

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 30 DU 7 AVRIL 2011

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B-8-11

INSTRUCTION DU 28 MARS 2011

IMPOT SUR LE REVENU. REDUCTION D'IMPOT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF (« SCCELLIER »). AMENAGEMENTS ET PRECISIONS DIVERSES. ARTICLE 39 DE LA LOI POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES OUTRE-MER (N° 2009-594 DU 27 MAI 2009). ARTICLES 82 ET 83 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2010 (N° 2009-1673 DU 30 DECEMBRE 2009). ARTICLE 39 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 (N° 2009-1674 DU 30 DECEMBRE 2009). ARTICLE 105 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2011 (N° 2010-1657 DU 29 DECEMBRE 2010). ARTICLE 62 DE LA QUATRIEME LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2010 (N° 2010-1658 DU 29 DECEMBRE 2010).

(C.G.I., art. 199 septvicies)

NOR : ECE L 11 20404 J

Bureau C 2

PRESENTATION

1/ L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif (dispositif « Scellier »).

Codifiée sous l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, des logements neufs dans des communes situées dans les zones du territoire se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal.

Ce dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent pendant la même période, soit du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

2/ L'article 82 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) :

- module, à compter de 2011, les taux de la réduction d'impôt en fonction du niveau de performance énergétique globale des logements. Par exception, et conformément à l'article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010), cette modulation de taux ne concerne pas les logements acquis en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 janvier 2011 qui ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010 ;

- conditionne le bénéfice du report des fractions de réduction d'impôt qui n'ont pas pu être imputées au titre d'une année sur les années suivantes, au maintien de la mise en location du logement au cours des années concernées ;

- exclut de la réduction d'impôt les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS).

3/ Pour sa part, l'article 83 de la loi de finances pour 2010 assouplit le champ d'application géographique de la réduction d'impôt en prévoyant le bénéfice dérogatoire de la réduction d'impôt pour les communes de la zone C qui ont fait l'objet d'un agrément, délivré dans les conditions fixées par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010, du ministre chargé du logement.

4/ Enfin, dans le cadre de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010), les taux de la réduction d'impôt sont réduits de 10 %. Cette disposition s'applique, sous réserve de dispositions transitoires, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions et apporte diverses autres précisions.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 : AMENAGEMENT DE LA REDUCTION D'IMPOT	6
Section 1 : Taux de la réduction d'impôt	6
Section 2 : Report des fractions de réduction d'impôt non imputées	27
Section 3 : Non-cumul de la réduction d'impôt et du prêt locatif social (PLS) au titre d'un même logement	31
Section 4 : Assouplissement du champ d'application géographique de la réduction d'impôt par dérogation du ministre chargé du logement	34
CHAPITRE 2 : AUTRES PRECISIONS	38
Section 1 : Application de l'éco-conditionnalité	38
Section 2 : Affectation des souscriptions de parts de SCPI	45
Section 3 : Engagement de conservation par les associés des parts de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que des SCPI	48
Section 4 : Obligations déclaratives spécifiques relatives aux logements que le contribuable fait construire	49
Section 5 : Aménagements résultant de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer	51
Liste des annexes	
Annexe 1 : Articles 82 et 83 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009)	
Annexe 2 : II de l'article 39 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009)	
Annexe 3 : Article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010)	
Annexe 4 : Article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010)	
Annexe 5 : Décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts	
Annexe 6 : Décret n° 2010-823 du 20 juillet 2010 pris pour l'application de l'article 199 septvicies du code général des impôts relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif	
Annexe 7 : Arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique »	
Annexe 8 : Articles 9 et 10 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles des bâtiments	
Annexe 9 : Extrait d'une synthèse d'étude thermique standardisée	

Annexe 10 : Synthèse d'étude thermique en application de la « Solution technique maisons individuelles méditerranéennes non climatisées » agréée sous le n° ST 2008-001 (logements situés en métropole)

Annexe 11 : Synthèse d'étude thermique en application de la « Solution technique maisons individuelles non climatisées » agréée sous le n° ST 2007-002 (logements situés en métropole)

Annexe 12 : Modèle d'attestation à fournir en vue de la justification du respect de la réglementation thermique en vigueur pour les logements situés dans les départements et collectivités d'outre-mer

INTRODUCTION

1. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) a institué une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif (dispositif « Scellier »).

Codifiée sous l'article 199 septvicies du code général des impôts (CGI), cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, des logements neufs dans des communes situées dans les zones du territoire se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans à une personne autre qu'un membre de leur foyer fiscal¹.

Ce dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent pendant la même période, soit du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012, des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement ou le montant des souscriptions, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Ce dispositif a fait l'objet de commentaires détaillés dans l'instruction administrative du 12 mai 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) le 15 mai 2009 sous la référence 5 B-17-09.

2. L'article 82 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) :

- module, à compter de l'année 2011, les taux de la réduction d'impôt en fonction de la performance énergétique globale des logements acquis ou construits. Toutefois, et conformément à l'article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010), cette modulation de taux ne concerne pas les logements acquis en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 janvier 2011 qui ont fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010 ;

- conditionne le bénéfice du report des fractions de réduction d'impôt qui n'ont pas pu être imputées au titre d'une année sur les années suivantes, au maintien de la mise en location du logement au cours des années concernées ;

- exclut de la réduction d'impôt les logements financés au moyen d'un prêt locatif social (PLS).

3. Pour sa part, l'article 83 de la loi de finances pour 2010 assouplit le champ d'application géographique de la réduction d'impôt en prévoyant le bénéfice dérogatoire de la réduction d'impôt pour les logements neufs situés dans des communes de la zone C qui ont fait l'objet d'un agrément délivré, dans les conditions fixées par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010, par le ministre chargé du logement.

4. Enfin, dans le cadre de la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010), les taux de la réduction d'impôt sont réduits de 10 %. Cette disposition s'applique, sous réserve de dispositions transitoires, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011.

5. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions et apporte diverses autres précisions.

¹ Et, dans le cadre du dispositif « Scellier intermédiaire », autre qu'un ascendant ou descendant (cf. n° 61 à 63 et fiche n° 6 de l'instruction du 12 mai 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 5 B-17-09).

CHAPITRE 1 : AMENAGEMENT DE LA REDUCTION D'IMPOT

Section 1 : Taux de la réduction d'impôt

A. DISPOSITIONS INITIALES

6. Taux de la réduction d'impôt. L'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 prévoyait initialement les taux suivants :

- 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ;
- 20 % pour ceux réalisés en 2011 et 2012.

7. Événement à retenir pour apprécier le taux applicable. Sur ce point, il convient de se reporter au n° 46. de l'instruction administrative du 12 mai 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 5 B-17-09. Il s'agit, selon le cas, de la date de la signature de l'acte authentique d'achat, de la date du dépôt de la demande de permis de construire s'agissant des logements que le contribuable fait construire ou de la date de réalisation de la souscription s'agissant des souscriptions de parts de SCPI.

B. DISPOSITIONS NOUVELLES

1. Diminution progressive du taux de droit commun de la réduction d'impôt

8. Taux de la réduction d'impôt. L'article 82 de la loi de finances pour 2010 prévoit, à compter de 2011, une diminution progressive du taux de la réduction d'impôt.

Le taux de la réduction d'impôt est ainsi ramené, avant application des dispositions relatives à la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée aux n° 19. et s. à :

- 15 % pour les investissements réalisés en 2011 (voir toutefois la disposition transitoire prévue au n° 10.) ;
- 10 % pour ceux réalisés en 2012.

Voir également le tableau de synthèse des taux applicables selon l'année de réalisation de l'investissement aux n° 22. et 24..

Cette diminution progressive des taux de la réduction d'impôt ne concerne pas les investissements réalisés outre-mer (voir également n° 51. s'agissant des investissements réalisés outre-mer).

9. Événement à retenir pour apprécier le taux applicable. Sur ce point, il convient de se reporter au n° 46 du BOI 5 B-17-09. Ces dispositions ne concernent pas les investissements mentionnés au n° 10. ci-dessous.

10. Disposition transitoire s'agissant des logements acquis en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 janvier 2011. Conformément aux dispositions de l'article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-1658 du 29 décembre 2010), les logements acquis en l'état futur d'achèvement pour lesquels un acte authentique d'achat a été signé au plus tard le 31 janvier 2011 ne sont pas concernés par la diminution progressive des taux mentionnée au n° 8., sous réserve que ces investissements aient fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010. Ainsi, ces investissements ouvrent droit au bénéfice de l'avantage fiscal au taux de 25 %.

Pour l'application de cette disposition transitoire, il n'est pas exigé que le logement concerné bénéficie du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ». En conséquence, pour le bénéfice de cette mesure transitoire, les contribuables ne sont pas tenus de produire le justificatif prévu au n° 18.

En revanche, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts, ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de pouvoir justifier du bénéfice de cette disposition transitoire.

11. Investissements concernés. A l'exception de ceux mentionnés aux n^{os} 10. et 51., l'ensemble des investissements éligibles à la réduction d'impôt est concerné par la diminution progressive du taux de la réduction d'impôt (sur la nature des investissements éligibles à la réduction d'impôt, il convient de se reporter aux fiches n^{os} 1 à 3 du BOI 5 B-17-09).

2. Majoration du taux de la réduction d'impôt pour les logements dont la performance énergétique est supérieure aux exigences de la législation en vigueur

12. Taux de la réduction d'impôt. L'article 82 de la loi de finances pour 2010 prévoit, à compter de 2011, une majoration du taux de la réduction d'impôt pour les investissements dont le niveau de performance énergétique globale, défini par décret, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. Pour ces investissements, le taux de la réduction d'impôt, avant application des dispositions relatives à la réduction homothétique de 10 % de l'avantage en impôt procuré par un certain nombre d'avantages fiscaux mentionnée aux n^{os} 19. et s., est fixé à :

- 25 % pour les investissements réalisés en 2011, soit au même taux que pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 ;
- 20 % pour ceux réalisés en 2012.

Voir également le tableau de synthèse des taux applicables selon l'année de réalisation de l'investissement aux n^{os} 22. et 24..

Cette majoration du taux de la réduction d'impôt ne concerne pas les investissements réalisés outre-mer (voir également n^o 51. s'agissant des investissements réalisés outre-mer) ainsi que ceux mentionnés au n^o 10. de la présente instruction.

13. Événement à retenir pour apprécier le taux applicable. Sur ce point, il convient de se reporter au n^o 46 du BOI 5 B-17-09.

14. Niveau de performance énergétique. Le niveau de performance énergétique globale exigé pour le bénéfice de la majoration est défini par le décret n^o 2010-823 du 20 juillet 2010, publié au Journal officiel du 22 juillet 2010 et reproduit en annexe 6, qui insère à cet effet un article 46 AZA octies dans l'annexe III au CGI.

15. Aux termes de ce décret, sont concernés par la majoration du taux de la réduction d'impôt les logements qui bénéficient du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5^e de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique ». Cet arrêté est reproduit en annexe 7.

16. Investissements concernés. La majoration du taux de la réduction d'impôt concerne :

- les logements acquis neufs ;
- les logements acquis en l'état futur d'achèvement ;
- les logements que le contribuable fait construire ;
- les locaux acquis inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable ;
- les souscriptions de parts de SCPI (sur ce point, voir n^o 17).

En revanche, les locaux non affectés à usage d'habitation que le contribuable transforme en logements ainsi que les logements acquis en vue de leur réhabilitation ne sont pas, en pratique, concernés par la majoration de la réduction d'impôt.

17. Précisions s'agissant des souscriptions de parts de SCPI. Conformément aux dispositions du VIII de l'article 199 septies du CGI, la réduction d'impôt est accordée au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % de ces souscriptions serve à financer un immeuble éligible.

En conséquence, lorsque l'investissement porte sur la souscription de parts de SCPI, le bénéfice de la majoration du taux de la réduction d'impôt, qui s'applique aux souscriptions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011, est subordonné à la condition que 95 % du montant de la souscription serve à financer un immeuble bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 ». A défaut, la diminution progressive des taux mentionnée au n° 8. s'applique.

Lorsque la souscription porte sur plusieurs logements, chacun d'entre eux doit bénéficier du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » pour ouvrir droit au bénéfice du taux majoré de la réduction d'impôt. A défaut, la diminution progressive des taux mentionnée au n° 8. s'applique à l'ensemble de la souscription.

Rappel : pour la détermination du taux de la réduction d'impôt applicable en cas de souscription de parts de SCPI, c'est toujours la date de réalisation de la souscription par le contribuable qui est retenue (cf. précisions apportées aux n°s 45 et 46 du BOI 5 B-17-09) ; la date de l'acquisition du ou des logements financés par la souscription ou encore le lancement de la campagne de souscription par la SCPI ne constituent pas des événements qui sont pris en compte pour la détermination du taux de la réduction d'impôt.

Par suite, lorsqu'une SCPI lance une souscription « à cheval » sur deux années civiles et que, de ce fait, deux générations de souscripteurs coexistent, le taux applicable pour chacune de ces générations de souscripteurs, qui s'apprécie au titre de l'année de réalisation des dites souscriptions, peut être différent.

Exemple : une SCPI lance une campagne de souscription qui va se dérouler sur 2010 et 2011. L'ensemble des contribuables ayant réalisé leur souscription en 2010 bénéficiera de la réduction d'impôt au taux de 25 %. Pour ceux ayant réalisé leur souscription en 2011, le taux de la réduction d'impôt applicable sera de 15 %. Ce taux pourra, le cas échéant, être majoré de dix points, soit 25% (dans l'hypothèse où 95 % du montant des souscriptions réalisées en 2011 sert au financement de logements bénéficiant du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 »).

18. Justificatif exigé. Afin de simplifier et de faciliter les démarches des contribuables, ceux-ci ne sont pas tenus de joindre à leur déclaration de revenus le justificatif correspondant à la majoration du taux de la réduction d'impôt.

Cela étant, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration le document justifiant que le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » a été délivré au logement ou, le cas échéant, au bâtiment dans lequel se situe le logement, pour lequel le bénéfice de la majoration a été demandé.

Ce document peut être demandé dans le cadre de l'exercice du droit de contrôle de l'administration au plus tôt :

- lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au cours de laquelle l'acquisition est intervenue, s'agissant des logements acquis neufs ;
- lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle l'achèvement de l'immeuble est intervenu, s'agissant des logements acquis en l'état futur d'achèvement, des logements que le contribuable fait construire ou des locaux inachevés acquis en vue de leur achèvement par le contribuable (sur la notion d'achèvement, voir n° 36. du BOI 5 B-17-09).

A cet égard, il est rappelé que, conformément aux dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 3 mai 2007 mentionné au n° 15. et reproduit en annexe 7, le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du logement, par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou ECA).

Concernant les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou les logements que le contribuable fait construire en vue de l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », il est précisé que, dans le cas où l'obtention du label nécessite des travaux complémentaires après leur achèvement, il est admis que la délivrance du label puisse intervenir dans un délai de douze mois suivant l'achèvement.

S'agissant d'une mesure dérogatoire, celle-ci doit être appliquée strictement au regard de l'appréciation du délai de douze mois. Dans ce cas, le bénéfice de la majoration doit être également demandé lors du dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus de l'année au cours de laquelle survient le fait générateur de la réduction d'impôt (sur la notion de fait générateur, voir section 1 du chapitre 3 du BOI 5 B-17-09).

Remarque : lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier que le logement pour lequel la majoration de la réduction d'impôt a été demandée bénéficie du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », seule la fraction de la réduction d'impôt relative à la majoration obtenue est remise en cause.

Dans ce cas, le contribuable devra justifier que ce logement respecte la réglementation thermique en vigueur (sur ce point, voir section 1 du chapitre 2 de la présente instruction).

3. Diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt (« rabot ») - Dispositions générales.

19. Aménagements apportés par la loi de finances pour 2011. L'article 105 de la loi de finances pour 2011 (n° 2010-1657 du 29 décembre 2010) prévoit, sous réserve de quelques exceptions, une réduction homothétique de 10 % (communément appelée « rabot ») des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu compris dans le champ du plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI. A ce titre, les taux de la réduction d'impôt « Scellier » font l'objet d'une diminution de 10 % ; en revanche, la limitation de la base de la réduction d'impôt reste fixée à 300 000 € par an et par logement.

20. Entrée en vigueur. La réduction homothétique mentionnée au n° 19. s'applique pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2011, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier.

21. Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier. La date à retenir pour l'appréciation de l'engagement de réaliser un investissement immobilier dépend de la nature de l'investissement. Le tableau suivant récapitule la date à retenir en fonction de la nature de l'investissement :

Nature de l'investissement	Date d'engagement de réaliser un investissement immobilier
Acquisition d'un logement neuf achevé	Date de la signature d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	
Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable	
Acquisition d'un logement en état futur d'achèvement ²	Date de la signature d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente. A défaut date de la signature de l'acte authentique d'achat (sous réserve des précisions apportées aux n° 23. et 24. pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation au plus tard le 31 décembre 2010)
Construction d'un logement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire
Souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)	Date de réalisation de la souscription

Ainsi, lorsque le contribuable s'est engagé à réaliser un investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction d'impôt qui est applicable à cette opération n'est pas diminué au titre du « rabot ».

S'agissant des opérations d'acquisition, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie de la promesse d'achat ou de la promesse synallagmatique de vente concernée afin de permettre à l'administration de s'assurer que l'engagement de réaliser l'investissement est effectivement intervenu au plus tard le 31 décembre 2010.

² A l'exception des dispositions transitoires prévues aux n°s 23 et 24, il est précisé que les contrats de réservation ne peuvent être constitutifs d'un engagement de réaliser un investissement immobilier.

Pour ce qui concerne les obligations déclaratives relatives aux autres opérations (construction d'un logement par le contribuable, souscriptions de parts de SCPI), il convient de se reporter à la fiche 8 du BOI 5 B-17-09, ainsi qu'à la section 3 du chapitre 2 de la présente instruction.

Lorsque le contribuable n'est pas en mesure de justifier qu'il s'est engagé à réaliser l'investissement au plus tard le 31 décembre 2010, le taux de la réduction qui est applicable à l'opération concernée est diminué. A cet égard, pour l'application du « rabet », le taux de la réduction applicable à l'opération concernée est multiplié par 0,9, puis arrondi à l'unité inférieure.

22. Tableau récapitulatif. Les taux de la réduction d'impôt sont récapitulés dans le tableau suivant :

Date de l'engagement de réaliser un investissement immobilier ⁽¹⁾	Date de réalisation de l'investissement ⁽²⁾	Caractéristique de l'investissement	Taux
avant le 1 ^{er} janvier 2011 ⁽¹⁾	2009 ou 2010	BBC ou non BBC ⁽³⁾	25 %
	2011	BBC ⁽³⁾	25 %
		non BBC ⁽³⁾	15 %
	2012	BBC ⁽³⁾	20 %
		non BBC ⁽³⁾	10 %
à compter du 1 ^{er} janvier 2011 ⁽¹⁾	2011	BBC ⁽³⁾	22 %
		non BBC ⁽³⁾	13 %
	2012	BBC ⁽³⁾	18 %
		non BBC ⁽³⁾	9 %

⁽¹⁾ Sur la date d'engagement de réaliser un investissement immobilier, voir n° 21.

⁽²⁾ Il s'agit selon le cas de la date de la signature de l'acte authentique d'achat, de la demande de dépôt de permis de construire s'agissant des logements que le contribuable fait construire ou de la date de réalisation de la souscription s'agissant des souscriptions au capital de SCPI : voir n° 7.

⁽³⁾ Label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007.

4. Réduction de 10 % des taux de la réduction d'impôt (« rabot ») - Dispositions spécifiques aux acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement intervenues au cours de l'année 2011.

23. Logements acquis en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 mars 2011. Conformément aux dispositions du IX de l'article 105 de la loi de finances pour 2011, les logements acquis en l'état futur d'achèvement pour lesquels un acte authentique d'achat a été signé au plus tard le 31 mars 2011 ne sont pas concernés par la diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt mentionnée au n° 19., sous réserve que ces acquisitions aient fait l'objet d'un contrat préliminaire de réservation visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010.

Le bénéfice de la disposition mentionnée à l'alinéa précédent ne fait pas échec à la limitation du nombre d'investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt qui reste fixée à l'acquisition d'un seul logement par an (sur ce point, voir section 5 du chapitre 3 du BOI 5 B-17-09). Ainsi, lorsqu'un contribuable acquiert un logement en l'état futur d'achèvement au plus tard le 31 mars 2011, ouvrant droit à la disposition mentionnée à l'alinéa précédent, aucun autre investissement réalisé au cours de l'année 2011 ne pourra bénéficier de la réduction d'impôt. Il en va de même pour la disposition transitoire mentionnée au n° 10. concernant la diminution progressive du taux de droit commun de la réduction d'impôt.

En tout état de cause, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration une copie du contrat préliminaire de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts, ainsi qu'une copie de l'acte authentique d'achat s'y rapportant, afin de permettre à l'administration d'apprécier si la diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt doit ou non s'appliquer.

24. Tableau récapitulatif. Les taux de la réduction d'impôt applicable aux acquisitions en l'état futur d'achèvement intervenues au cours de l'année 2011 sont récapitulés dans le tableau suivant :

Acquisitions en l'état futur d'achèvement			
Situation au regard du contrat de réservation	Date de la signature de l'acte authentique	Caractéristique de l'investissement	Taux 2011
Contrat de réservation signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2010	Au plus tard le 31 janvier 2011	BBC ou non BBC ⁽¹⁾	25 %
			25 % ⁽²⁾
	Du 1 ^{er} février 2011 au 31 mars 2011	BBC ⁽¹⁾	25%
		non BBC ⁽¹⁾	15 %
	A compter du 1 ^{er} avril 2011	BBC ⁽¹⁾	22 %
		non BBC ⁽¹⁾	13 %
Contrat de réservation signé à compter du 1^{er} janvier 2011 ou signé avant cette date, mais déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts après le 31 décembre 2010	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2011	BBC ⁽¹⁾	22 %
		non BBC ⁽¹⁾	13 %

⁽¹⁾ Label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007.

⁽²⁾ En application de la disposition transitoire mentionnée au n° 10.

25. Autres précisions. Il est rappelé que lorsque le logement reste loué dans le secteur intermédiaire après la période d'engagement de location de neuf ans, le contribuable bénéficie d'un complément de réduction d'impôt de 6 % du prix de revient du logement par période triennale, imputée à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période (pour plus de précisions, voir fiche 6 du BOI 5 B-17-09).

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011 concernés par le « rabot » (sur ce point, voir n° 19. à 24.) qui continuent d'être donnés en location dans le secteur intermédiaire au cours d'une ou deux périodes triennales après la période d'engagement de location de neuf ans, le complément de réduction d'impôt est ramené à 5 % du prix de revient du logement par période triennale (cf. VI de l'article 105 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011).

26. Tableau récapitulatif. Les dispositions mentionnées au n° 25. sont récapitulées dans le tableau ci-après :

	Période d'engagement de location	Taux de la réduction d'impôt
Investissement non concerné par le « rabot » (voir n° 19. à 24.)	9 ans	Voir selon le cas le tableau figurant au n° 22. ou au 24.
	12 ans (prorogation de 3 ans)	6 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 2 % par année prorogée
	15 ans (nouvelle prorogation de 3 ans)	6 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 2 % par année prorogée
Investissement concerné par le « rabot » (voir n° 19. à 24.)	9 ans	Voir selon le cas le tableau figurant au n° 22. ou au 24.
	12 ans (prorogation de 3 ans)	5 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 5 %/3 par année prorogée
	15 ans (nouvelle prorogation de 3 ans)	5 % du prix de revient du logement par période triennale, soit 5 %/3 par année prorogée

Section 2 : Report des fractions de réduction d'impôt non imputées

A. DISPOSITIONS INITIALES

27. Règle d'imputation. La réduction d'impôt est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu (sur la détermination du fait générateur, voir n°s 35. et 36. du BOI 5 B-17-09.). Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

28. Report. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

B. DISPOSITIONS NOUVELLES

29. Mise en place d'une condition pour le bénéfice du report des fractions de réduction d'impôt non imputées. L'article 82 de la loi de finances pour 2010 conditionne le bénéfice du report des fractions de réduction d'impôt qui n'ont pas pu être imputées au maintien en location du logement au cours des années concernées.

30. Entrée en vigueur. Cette disposition s'applique quelle que soit la date de réalisation de l'investissement (sur la date de réalisation de l'investissement, voir les fiches n°s 1 à 3 du BOI 5 B-17-09).

En pratique, cette nouvelle condition ne trouvera à s'appliquer qu'à l'expiration de la période d'engagement de location initiale ou prorogée dès lors que, pendant cette période d'engagement, le logement doit nécessairement être donné en location pour ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal.

Remarque : lorsque le report des fractions de réduction d'impôt qui n'ont pu être imputées intervient à l'expiration de la période d'engagement de location initiale ou prorogée (sur ce point, voir n° 29., et n° 7. de la fiche n° 6 du BOI 5 B-17-09), il n'est pas exigé que le propriétaire du logement qui entend bénéficier de ce report respecte les plafonds de loyers et, le cas échéant, les plafonds de ressources des locataires auxquels est subordonné le bénéfice de la réduction d'impôt, ni que les revenus tirés de la location du logement soient imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Dans cette situation, il suffit donc que le logement concerné soit toujours donné en location, nue ou meublée, au cours des années au titre desquelles le contribuable entend imputer la fraction de réduction d'impôt en report concernée.

Section 3 : Non-cumul de la réduction d'impôt et du prêt locatif social (PLS) au titre d'un même logement

31. Dispositions initiales. L'article 199 septvicies du CGI ne prévoit aucune disposition de non-cumul entre la réduction d'impôt « Scellier » et le financement du logement concerné au moyen d'un prêt locatif social (PLS) prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation.

32. Dispositions nouvelles. L'article 82 de la loi de finances pour 2010 exclut du champ de la réduction d'impôt « Scellier » les logements financés au moyen d'un PLS.

33. Entrée en vigueur. Cette disposition s'applique aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2010.

Section 4 : Assouplissement du champ d'application géographique de la réduction d'impôt par dérogation du ministre chargé du logement

A. DISPOSITIONS INITIALES

34. Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt « Scellier », les logements doivent être situés dans les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté ministériel.

Pour les investissements réalisés du 1^{er} janvier au 3 mai 2009, la liste de ces communes est établie par l'arrêté du 30 décembre 2008 publié au Journal officiel du 31 décembre 2008. Pour les investissements réalisés depuis le 4 mai 2009, cette liste est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au Journal officiel du 3 mai 2009.

Il s'agit des communes classées dans les zones A, B1 et B2 retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo ». Les logements situés en zone C n'ouvrent donc pas droit à la réduction d'impôt.

Pour plus de précisions sur le champ d'application géographique de la réduction d'impôt, il convient de se reporter au n° 10 de l'instruction administrative du 12 mai 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 5 B-17-09.

B. DISPOSITIONS NOUVELLES

35. Assouplissement du champ d'application géographique. L'article 83 de la loi de finances pour 2010 assouplit le champ d'application géographique de la réduction d'impôt « Scellier » en prévoyant le bénéfice dérogatoire de la réduction d'impôt pour les logements situés dans les communes qui ont fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement.

Ainsi, les logements situés dans des communes qui sont classées dans la zone C précitée peuvent ouvrir droit à l'avantage fiscal, sous réserve que ces communes fassent l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent en matière d'urbanisme. La décision du ministre de délivrer ou non l'agrément tient compte des besoins en logements adaptés à la population.

36. Les conditions de délivrance de l'agrément sont définies par le décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts, publié au Journal officiel du 24 septembre 2010 (décret reproduit en annexe 5). Ce décret a été complété par un arrêté du 23 septembre 2010 publié au Journal officiel du même jour (arrêté du 23 septembre 2010 relatif à l'instruction des demandes de l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts). L'arrêté ministériel délivrant l'agrément fait l'objet d'une publication au Journal officiel.

Pour les logements situés dans les communes agréées, les plafonds de loyers exigés pour le bénéfice de la réduction d'impôt sont identiques à ceux applicables aux communes classées en zone C, qui sont prévus :

- à l'article 2 terdecies B de l'annexe III au CGI, s'agissant du dispositif Scellier « libre » ;

- à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI, s'agissant du dispositif Scellier « intermédiaire ». Dans ce cas, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds applicables aux communes de la zone C prévus à ce même article.

37. Entrée en vigueur. Sont éligibles à l'avantage fiscal, les investissements situés dans les communes de la zone C qui sont réalisés à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté portant agrément de la commune concernée et jusqu'à la fin de sa période de validité, fixée à trois ans. Les dates de réalisation de l'investissement à retenir pour l'application de ces dispositions sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement
Acquisition d'un logement neuf achevé	Date de l'acquisition. La date d'acquisition s'entend de la signature de l'acte authentique d'achat.
Acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	
Acquisition d'un local en vue de sa transformation en logement par le contribuable	
Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable	Date du dépôt de la demande du permis de construire
Construction d'un logement par le contribuable	
Souscriptions de parts de SCPI	Date de réalisation de la souscription

CHAPITRE 2 : AUTRES PRECISIONS

Section 1 : Application de l'éco-conditionnalité

38. Conformément aux dispositions du II de l'article 199 septvicies du CGI, la réduction d'impôt est subordonnée, depuis le 1^{er} janvier 2010, à la justification par le contribuable du respect des exigences en matière de performance énergétique requises par la réglementation en vigueur.

Les logements concernés par cette éco-conditionnalité sont listés au n° 15 du BOI 5 B-17-09. Les locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation ne sont toutefois pas concernés par cette condition ; sur ce point, le troisième tiret du n° 15 du BOI 5 B-17-09 est donc rapporté.

39. Rappel. La réglementation thermique en vigueur s'entend de celle applicable à la date du dépôt de la demande de permis de construire du logement concerné (sur la réglementation thermique en vigueur selon la date de dépôt de la demande de permis de construire, voir n° 17 du BOI 5 B-17-09).

Les conditions dans lesquelles le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit justifier du respect de cette réglementation thermique en vigueur doivent être définies par un décret (II de l'article 199 septvicies du CGI).

Ce décret, subordonné à l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II ») intervenue le 29 juin 2010, n'a pas pu être publié au 1^{er} janvier 2010³. En conséquence, des modalités transitoires de justification sont prévues s'agissant des logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre le 1^{er} janvier 2010 et la date d'entrée en vigueur de ce décret (voir n° 42. ci dessous).

³ A la date de publication de la présente instruction, ce décret n'est pas encore publié.

40. Pas de justification exigée pour les permis de construire déposés avant le 1^{er} janvier 2010. Lorsque la demande de permis de construire a été déposée avant le 1^{er} janvier 2010, le contribuable n'a pas l'obligation de justifier que le logement respecte la réglementation thermique en vigueur, et cela même si l'achèvement du logement intervient après le 1^{er} janvier 2010. Dans ce cas, la réduction d'impôt ne peut pas faire l'objet d'une remise en cause au motif de l'absence de justification du respect de la réglementation thermique en vigueur.

41. Justification exigée pour les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2010. Lorsque la demande de permis de construire est déposée à compter du 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.

42. Modalités transitoires de justification pour les permis de construire déposés du 1^{er} janvier 2010 jusqu'à la date d'entrée en vigueur du décret mentionné au n° 39. Du 1^{er} janvier 2010 à la date d'entrée en vigueur du décret à paraître définissant les conditions dans lesquelles le contribuable doit justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur, la preuve du respect de cette condition est apportée par tous moyens, notamment par la production de la synthèse d'étude thermique standardisée RT2005, telle que définie à l'annexe VI de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments, attestant du respect des critères mentionnés à l'article 9 de cet arrêté (définissant les conditions dans lesquelles un logement neuf est réputé satisfaire à la réglementation thermique 2005).

Conformément au 2 de l'article 10 du même arrêté, le maître d'ouvrage doit systématiquement produire cette synthèse d'étude thermique au plus tard à l'achèvement des travaux⁴.

La synthèse d'étude thermique atteste du respect des critères de l'article 9 de l'arrêté précité :

- en règle générale, lorsqu'elle établit le respect simultané de trois critères⁵ : le respect du C, le respect du Tic et le respect des exigences minimales (voir annexe 9 pour un exemple d'extrait de synthèse d'étude thermique pour le cas général) ;

- en application d'une solution technique⁶, lorsqu'elle établit que le nombre de points obtenus pour les sous-totaux et le total général est supérieur ou égal au nombre de points minimal requis pour chacun (voir annexes 10 et 11).

Pour les logements qui bénéficient d'un des quatre labels autres que le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », définis dans l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique », la justification du respect de la réglementation thermique peut également être apportée par la production du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme certificateur⁷ tel que défini dans cet arrêté. Ces quatre labels sont :

- le label « haute performance énergétique, HPE 2005 » ;
- le label « très haute performance énergétique, THPE 2005 » ;
- le label « haute performance énergétique énergies renouvelables, HPE EnR 2005 » ;
- le label « très haute performance énergétique énergie renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 ».

⁴ Les articles 9 et 10 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments sont reproduits en annexe 8 de la présente instruction.

⁵ Dans quelques rares cas particuliers mentionnés au titre V de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles des bâtiments, c'est un courrier d'agrément du Ministre chargé de la construction et de l'habitation accompagnant la synthèse d'étude thermique qui permet de justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur.

⁶ Agréée par le ministre chargé de la construction en application de l'article 78 de l'arrêté du 24 mai 2006 précité.

⁷ Pour plus de précisions sur les organismes certificateurs, voir n° 18. de la présente instruction.

Il est rappelé que les logements qui bénéficient de la majoration de la réduction d'impôt au titre d'une performance énergétique globale supérieure à celle qu'impose la réglementation en vigueur sont réputés satisfaire l'éco-conditionnalité, étant donné qu'ils doivent justifier par ailleurs de l'obtention du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », qui est plus exigeant (sur les modalités de justification du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 », voir n° 18. de la présente instruction).

43. Cas particulier des investissements réalisés dans les départements d'outre mer. S'agissant des logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion, ne sont concernés par l'éco-conditionnalité que ceux qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable prévue à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme déposée à compter du 1^{er} mai 2010, date d'entrée en vigueur de la réglementation thermique dans ces départements⁸.

Par ailleurs, les conditions dans lesquelles le contribuable qui entend bénéficier de la réduction d'impôt doit justifier du respect de la réglementation thermique en vigueur dans les départements concernés doivent également être définies par le décret mentionné au n° 39. qui, à la date de publication de la présente instruction, n'est toutefois pas encore publié.

En outre, la réglementation ne prévoit pas à ce jour de document spécifique, comparable à la synthèse d'étude thermique pour la métropole (voir n° 42.), permettant de justifier du respect de la réglementation thermique dans ces départements.

Dès lors, la preuve du respect de la réglementation thermique, pour les logements situés dans les départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion, est apportée par tous moyens, notamment par la production d'un document fourni par le maître d'ouvrage attestant qu'il a respecté la réglementation thermique. Un modèle d'attestation est reproduit en annexe 12. La réglementation thermique est respectée lorsque la colonne de droite du tableau de l'attestation comporte les mentions « R » ou « SO ».

Remarque : les contribuables ne sont pas tenus de joindre à leur déclaration de revenus le document justifiant du respect de la réglementation thermique en vigueur pour bénéficier de la réduction d'impôt. Ils doivent seulement le tenir à la disposition de l'administration, qui peut le leur demander dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle.

44. Cas particulier des investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer. L'éco-conditionnalité ne concerne pas les investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer dès lors qu'aucune réglementation thermique ne leur est applicable.

Section 2 : Affectation des souscriptions de parts de SCPI⁹

45. Affectation de la souscription. La réduction d'impôt « Scellier » s'applique notamment aux contribuables qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI à la condition que 95 % du produit de cette souscription servent exclusivement à financer un immeuble éligible à la réduction d'impôt.

La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription à un investissement immobilier éligible s'apprécie de façon indépendante pour chacune des souscriptions réalisées. Elle s'apprécie au regard du montant total de la souscription concernée, diminué du montant des frais de collecte. En revanche, pour l'appréciation de cette condition, la partie de la rémunération de la société de gestion destinée à couvrir les frais de recherche des investissements ne doit pas être soustraite du montant de la souscription.

Ainsi, pour qu'elle ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu « Scellier », il convient que le montant de la souscription (S), net des frais de collecte (FC) et des frais de recherche des investissements (FRI), soit supérieur ou égal à 95 % de son montant net des seuls frais de collecte.

Soit : $S - (FC + FRI) \geq 95 \% (S - FC)$.

⁸ Décret n° 2009-424 du 17 avril 2009 portant sur les dispositions particulières relatives aux caractéristiques thermiques, énergétiques, acoustiques et d'aération des bâtiments d'habitation dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion.

⁹ Il s'agit de précisions qui ont fait l'objet de la décision de rescrit RES n° 2009/64 publiée sur le portail fiscal (www.impots.gouv.fr) le 17 novembre 2009.

46. Exemple. Un contribuable réalise une souscription de 2 000 € (S) incluant 160 € de frais de collecte (FC) et 60 € de frais de recherche des investissements (FRI). La condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription au financement d'un immeuble éligible à la réduction d'impôt s'apprécie comme suit :

- montant net de tous frais de collecte et de recherche des investissements : $2\,000 - (160 + 60) = 1\,780$ € ;

- montant minimum devant être affecté au financement d'un immeuble éligible : $95\% \times (2\,000 - 160) = 1\,748$ €.

Dès lors que 1 748 € sont affectés au financement d'un investissement éligible et que le montant total de la souscription, diminué de l'ensemble des frais, soit 1 780 €, est supérieur à 1 748 €, la condition d'affectation à un investissement éligible est réputée satisfaite.

47. Les précisions figurant au n° 45. et l'exemple figurant au n° 46. de la présente instruction se substituent à ceux figurant au n° 14 de la fiche n° 1 du BOI 5 B-17-09.

Section 3 : Engagement de conservation par les associés des parts de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que des SCPI

48. Associés de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que des SCPI. Le II de l'article 39 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009), complétant à cet effet le IV de l'article 199 septvicies du CGI, précise que les associés de sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que des SCPI qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt doivent s'engager à conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société. Corrélativement, le non-respect de cet engagement expose les associés concernés à la reprise de l'avantage fiscal au titre de l'année de la rupture (1° du VII de 199 septvicies du CGI).

Sur ce point, et dès l'imposition des revenus de l'année 2009, la loi de finances rectificative pour 2009 valide des précisions qui figuraient dans l'instruction administrative du 12 mai 2009 publiée au Bulletin officiel des impôts BOI le 15 mai 2009 sous la référence 5 B-17-09. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au n° 32 de cette instruction.

Section 4 : Obligations déclaratives spécifiques relatives aux logements que le contribuable fait construire¹⁰

49. Obligations déclaratives. Les obligations générales et spécifiques des contribuables et des sociétés qui entendent bénéficier de la réduction d'impôt sont récapitulées dans la fiche n° 8 du BOI 5 B-17-09. Le paragraphe suivant apporte toutefois des précisions s'agissant des obligations déclaratives spécifiques que doivent remplir les contribuables qui font construire un logement.

50. Obligations spécifiques s'agissant d'un logement que le contribuable fait construire. S'agissant d'un logement que le contribuable fait construire, le dépôt de la demande de permis de construire du logement concerné doit avoir été effectué entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, conformément aux dispositions de l'article 199 septvicies (voir toutefois au n° 51. s'agissant des investissements réalisés outre-mer).

En conséquence, pour permettre à l'administration de s'assurer que la demande de permis de construire a bien été déposée au cours de la période d'application de la réduction d'impôt, les contribuables doivent tenir à la disposition de l'administration, qui peut en demander la production dans le cadre de l'exercice de son droit de contrôle, la copie du dépôt de la demande de permis de construire, accompagnée des pièces attestant de leur réception par l'administration, comme indiqué dans le tableau figurant au n° 4 de la fiche n° 8 du BOI 5-17-09.

Par ailleurs, l'article 2 quinquies A de l'annexe III au CGI, tel que modifié par l'article 1^{er} du décret n° 2009-844 du 8 juillet 2009 pris pour l'application de la réduction d'impôt précitée, prévoit que les contribuables sont notamment tenus de joindre à leur déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration d'achèvement des travaux, accompagnées des pièces attestant de leur réception en mairie.

¹⁰ Il s'agit de précisions qui ont fait l'objet de la décision de rescrit RES n° 2009/68 publiée sur le portail fiscal (www.impots.gouv.fr) le 5 janvier 2010.

Il résulte de l'ensemble de ces dispositions législatives et réglementaires que le contribuable qui fait construire un logement à raison duquel il demande le bénéfice du dispositif « Scellier », doit être en mesure de produire :

- à l'appui de sa déclaration d'ensemble des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et une copie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux ;

- à la demande de l'administration, le cas échéant, une copie du dépôt de la demande de permis de construire.

Section 5 : Aménagements résultant de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer

51. L'article 39 de la loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009) aménage la réduction d'impôt « Scellier » s'agissant des investissements réalisés outre-mer. Ces aménagements, codifiés au XI de l'article 199 septuiesimes du CGI, consistent à :

- étendre le champ d'application géographique de la réduction d'impôt aux investissements réalisés dans les collectivités d'outre-mer (Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Iles Wallis et Futuna) ;

- étendre la période d'application de la réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2013 pour les investissements réalisés dans les départements et les collectivités d'outre-mer et, au-delà du 31 décembre 2013 et jusqu'au 31 décembre 2017, sous certaines conditions, pour les investissements réalisés outre-mer dans le secteur intermédiaire ;

- majorer le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans les départements ou les collectivités d'outre-mer ;

- prévoir l'adaptation des plafonds de loyers et de ressources des locataires, pour les investissements réalisés dans les départements ou les collectivités d'outre-mer.

52. Publication d'une instruction administrative distincte. L'ensemble de ces dispositions, qui ne concernent que les investissements réalisés outre-mer, feront l'objet d'un commentaire dans une instruction distincte à paraître au Bulletin officiel des impôts.

Il est toutefois indiqué que l'ensemble des précisions apportées dans la présente instruction s'appliquent aux investissements réalisés outre-mer, à l'exception de celles relatives à la diminution progressive des taux prévue à l'article 82 de la loi de finances pour 2010 (sur ce point, voir n^{os} **8.** et s.).

Les investissements réalisés outre-mer sont donc concernés par la diminution de 10 % des taux de la réduction d'impôt prévue par l'article 105 de la loi de finances pour 2011 (sur ce point, voir n^{os} **19.** et s.).

BOI lié : 5 B-17-09.

BOI rapporté : n° 14 de la fiche n° 1 du BOI 5 B-17-09 et n° 15 (troisième tiret) du BOI 5 B-17-09.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT



Annexe 1

**Articles 82 et 83 de la loi de finances pour 2010
(n° 2009-1673 du 30 décembre 2009)
(Journal officiel du 31 décembre 2009)**

Article 82

I. – L'article 199 septvicies du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La dernière phrase du dernier alinéa du I est complétée par les mots : « , et aux logements financés au moyen d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2010 » ;

2° La dernière phrase du premier alinéa du IV est supprimée ;

3° Après le premier alinéa du IV, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le taux de la réduction d'impôt est de :

« – 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et en 2010 ;

« – 15 % pour les logements acquis ou construits en 2011 ;

« – 10 % pour les logements acquis ou construits en 2012.

« Toutefois, lorsque le contribuable acquiert ou fait construire un logement neuf dont le niveau de performance énergétique globale, déterminé dans des conditions fixées par décret et justifié par le bénéficiaire, est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur, le taux de la réduction d'impôt est majoré de dix points pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012. » ;

4° L'avant-dernier alinéa des IV et VIII sont complétés par les mots : « pour autant que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années » ;

5° Le deuxième alinéa du VIII est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le taux de la réduction d'impôt est de :

« – 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010 ;

« – 15 % pour les souscriptions réalisées en 2011 ;

« – 10 % pour les souscriptions réalisées en 2012.

« Toutefois, lorsque 95 % de la souscription servent exclusivement à financer les logements mentionnés au sixième alinéa du IV, la réduction d'impôt est majorée de dix points pour les logements acquis ou construits en 2011 et 2012. » ;

6° Au premier alinéa du XI, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « septième ».

II. – Le Gouvernement remet au Parlement, avant le 1^{er} octobre 2010, un rapport d'évaluation du dispositif d'aide à l'investissement locatif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts.

Article 83

I. – Le X de l'article 199 septvicies du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, cette réduction d'impôt est également acquise au titre des logements situés dans les communes mentionnées au premier alinéa lorsqu'elles ont fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret, après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent en matière d'urbanisme. La décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population. »

II. – Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2010.



Annexe 2

**II de l'article 39 de la loi de finances rectificative pour 2009
(n° 2009-1674 du 30 décembre 2009)
(Journal officiel du 31 décembre 2009)**

I. – L'article 199 terdecies du code général des impôts est ainsi modifié :

(...)

II. – L'article 199 septdecies du même code est ainsi modifié :

1° Le huitième alinéa du IV, tel qu'il résulte de l'article 82 de la loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010, est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il s'engage à conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location mentionné au I. » ;

2° Au 1° du VII, les références : « I ou VIII » sont remplacées par les références : « I, IV ou VIII ».

III. (...)

IV. – Le 1° du I et les II et III s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009. (...)



Annexe 3

**Article 105 de la loi de finances pour 2011
(n° 2010-1657 du 29 décembre 2010)
(Journal officiel du 30 décembre 2010)**

I. – L'avantage en impôt résultant des réductions et crédits d'impôt retenus au b du 2 de l'article 200-0 A du code général des impôts pour l'application du 1 de cet article, à l'exception de ceux mentionnés aux articles 199 sexdecies, 199 undecies C et 200 quater B du même code, fait l'objet d'une diminution de 10 %, calculée selon les modalités suivantes :

1° Les taux des réductions et crédits d'impôt, les plafonds d'imputation annuelle de réduction ou de crédit d'impôt et les plafonds de réduction ou de crédit d'impôt admis en imputation, exprimés en euros ou en pourcentage d'un revenu, tels qu'ils sont prévus dans le code général des impôts pour l'imposition des revenus de l'année 2011, sont multipliés par 0,9. Pour l'application de la phrase précédente, les taux et plafonds d'imputation s'entendent après prise en compte de leurs majorations éventuelles ;

2° Les résultats des opérations mentionnées au 1° sont arrondis à l'unité inférieure ;

3° Lorsque plusieurs avantages fiscaux sont soumis à un plafond commun, autre que celui prévu par l'article 200-0 A du code général des impôts, celui-ci est diminué dans les conditions prévues aux 1° et 2° ;

4° Le taux utilisé pour le calcul de la reprise éventuelle des crédits et réductions d'impôt est le taux qui a été appliqué pour le calcul des mêmes crédits et réductions d'impôt.

II. — La traduction mathématique des taux et des montants qui résultent de l'application des 1° à 4° du I est introduite dans le code général des impôts par décret en Conseil d'Etat, avant le 30 avril 2011. Le droit pris pour référence pour ce calcul est celui en vigueur au 1er janvier 2011.

(...)

VI. – Après le mot : « à », la fin de la dernière phrase du V de l'article 199 septvicies du même code est ainsi rédigée : « 6 % du prix de revient du logement par période triennale, imputée à raison d'un tiers de son montant sur l'impôt dû au titre de chacune des années comprises dans ladite période. »

(...)

IX. – 1. Les I à VII sont applicables à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011 pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2011, à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable justifie qu'il a pris, avant le 31 décembre 2010, l'engagement de réaliser un investissement immobilier. A titre transitoire, l'engagement de réaliser un investissement immobilier peut prendre la forme d'une réservation, à condition qu'elle soit enregistrée chez un notaire ou au service des impôts avant le 31 décembre 2010 et que l'acte authentique soit passé avant le 31 mars 2011. Lorsque le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'agrément préalable du ministre chargé du budget prévu au II de l'article 199 undecies B du code général des impôts, les I à VII du présent article ne s'appliquent ni aux investissements agréés avant le 5 décembre 2010, ni aux investissements agréés avant le 31 décembre 2010 qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2010.

(...)



Annexe 4**Article 62 de la quatrième loi de finances rectificative pour 2010
(n° 2010-1658 du 29 décembre 2010)
(Journal officiel du 30 décembre 2010)**

Le troisième alinéa du IV de l'article 199 septvicies du code général des impôts est applicable aux logements pour lesquels un contrat préliminaire, visé à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, a été signé et déposé au rang des minutes du notaire ou enregistré au service des impôts avant le 31 décembre 2010, et a donné lieu à la conclusion d'un acte de vente authentique avant le 31 janvier 2011. Dans ce cas, la majoration de taux prévue au sixième alinéa du IV du même article ne s'applique pas.

●

Annexe 5

**Décret n° 2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X
de l'article 199 septvicies du code général des impôts**

(Journal officiel du 24 septembre 2010)

Art. 1^{er}. – L'agrément du ministre chargé du logement prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts et auquel est subordonné le bénéfice de la réduction d'impôt prévue par le même article est délivré sur demande présentée par la commune intéressée ou, si la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, par cet établissement public.

Art. 2. – Les communes pouvant faire l'objet d'une demande d'agrément sont celles qui sont classées dans la zone C en application de l'arrêté prévu au dernier alinéa des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts.

Lorsque la demande d'agrément est présentée par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, celui-ci précise la commune ou les communes membres de l'établissement public pour lesquelles il sollicite l'agrément.

Art. 3. – Le dossier de demande d'agrément comprend :

1° La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant le maire ou le président de l'établissement public à présenter la demande ;

2° L'avis du maire lorsque la demande est présentée par la commune ou l'avis du président de l'établissement public pétitionnaire accompagné de l'avis des maires des communes faisant l'objet de la demande lorsque la demande est présentée par l'établissement de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ;

3° La désignation de chaque commune sur laquelle porte la demande, avec mention de son numéro INSEE ;

4° Le programme local de l'habitat pour les communes dans lesquelles ce document est exigé en application de l'article L. 302-1 ou de l'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Toutes justifications chiffrées et tous autres éléments utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements non satisfaits, la consistance du parc locatif et des catégories de logements recherchés dans la commune ou les communes faisant l'objet de la demande.

La demande doit faire apparaître, pour au moins la moitié des indicateurs statistiques figurant sur la liste mentionnée à l'article 4, des dépassements de seuils établissant l'existence de besoins notables non satisfaits.

Art. 4. – Un arrêté du ministre chargé du logement établit une liste d'indicateurs statistiques servant à apprécier les besoins en logements adaptés à la population. Il précise comment ces indicateurs peuvent être hiérarchisés et détermine, s'il y a lieu, les seuils au-delà desquels l'existence de besoins notables non satisfaits est avérée.

Art. 5. – Le ministre chargé du logement procède à une évaluation de l'ensemble des indicateurs statistiques fournis par le pétitionnaire, vérifiés et complétés s'il y a lieu par les données dont il dispose. Il peut recourir à tous éléments d'expertise utiles.

Il transmet la demande au préfet qui la soumet au comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation. A défaut d'avis rendu par le comité dans les trois mois suivant la transmission de la demande au préfet, l'avis est réputé émis.

Art. 6. – Une demande portant sur plusieurs communes donne lieu à une décision distincte pour chacune de ces communes.

Le silence gardé par le ministre au terme d'un délai de cinq mois à compter de la date de l'avis de réception du dossier complet de la demande d'agrément vaut décision de rejet de l'ensemble de la demande.

Art. 7. – L'arrêté du ministre chargé du logement délivrant l'agrément est publié au Journal officiel de la République française.

L'agrément a une durée de validité de trois ans à compter de son entrée en vigueur.

Art. 8. – L'agrément d'une commune a pour seul effet de rendre éligibles au bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts les logements situés dans la commune, dont l'acte authentique d'acquisition est signé ou, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, dont la demande de permis de construire est déposée postérieurement à l'entrée en vigueur de l'agrément.

Pour l'application aux logements mentionnés à l'alinéa précédent des dispositions du III et du V de l'article 199 septvicies, il y a lieu de retenir respectivement les plafonds de loyer fixés par l'article 2 terdecies B de l'annexe III et les plafonds de loyer et de ressources du locataire fixés par l'article 2 terdecies C de la même annexe III applicables aux communes classées en zone C.

Art. 9. – Avant le dernier alinéa de l'article R. 362-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 8° Sur les demandes présentées au ministre chargé du logement en vue d'obtenir l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts. »

Art. 10. – Les dispositions du présent décret, à l'exception du délai de cinq mois mentionné à l'article 6 et de l'article 9, peuvent être modifiées par décret.

Art. 11. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme 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 à Paris, le 23 septembre 2010.



Annexe 6

Décret n° 2010-823 du 20 juillet 2010 pris pour l'application de l'article 199 septvicies du code général des impôts relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif
(Journal officiel du 22 juillet 2010)

Art. 1^{er}. – Il est inséré, après l'article 46 AZA septies de l'annexe III au code général des impôts, un article 46 AZA octies ainsi rédigé :

« Art. 46 AZA octies. – Les logements mentionnés au sixième alinéa du IV de l'article 199 septvicies du code général des impôts s'entendent de ceux bénéficiant du label " bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 " mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label " haute performance énergétique ". »

Art. 2. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme 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 à Paris, le 20 juillet 2010.



Annexe 7

Arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » (Journal officiel du 15 mai 2007)

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué à l'industrie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article R. 111-20 ;

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques ;

Vu la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, notamment l'article 29 ;

Vu l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments ;

Vu l'arrêté du 19 juillet 2006 portant approbation de la méthode de calcul Th-C-E prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Le label « haute performance énergétique » prévu à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation atteste la conformité des bâtiments nouveaux à un référentiel qui intègre les exigences de la réglementation thermique, le respect d'un niveau de performance énergétique globale de ce bâtiment supérieur à l'exigence réglementaire et les modalités minimales de contrôle définies en annexe 1.

La performance énergétique globale d'un bâtiment est mesurée par la consommation conventionnelle d'énergie définie à l'article 4 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

Art. 2. – Le label « haute performance énergétique » comporte cinq niveaux :

1° Le label « haute performance énergétique, HPE 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 10 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'habitation visés au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 10 % au coefficient maximal Cep max défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

2° Le label « très haute performance énergétique, THPE 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie au moins inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'habitation visés au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % au coefficient maximal Cep max défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

3° Le label « haute performance énergétique énergies renouvelables, HPE EnR 2005 », correspondant aux spécifications du 1° et à l'une des conditions suivantes :

– la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est supérieure à 50 % ;

– le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables.

4° Le label « très haute performance énergétique énergies renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 », correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure au moins de 30 % au coefficient de référence de ce bâtiment, noté Cep réf définie au deuxième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006.

En outre, pour les bâtiments à usage d'habitation visés au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé, la consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 30 % au coefficient maximal Cep max défini au quatrième alinéa de l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

De plus, une des six conditions suivantes doit être satisfaite :

- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire et la part de la consommation conventionnelle de chauffage par un générateur utilisant la biomasse est supérieure à 50 % ;
- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire et le système de chauffage est relié à un réseau de chaleur alimenté à plus de 60 % par des énergies renouvelables ;
- le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % de l'ensemble des consommations de l'eau chaude sanitaire et du chauffage ;
- le bâtiment est équipé d'un système de production d'énergie électrique utilisant les énergies renouvelables assurant une production annuelle d'électricité de plus de 25 kWh/m² SHON en énergie primaire ;
- le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur dont les caractéristiques minimales sont données en annexe 4 ;
- pour les immeubles collectifs et pour les bâtiments tertiaires à usage d'hébergement, le bâtiment est équipé de panneaux solaires assurant au moins 50 % des consommations de l'eau chaude sanitaire.

5° Le label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » :

a) Pour les bâtiments à usage d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à une valeur en kWh/m²/an d'énergie primaire qui s'exprime sous la forme :

$$50 \times (a + b)$$

La valeur du coefficient « a » est donnée dans le tableau ci-après en fonction des zones climatiques définies dans l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé :

ZONES CLIMATIQUES	COEFFICIENT « a »
H1a, H1b.....	1,3
H1-c.....	1,2
H2-a	1,1
H2-b.....	1
H2-c, H2-d.....	0,9
H3.....	0,8

La valeur du coefficient « b » est donnée dans le tableau ci-après en fonction de l'altitude du terrain d'assiette de la construction :

ALTITUDE	COEFFICIENT « b »
≤ 400.....	0
> 400 m et ≤ 800 m.....	0,1
> 800 m.....	0,2

b) Pour les bâtiments à usages autres que d'habitation, la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à 50 % de la consommation conventionnelle de référence définie à l'article 9 de l'arrêté du 24 mai 2006 susvisé.

c) Exclusivement pour ce label, le coefficient de transformation en énergie primaire de l'énergie bois pour le calcul des consommations conventionnelles d'énergie primaire est pris, par convention, égal à 0,6.

Art. 3. – Les énergies renouvelables et systèmes performants pris en compte dans le présent arrêté sont les énergies renouvelables définies par l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique et, sous les conditions de l'annexe 4, les pompes à chaleur performantes.

Art. 4. – Le label « haute performance énergétique » est délivré uniquement à un bâtiment ayant fait l'objet d'une certification portant sur la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment.

Ce label est délivré par un organisme ayant passé une convention spéciale avec l'Etat dans les conditions de l'article 6 et accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation (European Cooperation for Accreditation, ou ECA).

Art. 5. – Le label « haute performance énergétique » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du bâtiment au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation avec l'accord du maître d'ouvrage.

Le contenu de la demande, qui comporte a minima les éléments énoncés en annexe 2, est défini par le référentiel visé à l'article 1^{er}.

Les frais de procédure inhérents à l'attribution du label « haute performance énergétique » sont à la charge de la personne qui demande le label.

Art. 6. – L'organisme mentionné à l'article 1^{er} adresse une demande de convention pour la délivrance du label « haute performance énergétique » au directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

La demande de convention est accompagnée du référentiel du label « haute performance énergétique » qui définit le type de bâtiment pour lequel l'organisme est compétent pour délivrer le label « haute performance énergétique », qui précise l'existence de la convention avec l'Etat l'autorisant à utiliser les mentions HPE 2005, THPE 2005, HPE EnR 2005, THPE EnR 2005 ou BBC 2005 et qui répond aux dispositions des articles 1^{er} et 5.

L'organisme indique les niveaux du label qu'il souhaite délivrer.

La recevabilité de la demande de convention est appréciée à partir des éléments fournis par le demandeur et joints à la demande, au regard de la pertinence et de la qualité de l'information donnée au consommateur, de la capacité à attester la conformité des bâtiments au référentiel du label « haute performance énergétique », de l'organisation et de la gestion de l'autocontrôle de l'organisme délivrant le label, de son volume d'activité, de sa couverture territoriale, de sa notoriété, de la nature et de l'importance des contentieux liés à son activité.

La convention valide le référentiel du label « haute performance énergétique » proposé par l'organisme et autorise l'utilisation des mentions. HPE 2005, THPE 2005, HPE EnR 2005, THPE EnR 2005 ou BBC 2005.

La convention, à durée déterminée, devient caduque en cas de changement remettant en cause les critères précités.

Art. 7. – Chaque organisme mentionné à l'article 4 établit un rapport annuel rendant compte de son activité. Ce rapport est adressé au ministre de la construction et de l'habitation avant le 1^{er} juillet de l'année qui suit l'activité dont il rend compte. Il comporte notamment les éléments indiqués à l'annexe 3.

Art. 8. – L'arrêté du 27 juillet 2006 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » est abrogé.

Art. 9. – Le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction et le directeur général de l'énergie et des matières premières 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 à Paris, le 3 mai 2007.



Annexe 8

Articles 9 et 10 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments (extraits)

Article 9

1. Est considéré comme satisfaisant à la présente réglementation thermique tout bâtiment neuf pour lequel le maître d'ouvrage est en mesure de montrer que sont respectées simultanément les conditions suivantes :

1° Le coefficient C_{ep} du bâtiment est inférieur ou égal au coefficient de référence de ce bâtiment, noté « $C_{ep\text{réf}}$ », déterminé sur la base des caractéristiques thermiques de référence données dans le titre II du présent arrêté.

Toutefois, jusqu'au 31 décembre 2007, le coefficient C_{ep} des bâtiments autres que d'habitation de catégorie CE1 climatisés est inférieur ou égal au coefficient de référence de ce bâtiment, calculé en le considérant de catégorie CE2, diminué de 10 %.

2° Pour les bâtiments à usage d'habitation pour lesquels plus de 90 % de la surface est chauffée par une énergie autre que le bois, la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement et la production d'eau chaude sanitaire exprimée en kWh/m² d'énergie primaire est inférieure ou égale à un coefficient maximal $C_{ep\text{max}}$, déterminé selon les modalités précisées dans le titre II du présent arrêté ;

3° Pour les zones ou parties de zones de catégories CE1 et pour chacune des zones du bâtiment définies par son usage, la température T_{ic} est inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence de la zone notée « $T_{ic\text{réf}}$ » et déterminée sur la base des caractéristiques thermiques de référence données dans le titre II du présent arrêté. Cette exigence peut également être satisfaite en considérant chacune des parties de zones du bâtiment pour lesquelles sont calculées tour à tour T_{ic} et $T_{ic\text{réf}}$. Si le calcul conduit à une valeur de $T_{ic\text{réf}}$ inférieure à 26 °C, $T_{ic\text{réf}}$ est alors égale à 26 °C.

4° Les caractéristiques de l'isolation thermique des parois, des baies, des équipements de chauffage, de ventilation, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, d'éclairage et des protections solaires sont au moins égales aux caractéristiques thermiques minimales définies au titre III du présent arrêté.

2. Sont réputés respecter la réglementation les bâtiments dont les produits de construction et leurs mises en oeuvre sont conformes aux procédés et solutions techniques, approuvées dans les conditions décrites au titre IV du présent arrêté.

Article 10

1. A l'exception des bâtiments dont les produits de construction et leurs mises en oeuvre sont conformes aux procédés et solutions techniques, le maître d'ouvrage doit pouvoir fournir toutes les données utilisées pour les calculs aux personnes habilitées au titre de l'article L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation par voie électronique selon le modèle défini dans la méthode de calcul Th-C-E.

2. Le maître d'ouvrage d'un bâtiment soumis à l'article L. 134-2 du code de la construction et de l'habitation doit pouvoir fournir une synthèse d'étude thermique selon les modalités précisées en annexe VI. Cette synthèse doit être fournie au plus tard à l'achèvement des travaux.

Annexe VI de l'arrêté Synthèse standardisée d'étude thermique

1. Pour chaque bâtiment faisant l'objet d'une justification selon les modalités de l'alinéa 1 de l'article 9, la synthèse d'étude thermique doit comporter :

- les valeurs de C_{ep} , $C_{ep\text{réf}}$ et $C_{ep\text{max}}$ du bâtiment en kWh d'énergie primaire par mètre carré de SHON ;
- la valeur de la SHON du bâtiment utilisée dans le calcul ;
- les valeurs en kWh d'énergie finale et kWh d'énergie primaire des consommations conventionnelles d'énergie du bâtiment correspondant au chauffage hors auxiliaires, au refroidissement hors auxiliaires, à la production d'eau chaude sanitaire hors auxiliaires, à l'éclairage, aux ventilateurs, aux auxiliaires de distribution et de génération et pour chacune d'entre elles le type d'énergie utilisée, ainsi que les éventuels apports d'énergie des équipements photovoltaïques ;

- les débits moyens annuels en occupation et inoccupation pour les postes suivants :
 - défaut d'étanchéité ;
 - entrées d'air ;
 - ouverture des fenêtres ;
 - système de ventilation ;
 - si le calcul a été effectué, les valeurs de Tic et Ticréf de chaque zone de type CE1 ;
 - les valeurs de Ubât et de Ubâtref, du bâtiment en W/m².K ainsi que les pertes totales en W/K du bâtiment et de la référence ;
 - la décomposition du calcul de Ubât faisant apparaître, pour chaque catégorie de paroi et de linéique, le coefficient ai pris en référence pour le calcul de Ubâtref selon les articles 12 et 15, la surface ou le linéaire total et la valeur moyenne de transmission surfacique ou linéique ;
 - pour chaque projet bâtiment zone et groupe, l'ensemble des données caractéristiques telles que définies dans la méthode de calcul Th-C-E ;
 - la sensibilité du coefficient Cep du bâtiment à des variations type des paramètres suivants :
 - Ubât diminué de 10 % ; - perméabilité à l'air diminuée de 0,5 m³/(h.m²) (sous 4 Pa au sens de la méthode de calcul Th-C-E) si la valeur initiale est supérieure à 0,5 m³/(h.m²) ;
 - orientation des baies de référence ;
 - apports solaires et lumineux par les baies réduits de 20 % ;
 - puissance éclairage installée diminuée de 10 % ;
 - puissance totale des ventilateurs diminuée de 20 % ;
 - classe de variation spatiotemporelle des émetteurs de chaud améliorée de 1 K ;
 - classe de variation spatiotemporelle des émetteurs de froid améliorée de 1 K.
2. Pour chaque bâtiment faisant l'objet d'une justification par solution technique selon les modalités de l'alinéa 2 de l'article 9, la synthèse d'étude thermique doit préciser toutes les données utilisées ainsi que les résultats obtenus permettant de justifier du respect de la solution technique tant du point de vue du champ d'application que des dispositions techniques et architecturales à mettre en oeuvre.



Annexe 9

Extrait d'une synthèse d'étude thermique standardisée



Réglementation Thermique 2005

Fichier standardisé des caractéristiques thermiques d'une construction neuve (en vue de la synthèse d'étude thermique, du contrôle et du diagnostic de performance énergétique)

Fichier généré selon le schéma version : - et la feuille de style version :
-- Version schéma en production : V2.2 du 29/01/2008 -- Version XSL (feuille style) : V2.4.1 du 23/10/2009 --

1 - DONNEES GENERALES SUR LE BATIMENT

Résultats intermédiaires : consommations, apport d'énergie, besoins, apports et pertes thermiques (consommations en énergie finale)

	unité	projet (a)	référence (b)	écart du projet par rapport à la référence	
				(a-b)	(%)
Consommation totale électrique		5740,975	9324,833	-3583,858	-38%
Consommation totale autre énergie		0	0	0	-
dont chauffage électrique		1186,337			-73%
dont chauffage autres sources		0	0	0	-
dont refroidissement électrique		0	0	0	-
dont refroidissement autres sources		0	0	0	-
dont ECS électrique	kWh	3485,553		98,46	3%
dont ECS autres sources		0	0	0	-
dont auxiliaires ventilation		94,578	343,368	-248,791	-72%
dont auxiliaires de génération (1)		447,264	343,213	104,051	30%
dont auxiliaires de distribution de chaud et de froid (2)		114,922	576,163	-461,24	-80%
dont éclairage		412,322	443,071	-30,749	-7%
Apports d'énergie des équipements photovoltaïques		0			
Pertes thermiques de l'enveloppe	W/K	132	0	132	Infinity%
Besoins de chaud (3)	kWh	6014,769	6899,979	-885,21	-13%
Besoins de froid (3)	kWh	0	0	0	-
Besoins thermiques ECS (3)	kWh	2228,555	2228,555	0	%
Pertes totales de génération distribution stockage et émission	kWh	1903,978	5171,49	-3267,512	-63%

(1) auxiliaires associés aux générateurs de chaud (chauffage, ECS) et de froid
(2) auxiliaires de distribution (chauffage, ECS, refroidissement) et émetteurs locaux
(3) en amont de la génération pertes de stockage, distribution, ...incluses

Résultats des calculs des températures d'été (Tic) des groupes, locaux ou zones de type CE1

Partie de bâtiment de type CE1	Unité	Tic (a)	Tic réf (b)	Tic - Ticréf (a-b)
Maison individuelle	°C	28,26	30,65	-2,39

Art	Résultats de l'étude de conformité du bâtiment	Conformité à la RT
art 9.1	respect du C	Conforme
art 9.1	respect du Tic	Conforme
art 9.1	respect des caractéristiques minimales	Véifié

2 - DONNÉES SUR L'ENVELOPPE THERMIQUE DU BÂTIMENT (MAISON)

► Synthèse des caractéristiques d'isolation et d'étanchéité à l'air de l'enveloppe

Transmission surfacique ou linéique moyenne	unité	Projet (a)	Référence (b)	Ecart (a-b)	Sensibilité du coefficient C (**)
Ubât (hiver)	W/m2.K	0,391	0,513	-0,122	4,202
Ubât-max	W/m2.K	0,391	0,652	-0,261	
U moy Parois verticales opaques (A1)	W/m2.K	0,26	0,36	-0,096	0,008
U moy Autres planchers hauts et toitures (A2)	W/m2.K	0,15	0,36	-0,052	0,005
U moy Planchers hauts en béton ou en maçonnerie (**)(A3)	W/m2.K	0	0,27	-0,27	0
U moy Planchers bas (A4)	W/m2.K	0,24	0,27	-0,026	0,008
U moy Portes (A5)	W/m2.K	2,57	1,5	1,066	0,082
U moy Parois vitrées non résidentiel (A6)	W/m2.K	0	0	0	0
U moy Parois vitrées résidentiel (A7)	W/m2.K	1,5	1,8	-0,299	0,048
y moy Liaisons plancher bas avec mur A4 (L8)	W/m.K	0	0,4	-0,396	0
y moy Liaisons plancher intermédiaire ou sous comble aménageable avec mur (L9)	W/m.K	0,2	0,55	-0,354	0,006
y moy Liaisons plancher haut A3 avec mur (L10)	W/m.K	0	0	0	0
y moy Autres ponts thermiques	W/m.K	0,177459			0,006

(*) et plancher haut à base de tôles métalliques nervurées des bâtiments non résidentiels
(**) Effet sur le coefficient C exprimé en kWh ep / m2 de pertes thermiques diminuées de 10%

Annexe 10

**Synthèse d'étude thermique en application de la
« Solution technique maisons individuelles méditerranéennes non climatisées »
agrée sous le n° ST 2008-001
(logements situés en métropole)**

SYNTHESE ETUDE THERMIQUE en application de la « Solution technique
maisons individuelles méditerranéennes non climatisées » agréées sous le n°ST 2008-001

Identification de la construction :

MAITRE D'OUVRAGE	
Permis de construire N°	
CONSTRUCTEUR	
Surface habitable (m2)	

Ratios de surface habitable (Sh) : 25% Sh = m² Sh/15 = m² Sh/30 = m²

Respect du domaine d'application :

La « Solution technique maisons individuelles méditerranéennes non climatisées » s'applique t'elle à cette maison ?	Réponse
La maison est elle « non climatisée » ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
La maison est elle située dans les départements bordant la Méditerranée (départements 2A, 2B, 06, 11, 13, 30, 34, 66 et 83) et à moins de 400 m d'altitude ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
La maison est elle sans fenêtre de toit au-delà de celles nécessaires à la mise en sécurité contre les inondations ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
La maison possède t'elle au moins un plancher lourd pour chacun de ses niveaux ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
La surface habitable de la maison est elle inférieure à 250 m ²	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
La surface totale des portes et fenêtres de la maison est elle inférieure à 25% de la surface habitable ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Toutes les techniques utilisées pour la construction de la maison sont décrites dans ce document ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non











► Si vous avez répondu « non » à l'une de ces questions, la présente solution technique ne s'applique pas

Récapitulatif pour la thermique d'été :

Prestations : cochez les cases correspondant aux prestations mises en œuvre	Points
Exposition au bruit de la zone construite <input type="checkbox"/> zone bruyante <input type="checkbox"/> zone calme	(0 ou 1 point)
Protection solaire <input type="checkbox"/> protection minimale <input type="checkbox"/> Protection renforcée	+ (0 ou 1 point)
Inertie thermique <input type="checkbox"/> Plancher lourd <input type="checkbox"/> Parois verticales lourdes <input type="checkbox"/> Plancher haut lourd	+
Total → le nombre de points obtenus doit être égal ou supérieur à 2	=

SYNTHESE D'ETUDE THERMIQUE

Récapitulatif pour la thermique d'hiver :

Prestations mises en œuvre :		Points
Isolation des sols, murs et toitures :		
Résistance thermique utile des produits (<i>retenir le niveau le plus faible</i>)	murs = <input type="text"/> m ² .K/W	(0 à 5 points)
	plancher bas sur VS ou sous-sol = <input type="text"/> m ² .K/W	
	plancher bas sur terre plein = <input type="text"/> m ² .K/W	
	plafond rampant = <input type="text"/> m ² .K/W	
	autres toitures = <input type="text"/> m ² .K/W	
Niveau d'isolation : <input type="checkbox"/> niveau 0 <input type="checkbox"/> niveau 1 <input type="checkbox"/> niveau 2 <input type="checkbox"/> niveau 3 <input type="checkbox"/> niveau 4 <input type="checkbox"/> niveau 5		
Maîtrise des ponts thermiques :		+
Système d'isolation des murs : <input type="checkbox"/> isolation par l'intérieur <input type="checkbox"/> isolation répartie		(0 ou 2 points)
Plancher haut	<input type="checkbox"/> léger <input type="checkbox"/> rupteurs sous AT <input type="checkbox"/> lourd ≤20 cm avec about traité <input type="checkbox"/> lourd ≤20 cm	
Plancher intermédiaire	<input type="checkbox"/> aucun <input type="checkbox"/> plancher ossature bois <input type="checkbox"/> béton cellulaire avec about traité <input type="checkbox"/> entrevous PSE <input type="checkbox"/> rupteurs sous AT <input type="checkbox"/> lourd avec about traité	+ (0,1 ou 2 points)
Plancher bas	<input type="checkbox"/> dallage désolidarisé avec bande ≥ 1,4 m ² .K/W <input type="checkbox"/> autre dallage désolidarisé <input type="checkbox"/> entrevous PSE <input type="checkbox"/> rupteurs sous AT <input type="checkbox"/> béton ≤20 cm avec about traité	+ (0,2 ou 3 points)
Les menuiseries extérieures sont-elles placées dans le plan de l'isolant ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Transmission thermique des fenêtres, portes-fenêtres et blocs baies :		
Th = <input type="text"/> Uw = <input type="text"/> W/m ² K		
<input type="checkbox"/> Menuiseries bois	<input type="checkbox"/> Menuiseries PVC	<input type="checkbox"/> Menuiseries métal.
<input type="checkbox"/> marquage  <input type="checkbox"/> marquage 	<input type="checkbox"/> marquage  <input type="checkbox"/> marquage 	<input type="checkbox"/> marquage  <input type="checkbox"/> marquage 
<input type="checkbox"/> logiciel Vision bois et fiche d'autocontrôle	<input type="checkbox"/> marquage 	<input type="checkbox"/> marquage 
<input type="checkbox"/> démarche menuiserie 21 et attestation	<input type="checkbox"/> vitrage certifié	
Sous total Isolation → le nombre de points obtenus doit être égal ou supérieur à 5)		=
Surface et orientation des fenêtres et portes-fenêtres :		
Baies orientées au sud = <input type="text"/> m ² : surface supérieure ou égale à Sh/15 ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Si « oui », baies orientées au nord = <input type="text"/> m ² : <input type="checkbox"/> > Sh/15 <input type="checkbox"/> ≤ Sh/15 et > Sh/30 <input type="checkbox"/> ≤ Sh/30		
Toutes les pièces ont-elles un accès à la lumière du jour ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		(0,1 ou 2 points)
Étanchéité à l'air de la construction :		+
<input type="checkbox"/> Pas de mesures <input type="checkbox"/> Mesures de perméabilité à l'air <input type="checkbox"/> Démarche Qualité étanchéité agréée		(0 ou 2 points)
Système de ventilation :		+
<input type="checkbox"/> VMC autoréglable <input type="checkbox"/> VMC autoréglable marquée NF VMC <input type="checkbox"/> VMC hygro-réglable classe E ou D  <input type="checkbox"/> VMC hygro-réglable classe C 		(0 à 3 points)
Système de chauffage :		+
<input type="checkbox"/> chaudière basse température <input type="checkbox"/> chaudière à condensation <input type="checkbox"/> électrique à effet Joule		(0 à 5 points)
<input type="checkbox"/> Pompe à chaleur air/eau : <input type="checkbox"/> 2,7 ≤ COP < 3,2 <input type="checkbox"/> 3,2 ≤ COP < 3,8 <input type="checkbox"/> COP ≥ 3,8		
Emetteur : <input type="checkbox"/> plancher chauffant <input type="checkbox"/> panneaux rayonnants NF-C ou plus <input type="checkbox"/> radiateurs		
Régulation : <input type="checkbox"/> CA non certifié <input type="checkbox"/> CA ≤ 1,5 certifié Eubac <input type="checkbox"/> CA ≤ 0,8 certifié Eubac		
Système de production d'eau chaude sanitaire :		+
Surface de capteurs = <input type="text"/> m ² : <input type="checkbox"/> pas de solaire <input type="checkbox"/> taille standard <input type="checkbox"/> grande taille		(0 à 4 points)
Volume total de stockage = <input type="text"/> l : ratio de stockage/captation <input type="checkbox"/> ≥ 75l/m ² <input type="checkbox"/> < 75 l/m ²		
Équipement photovoltaïque (éventuel) :		+
Surface PV installée intégrée au bâtiment = <input type="text"/> m ² : surface ≥ Sh/10 ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		(0 à 5 points)
Total général → le nombre de points obtenus doit être égal ou supérieur à 19)		=

Annexe 11

Synthèse d'étude thermique en application de la « Solution technique maisons individuelles non climatisées » agréée sous le n° ST 2007-002 (logements situés en métropole)

SYNTHESE ETUDE THERMIQUE réalisée en application de la « Solution technique maisons individuelles non climatisées » agréée sous le n°ST 2007-002

Construction :

MAITRE D'OUVRAGE (Nom et coordonnées)	
Permis de construire N°	
Département	
Zone climatique	

Récapitulatif pour la thermique d'hiver :

Cochez les croix correspondant à la ou les solutions retenues

		nombre de points par solution										Nombre de points pour la maison
		0	1		2		3	4	5			
Isolation des sols, murs et des toitures		OPAA	OPAB		OPAC		OPAD	OPAE	OPAF			+
ponts thermiques	plancher haut	PTHa			PTHb	PTHc	PTHd					+
	plancher intermédiaire	PINa	PINb	PINc	PINd	PINe						+
	plancher bas	PBAa			PBAb	PBAc	PBAd	PBAe				+
baies <i>la note globale correspond à la baie la moins bien cotée</i>	tout type de menuiseries	BATa	BATd	BATb	BATe		BATc	BATf				+
	menuiseries bois	BABa	BABc	BABd	BABe		BABf	BABg				
	men. métalliques	BAMA	BAMd	BAMb	BAMe		BAMc	BAMf				
Sous total Isolation <i>(le nombre de points obtenus doit être égal ou supérieur à 5 en zone H3 et à 9 dans les zones H1 et H2)</i>												
Conception bioclimatique		BIOa	BIOb		BIOC							+
Système de ventilation		VMCa	VMCb		VMCc	VMCd	VMCe					+
Système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire	combustible			CEEa				CEEb	CEEc		CEED	+
	Effet Joule	CEJa	CEJb	CEJc			CEJd					
	PAC			CPAa				CPAb			CPAc	
Équipement solaire thermique pour ECS (éventuel)		ESOA				ESOB (voir paragraphe 7 pour le nombre de points)					+	
Équipement photovoltaïque (éventuel)		PHVa		PHVb (voir paragraphe 8 pour le nombre de points)							+	
Total général <i>(le nombre de points obtenus doit être égal ou supérieur à 19 en zone H3 et à 21 dans les zones H1 et H2)</i>												

Récapitulatif pour la thermique d'été :

Baie	Type de pièce et repérage (séjour, chambre 1...)	Solution(s) retenue(s)
1		
2		
3		
4		
5		
6		

Annexe 12

Modèle d'attestation à fournir en vue de la justification du respect de la réglementation thermique en vigueur pour les logements situés dans les départements d'outre-mer

IDENTIFICATION DU LOGEMENT

Adresse du logement

N° d'appartement _____
 N° _____
 Voie _____
 Lieu-dit _____
 Code postal _____
 Localité _____

Localisation Guadeloupe
 Martinique
 Guyane
 La Réunion
 altitude inférieure à 400 mètres
 altitude comprise entre 400 et 800 mètres
 altitude supérieure à 800 mètres

Nature du logement

maison individuelle appartement

Références de la construction

<input type="checkbox"/> <u>Permis de construire</u>	Référence	_____
	Date du dépôt de la demande	_____
	Date du permis	_____
<input type="checkbox"/> <u>Déclaration préalable</u>	Référence	_____
	Date de la déclaration	_____

ATTESTATION DU MAITRE D'OUVRAGE

Je soussigné(e) _____,
 représentant la société _____,

en qualité de maître d'ouvrage de la construction désignée ci-dessus,

atteste avoir respecté la réglementation thermique en vigueur en Guadeloupe, Martinique, Guyane et La Réunion.

Cette réglementation est définie aux articles R.162-1 et R. 162-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, en application de l'article R. 162-1, par l'arrêté du 17 avril 2009 définissant les caractéristiques thermiques minimales des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion.

Je précise sur la liste ci-après le respect de chacune des différentes exigences de la façon suivante³ :

- **R** - respect de l'exigence : R
- **N** - non-respect de l'exigence : O
- **S** sans objet : SO⁴.

³ Pour faciliter l'application de la réglementation thermique, le tableau reprend les principales exigences réglementaires. Il s'agit d'un rappel pour le maître d'ouvrage attestant du respect de la réglementation thermique, qui ne le dispense pas de connaître et respecter l'intégralité de la réglementation thermique, y compris ses dispositions non reproduites dans la présente attestation.

⁴ La mention « SO » est notamment portée lorsque l'exigence réglementaire n'est pas applicable à la zone géographique où se situe le logement.

Localisation concernée ⁵ (altitude)						Pièces du logement concernées	Éléments constructifs ou équipements du logement concernés	Exigence réglementaire	Indiquer : - R si respect - NR si non respect - SO si sans objet
Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion						
			(≤ 400 m)	(400 à 800 m)	(> 800 m)				
Protection contre les rayonnements solaires et isolation thermique									
x	x	x	x	x		Toutes pièces principales	Parois opaques horizontales, en contact avec l'extérieur	Facteur solaire $S \leq 0,03$	—
x	x	x	x	x		Toutes pièces principales	Parois opaques verticales, en contact avec l'extérieur	Facteur solaire $S \leq 0,09$	—
					x	Tous locaux	Parois opaques horizontales, en contact avec l'extérieur	Coefficient de transmission surfacique $U \leq 0,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$	—
					x	Tous locaux	Parois opaques verticales, en contact avec l'extérieur	Coefficient de transmission surfacique $U \leq 2 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$	—
x	x	x	x	x	x	Locaux non climatisés	Baies en contact avec l'extérieur, à l'exception des baies des pièces de service de surface $< 0,5 \text{ m}^2$	Facteur solaire $S \leq 0,65$	—
x	x	x	x	x	x	Locaux climatisés	Baies en contact avec l'extérieur	Facteur solaire $S \leq 0,25$	—
x	x	x	x	x		Tous locaux	Baies horizontales, dans le plan des parois horizontales	Interdiction	—
Perméabilité à l'air des baies									
x	x	x	x	x		Pièces principales climatisées	Baies verticales, en contact avec l'extérieur	Classement à la perméabilité à l'air au moins de classe 1 ou joints assurant une étanchéité équivalente	—
					x	Toutes pièces principales	Baies en contact avec l'extérieur		—
Ventilation naturelle de confort thermique									
		x				-	Façades (au moins 2) du logement permettant le flux d'air à l'échelle du logement balayant les pièces principales	Taux d'ouverture $\geq 25 \%$	—
x	x		x			-		Taux d'ouverture $\geq 20 \%$	—
				x		-		Taux d'ouverture $\geq 15 \%$	—
x	x	x	x	x	x	Tous locaux participant au flux d'air	Ouvertures permettant le flux d'air à l'échelle du local traversé	Ouvertures percées dans 2 parois d'orientation différente	—
x	x	x	x	x	x	Tous locaux participant au flux d'air	Ouvertures permettant le flux d'air à l'échelle du local traversé, si elles sont percées dans 2 parois latérales	Distance de l'ouverture au sommet de l'angle \geq moitié de la distance maximale	—

⁵ Cette colonne a pour objet de rappeler au maître d'ouvrage les éléments applicables à la zone géographique considérée.

Localisation concernée ⁵ (altitude)						Pièces du logement concernées	Éléments constructifs ou équipements du logement concernés	Exigence réglementaire	Indiquer : - R si respect - NR si non respect - SO si sans objet
Guadeloupe	Martinique	Guyane	La Réunion						
			(≤ 400 m)	(400 à 800 m)	(> 800 m)				
x	x	x	x	x	x	Locaux avec cabinets d'aisance	-	Pas de participation au flux d'air (surface d'ouverture non prise en compte dans la ventilation naturelle de confort thermique)	---
x	x	x	x	x	x	Toutes pièces principales ≤ 30 m ²	Attentes pour ventilateurs de plafond	1 attente	---
x	x	x	x	x	x	Toutes pièces principales > 30 m ²		≥ 2 attentes	---
x	x	x	x	x	x	Tous séjours		1 attente pour 20 m ²	---
x	x	x	x	x		Chambres	Ventilateurs de plafond	Équipement dans les cas prévus par l'arrêté du 17 avril 2009 précité	---
Eau chaude sanitaire et chauffage									
x	x		x	x	x	-	Installation de production d'eau chaude sanitaire	Installation obligatoire	---
x	x	x	x	x	x	-	Installation de production d'eau chaude sanitaire	Fourniture par énergie solaire permettant de couvrir au moins 50 % des besoins, sauf si l'ensoleillement de la parcelle est insuffisant	---
x	x	x	x	x	x	-	Installation de production d'eau chaude sanitaire	Mesures de prévention des risques de brûlure et de contamination par les légionelles conformes à l'arrêté du 17 avril 2009 précité	---
x	x	x	x	x	x	-	Installation de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant totalement ou partiellement à l'énergie électrique	Présence d'un ballon de stockage	---
					x	-	Équipements d'installation de chauffage	Présence de thermostats	---

Fait à _____ Le _____

Signature