôt pour le secteur libre n'est plus que de 22 % pour un logement labellisé BBC ou 13 % pour un logement non labellisé BBC (y compris avec le verdissement).

En effet, à compter de 2011, un logement qui n'est pas labellisé BBC est normalement soumis au verdissement qui avait été programmé par la précédente loi de finances. A titre transitoire, l'article 62 de la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010 prévoit qu'un logement n'est pas soumis à ce verdissement dès lors qu'une réservation (enregistrée chez un notaire ou au service des impôts) a été effectuée avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 janvier 2011. Le taux de la réduction d'impôt ainsi conservé est de 25 % pour le secteur libre. Si l'acte authentique est passé entre le 1^{er} février 2011 et le 31 mars 2011, le taux de la réduction d'impôt n'est plus que de 15 % pour le secteur libre. Dans les autres situations (réservation enregistrée à partir du 1^{er} janvier 2011 ou acte définitif signé à partir du 1^{er} avril 2011), le rabotage s'applique en supplément et le taux de la réduction d'impôt est de 13 % pour le secteur libre.

Concrètement, dans quelle situation est-il possible de bénéficier des mesures transitoires ?

Différentes situations pour le dispositif Scellier peuvent se présenter selon la date à laquelle l'acquéreur a signé sa réservation et la date à laquelle il a signé l'acte authentique. Le tableau synthétique ci-dessous répertorie donc les principales situations qui peuvent se présenter à un acquéreur suivant que le logement est labellisé BBC ou non. Les taux de la réduction d'impôt ci-dessous listés concernent aussi bien le secteur libre (engagement de location sur 9 ans) que le secteur intermédiaire (engagement de location sur 12 ou 15 ans).

Dispositif Scellier (secteur libre)

Différentes situations pour le dispositif Scellier (secteur libre) peuvent se présenter	Taux de la réduction si le logement est labellisé BBC	Taux de la réduction si le logement n'est pas labellisé BBC
SITUATION 1 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 ET signe l'acte authentique entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 janvier 2011 	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 25 % (location 9 ans)	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 25 % (location 9 ans)
SITUATION 2 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 ET signe l'acte authentique entre le 1^{er} février et le 31 mars 2011 		Après l'application du verdissement : 15 % (location 9 ans)
SITUATION 3 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur effectue une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts à partir du 1^{er} janvier 2011 ET signe l'acte authentique entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 mars 2011 	Après l'application du rabot de 10% : 22 % (location 9 ans)	Après l'application du verdissement et du rabot de 10% : 13 % (location 9 ans)
SITUATION 4 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur signe l'acte authentique à partir du 1^{er} avril 2011 (quelque soit la date de réservation) 		

Dispositif Scellier (secteur intermédiaire)

Différentes situations pour le dispositif Scellier (secteur intermédiaire) peuvent se présenter	Taux de la réduction si le logement est labellisé BBC	Taux de la réduction si le logement n'est pas labellisé BBC
SITUATION 1 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 ET signe l'acte authentique entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 janvier 2011 	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 31 % (location 12 ans) 37 % (location 15 ans)	L'acquéreur bénéficie de la mesure transitoire : 31 % (location 12 ans) 37 % (location 15 ans)
SITUATION 2 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur a effectué une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 ET signe l'acte authentique entre le 1^{er} février et le 31 mars 2011 		Après l'application du verdissement : 21 % (location 12 ans) 27 % (location 15 ans)
SITUATION 3 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur effectue une réservation enregistrée chez un notaire ou au service des impôts à partir du 1^{er} janvier 2011 ET signe l'acte authentique entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 mars 2011 	Après l'application du rabot de 10% : 27 % (location 12 ans) 32 % (location 15 ans)	Après l'application du verdissement et du rabot de 10% : 18 % (location 12 ans) 23 % (location 15 ans)
SITUATION 4 : <ul style="list-style-type: none"> L'acquéreur signe l'acte authentique à partir du 1^{er} avril 2011 (quelque soit la date de réservation) 		

Dispositifs d'investissement dans une résidence de tourisme : quoi de neuf en 2011 ?

Fin du dispositif Demessine pour les logements neufs

Le dispositif Demessine qui concerne notamment l'acquisition de logements neufs à usage locatif dans les résidences de tourisme classées situées en zone de revitalisation rurale ou l'acquisition d'un logement achevé depuis quinze ans au moins et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation a été supprimé au profit du seul dispositif existant désormais pour l'acquisition de logements situés dans les résidences de tourisme classées : le dispositif Bouvard (appelé aussi dispositif Scellier LMNP). Le dispositif Demessine, qui devait s'éteindre le 31 décembre 2012, est donc supprimé pour les acquisitions de logements réalisées après le 31 décembre 2010 (pour lesquelles une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été souscrite par l'acquéreur avant cette date).

Dispositif Bouvard

Le dispositif Bouvard est la nouvelle appellation de la loi LMNP (loueur en meublé non professionnel). Ce dispositif bénéficie des mêmes avantages que pour le dispositif Scellier. Il prend la forme d'une réduction d'impôt pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou d'un logement achevé depuis au moins 15 ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation effectuées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012. Le logement neuf ou à réhabiliter doit être compris dans une résidence avec services pour étudiants, une résidence de tourisme classée, un établissement de santé (public ou privé) ayant pour objet de dispenser des soins de longue durée, un établissement qui accueille des personnes âgées ou qui leur apporte à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale, une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées (EPAHD), un établissement (y compris les foyers d'accueil médicalisé) qui accueille des personnes adultes handicapées (quel que soit leur degré de handicap ou leur âge) ou des personnes atteintes de pathologies chroniques, un logement affecté à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans une limite de 300 000 € TTC (pour un logement achevé depuis au moins quinze ans et qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, elle est calculée sur le prix d'acquisition majoré du montant de ces travaux). Elle est limitée à un seul investissement par an et par contribuable.

L'engagement de location (meublé à titre non professionnel) est de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence. Les loueurs en meublé professionnels sont exclus de ce dispositif. L'engagement de location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement (dans le mois qui suit la date d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou dans le mois qui suit la date d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation.), et les loyers pratiqués ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

Après la baisse programmée du taux de réduction d'impôt ainsi que le rabaillage de 10 %, les investissements du dispositif Bouvard bénéficieront en 2011 d'une réduction d'impôt maximale de 18 % (contre 25 % en 2010).

Crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie : les modifications pour 2011

Le crédit d'impôt sur le revenu en faveur du développement durable et des économies d'énergie, mis en place jusqu'au 31 décembre 2012, permet au particulier de récupérer une partie du montant des dépenses, ou d'obtenir un remboursement s'il n'est pas imposable (la main d'œuvre est exclue sauf pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques). Le montant des dépenses est limité à 8 000 euros pour

une personne seule ou 16 000 euros pour un couple marié ou pacsé. Ce montant est majoré de 400 euros par personne à charge. Ce dispositif codifié à l'article 200 quater du code général des impôts est maintenu, mais est à nouveau modifiée pour l'année 2011. Outre le rabotage de 10 % des taux du crédit d'impôt applicable aux matériaux et équipements, les dépenses d'installations photovoltaïques et les matériaux d'isolation thermique des parois opaques sont changées. Un arrêté modifie aussi le crédit d'impôt pour l'isolation thermique des parois opaques et pour les pompes à chaleur thermodynamiques.

Nouveaux taux du crédit d'impôt

Le crédit d'impôt en faveur du développement durable et des économies d'énergie fait partie des mesures touchées par le rabotage de 10%. Aucune mesure transitoire n'est prévue pour cette disposition qui s'applique aux dépenses payées depuis le 1^{er} janvier 2011.

Le cas particulier concerne la filière du photovoltaïque qui a été touché par deux fois. Une première fois à compter du 29 septembre 2010, le taux de ce crédit d'impôt a été divisé par deux passant ainsi de 50 % à 25 %. Cependant, cette baisse ne s'applique pas lorsque les contribuables peuvent justifier jusqu'au 28 septembre inclus :

- d'un devis signé et du versement d'un acompte à l'entreprise ;
- ou d'un moyen de financement accordé à raison des dépenses concernées par un établissement de crédit.

Elle ne s'applique pas non plus aux personnes ayant signé un contrat dans le cadre d'un démarchage à domicile avant le 29 septembre 2010 et pouvant justifier d'un paiement effectué avant le 7 octobre 2010 (terme du délai légal de rétractation).

Avec le rabotage de 10 %, la filière du photovoltaïque a été touché une deuxième fois à compter du 1^{er} janvier 2011, le taux passant ainsi de 25 % à 22 %.

Tableau récapitulatif des taux applicables en 2011

Dépenses	A compter du 1 ^{er} janvier 2011
Chaudière à condensation	13%
Matériaux d'isolation thermique :	
• Parois opaques	22%
• Parois vitrées, volets isolants, portes d'entrées donnant sur l'extérieur	13%
Appareils de régulation du chauffage, calorifugeage	22%
Equipements de traitement et de récupération des eaux pluviales	22%
Equipement de raccordement à un réseau de chaleur	22%
Equipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable :	
• Système de fourniture d'électricité (éolienne, hydraulique, biomasse)	45%
• Photovoltaïque	22%
• Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude (hydraulique, capteurs solaire)	45%
• Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude, (bois ou biomasse)	22%
• Remplacement chaudières ou équipements de chauffage au bois et autres biomasses	36%
Pompes à chaleur :	
• PAC (production de chaleur)	22%
• PAC géothermiques (production de chaleur)	36%
• PAC thermodynamiques (production d'eau chaude sanitaire)	36%
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	45%

Autres modifications

En ce qui concerne l'isolation thermique des parois opaques, le montant des dépenses constitué par l'acquisition et la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques sera pris en compte dans la limite d'un plafond de dépenses (matériaux plus pose) par mètre carré. Les limites ont été établies par l'arrêté du 30 décembre 2010 (publié au Journal officiel du 31 décembre 2010) et concernent les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2011. Elles sont fixées à 150 € TTC/m² pour l'isolation par l'extérieur et à 100 € TTC/m² pour l'isolation par l'intérieur. Pour le justifier, les factures d'entreprise devront comporter les surfaces en m² des parois opaques isolées en précisant le type d'isolation

(intérieur ou extérieur). Cette mesure ne s'applique pas aux particuliers qui peuvent justifier d'un devis signé et du versement d'un acompte à l'entreprise avant le 31 décembre 2010.

En ce qui concerne les pompes à chaleur thermodynamiques (production d'eau chaude sanitaire), des nouveaux critères de performance ont été émis par l'arrêté du 30 décembre 2010 (publié au Journal officiel du 31 décembre 2010). Ils sont répertoriés dans le tableau ci-après.

**Pompes à chaleur thermodynamiques (production d'eau chaude sanitaire)
selon la norme d'essai EN 255-3**

Technologie utilisée (source)	Température d'essai (source)	Température de consigne de l'eau	COP
Air ambiant	+ 7 °C	+ 50 °C	> 2,5
Air extérieur	+ 7 °C	+ 50 °C	> 2,5
Air extrait	+ 20 °C	+ 50 °C	> 2,9
Géothermie	-	+ 50 °C	> 2,5

Réforme des taxes et participations d'urbanisme : du nouveau à partir de 2012

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 entérine la réforme du régime des taxes et participations d'urbanisme en remplaçant six des huit taxes d'urbanisme par deux nouvelles taxes (la « taxe d'aménagement » et le « versement pour sous-densité »). Ces dispositions devraient entrer en vigueur à compter du 1^{er} mars 2012 et sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mars 2012 (y compris aux modifications ultérieures au 1^{er} mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date). Cette réforme supprime également cinq des huit participations d'urbanisme à partir du 1^{er} janvier 2015.

Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement porte les objectifs de simplification et de rendement en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation. Elle se substituera aux taxes existantes qui ont un mécanisme de fonctionnement proche. Ainsi, elle regroupera la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe départementale pour le financement du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (TDCAUE), la taxe complémentaire à la TLE en région Ile-de-France (TC/TLE), la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, le versement pour dépassement du plafond légal de densité (VD/PLD), à l'exception de la redevance bureaux en Ile-de-France et la redevance d'archéologie préventive.

Les opérations d'aménagement de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, et qui nécessitent une autorisation d'urbanisme seront soumises à la taxe d'aménagement. Par contre, seront exonérées, certains aménagements et constructions destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, la construction de logements sociaux dès lors qu'ils sont financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), les constructions et aménagements réalisés dans une zone couverte par un projet urbain partenarial ou une zone d'aménagement concerté (ces opérations-là ne sont toutefois pas exonérées pour leurs parts départementale et régionale), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (sous certaines conditions) ainsi que les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m².

Versement pour sous-densité

Le versement pour sous-densité porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et incite à une utilisation économe de l'espace. Il remplacera le versement pour dépassement du plafond légal de densité. Un seuil minimal de densité pourra être institué par les communes et EPCI compétents (sur délibération annexée au PLU) dans certains secteurs situés dans une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). L'institution du versement pour sous-densité supprime de plein droit le versement pour dépassement du plafond légal de densité sur l'ensemble du territoire de la commune. Ce seuil minimal devra être compris entre la moitié et les trois quart de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU

de chaque secteur. Le versement pour sous-densité (limité à 25% maximal de la valeur du terrain) est dû par les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme (ou la personne responsable de la construction) en dessous de ce seuil.

Remarque :

La densité d'une construction est le rapport entre la surface hors œuvre nette construite (ou susceptible d'être construite) et la surface du terrain sur laquelle la construction est implantée (ou doit être implantée).

Participations d'urbanisme en réduction

Sur les huit participations d'urbanisme qui existent actuellement (participation au financement des voiries et réseaux (PVR), participation pour raccordement à l'égout (PRE), projet urbain partenarial (PUP), participation pour non-réalisation d'aires publiques de stationnement (PNRAS), participation des programmes d'aménagement d'ensemble (PAE), participation en ZAC, participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels et participation des riverains prévue dans le Haut-Rhin, le Bas-Rhin et la Moselle), il n'en subsistera que trois à partir du 1^{er} janvier 2015 (PUP, participation en ZAC et participation pour le financement d'équipements publics exceptionnels).

Textes de référence

Dispositifs	Textes de référence
<p>Un nouveau dispositif : le PTZ + (un prêt à taux zéro renforcé)</p> <p>et</p> <p>Fin du crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt et du Pass-Foncier</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 90, 92 et 94 de la loi de finances pour 2011 2. Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 NOR : DEVL1025687D Journal officiel du 31 décembre 2010 3. Arrêté du 30 décembre 2010 NOR : DEVL1026553A Journal officiel du 31 décembre 2010 4. Décret n° 2010-1728 du 30 décembre 2010 NOR : EFIE1033033D Journal officiel du 31 décembre 2010 5. Articles du CCH : L. 31-10-1 à L. 31-10-14 et R. 31-10-1 à R. 31-10-12. 6. Articles du CGI : 244 quater V ; 199 ter T ; 220 Z ter ; 223 O ; 1649 A bis ; 244 quater J ; 200 quaterdecies ; 278 sexies I9
<p>Rabotage de 10 % de l'avantage procuré par les réductions et crédits d'impôt inclus dans les champs de plafonnement global des niches</p> <p>et</p> <p>Diverses modifications</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Articles 36, 105 et 106 de la loi de finances pour 2011 2. Article 62 de la loi de finances rectificative pour 2010 3. Articles du CGI : Scellier (199 septvicies) Bouvard (199 sexvicies) Malraux (199 tervicies) Girardin (199 undecies A) Crédit d'impôt développement durable (200 quater) Crédit d'impôt risques technologiques (200 quater C) Demessine (199 decies E) <p>Scellier</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 NOR : DEVU1022902D Journal officiel du 22 décembre 2010 2. Arrêté du 22 décembre 2010 NOR : DEVL1026928A Journal officiel du 23 décembre 2010 <p>Crédit d'impôt développement durable</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Arrêté du 30 décembre 2010 NOR : INDE1032628A Journal officiel du 31 décembre 2010
<p>Réforme des taxes et participations d'urbanisme</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 2. Articles du code de l'urbanisme : L. 331-1 à L. 331-46