



(Mise à jour : GM, Août 2011)

Les aides pour les logements neufs BBC

Attention : Le crédit d'impôt sur intérêt d'emprunt, le prêt à taux zéro (PTZ) ainsi que sa majoration dû à une construction BBC sont supprimés à compter du 1er janvier 2011.

Ces aides restent néanmoins en vigueur pour les opérations pour lesquelles l'offre de prêt (ou chacune des offres s'il y en a plusieurs) a été émise avant le 1er janvier 2011 et à condition que l'acquisition du logement ou la déclaration d'ouverture de chantier intervienne au plus tard le 30 septembre 2011.

Le **PTZ+** à destination des primo accédants, remplace dorénavant le crédit d'impôt sur intérêt d'emprunt, mais aussi le PTZ et le PASS Foncier.

A quoi correspond le label BBC

La construction de logements neufs est encadrée par la Réglementation Thermique 2005 ou **RT2005**, qui contraint notamment au respect minimal d'un niveau de performance thermique.

Dans un projet de construction, les maîtres d'ouvrage peuvent cependant choisir de mettre en œuvre un bâtiment plus performant, confortable et économe. Il peut-être qualifié de **Bâtiment Basse Consommation (BBC)**.

Ce niveau de performance est défini par le **label BBC 2005** ; défini par l'arrêté du 8 mai 2007. Il ouvre droit à des **aides et à certains avantages fiscaux**, pour les logements certifiés BBC.

Ce label s'appuie sur le **référentiel de certification de l'association EFFINERGIE®**, basé sur les **méthodes de calculs de la RT2005**. Un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves de 50 kWh_{EP}/m²/an est visé (cf dossier technique RT et labels).

Ce label introduit en effet des exigences complémentaires sur la question de l'intégration de la production locale d'électricité, et nécessite la réalisation d'une mesure de la perméabilité à l'air du bâtiment.

Le niveau « BBC » pourrait devenir le niveau de performance de référence de la prochaine réglementation thermique RT 2012.

L'**association Effinergie** (www.effinergie.org), qui a fortement contribué à la mise en place du label BBC 2005, s'appuie actuellement sur 2 organismes certificateurs reconnus par l'Etat et accrédités par le COFRAC pour la certification au niveau BBC des logements individuels.

>> Ces organismes doivent être contactés très tôt dans votre projet, avant le dépôt du permis de construire, ou l'engagement avec un constructeur de maison individuelle.

- **CEQUAMI** - cequami@cequami.fr - www.mamaisoncertifiee.com - 0810 01 01 25
- **PROMOTELEC** - www.labelperformance.promotelec.com

Le coût de la labellisation BBC est de l'ordre de 1500 € à 2400 €.

Le cadre juridique des logements « BBC 2005 »

Le présent document apporte un éclairage sur l'application des dispositifs d'aides pour les particuliers dans le cadre d'une construction performante. *Sa lecture ne peut se substituer à celle des textes officiels et notamment des références ci-après.* Votre contrôleur des impôts reste seul habilité à interpréter ces textes. **En cas de doute, contactez Impôts Service : 0810 467 687**

- **Décret n° 2009-1 du 2 janvier 2009** (...) au titre des intérêts d'emprunt contractés à raison de l'acquisition ou la construction de l'habitation principale ; il fait référence à **l'article 200 quaterdecies du Code Général des Impôt** (CGI).

- **Arrêté du 8 mai 2007** relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » pour les bâtiments neufs

- **Loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 de finance pour 2010** indique que le taux du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt supportés pour l'acquisition de l'habitation principale, issu de la loi TEPA, serait progressivement réduit pour les logements neufs qui ne respectent pas la norme « BBC 2005 ».

- Site du Ministère de l'Ecologie : http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1897

- Site de l'ADEME : <http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet>

Les aides liées au label « BBC 2005 »

• Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'achat d'un logement BBC

La loi TEPA du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat a institué un crédit d'impôt en faveur des contribuables qui acquièrent ou construisent leur habitation principale. Ce crédit d'impôt s'applique aux intérêts payés au titre des 5 premières annuités de remboursement du prêt immobilier.

Suite au décret du 02 janvier 2009, le gouvernement a bonifié ce dispositif pour un logement neuf acquis répondant aux conditions d'attribution du label « BBC 2005 ». Dans ce cas, le crédit d'impôt est de 40 % sur les 7 premières annuités de l'emprunt.

La loi finance 2010 a modifié ces taux afin de privilégier les bâtiments économes en énergie. Pour les logements acquis ou construits à partir du 1^{er} janvier 2010 :

- ne répondant pas aux conditions « BBC 2005 » : les taux applicables passent de 40 % à 30 % la première année et de 20 % à 15 % pour les 4 années suivantes.
- labellisés « BBC 2005 » : le crédit d'impôt reste de 40% sur les 7 premières années d'emprunt.

Condition d'attribution :

- Aucune condition de ressources n'est imposée.
- Attention, la bonification TEPA est conditionnée par l'attribution du label « BBC 2005 ».

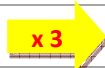
Les plafonds d'intérêts retenus par an sont dans les 2 cas de 3 750 euros pour un célibataire et de 7 500 euros pour un couple, ces limites étant majorées de 500 euros par personne à charge.

Un même contribuable peut, le cas échéant, bénéficier de plusieurs crédits d'impôt successifs en cas de revente et de souscription d'un nouvel emprunt.

L'ANIL a mis en place un outil de calcul simple permettant d'estimer le crédit d'impôt possible : <http://www.anil.org/fr/outils-de-calcul/credit-d-impot-interets-d-emprunts/>
 Il vous permet notamment de comparer le dispositif TEPA réglementaire pour un logement RT 2005 et le TEPA bonifié pour les logements BBC performants.

Exemple type permettant de comparer les dispositifs : Cas d'un couple ayant 2 enfants à charge et empruntant à un taux de 4% une somme de 150 000 € pour 20 ans (janvier 2010)

	Logement réglementaire RT 2005	Logement labellisé BBC 2005
Base d'application de la mesure	1 an x 30% des intérêts d'emprunts 4 ans x 15% des intérêts d'emprunts	7 ans x 40 % des intérêts d'emprunts
Montant du crédit d'impôt sur intérêts d'emprunt	5 000 € environ	14 700 € environ



Pour les logements basse consommation, ce crédit d'impôt est donc beaucoup plus avantageux que pour des logements classiques réglementaires.

- **Majoration du prêt à 0%**

Le prêt à 0% s'adresse aux ménages qui font l'acquisition ou la construction de leur résidence principale pour la première fois et dont les ressources sont inférieures à un certain plafond. La majoration de ce Prêt à Taux Zéro (PTZ) est attribuée pour les logements neufs présentant un niveau élevé de performance énergétique : certifiés « BBC 2005 ».
 L'entrée en vigueur de cette mesure date du 1^{er} décembre 2009. Le montant du prêt dépend du nombre de personnes dans le ménage ; le plafond de la majoration est fixé à 20 000 €.

Nombre de personnes	Majoration du PTZ
1 à 3	15 000 €
4 et plus	20 000 €

- **Aides des collectivités locales :**

Certaines collectivités locales accordent des subventions complémentaires ou des aides pour les logements remplissant des critères de performance énergétique tels que la labellisation « THPE EnR » ou « BBC 2005 ».

- **La majoration du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :**

Selon le Code de l'urbanisme, le COS définit le rapport entre la surface du terrain et le droit de construire de la surface hors œuvre nette (SHON). Cette surface est obtenue en multipliant ce coefficient par la surface du terrain.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) définit précisément le COS attribué à chaque zone constructible.

Ex : Un COS de 0,7 affecté à un terrain de 1000 m² permet de construire 1000 x 0.7 = 700 m² de SHON.

Depuis 2005, l'article L128-1 du Code de l'urbanisme mentionne que les constructions remplissant des critères de performance énergétique (labellisées « THPE EnR » ou « BBC 2005 ») peuvent bénéficier d'une majoration du COS jusqu'à 20%.

Sur le territoire du Grand Lyon, il revient à chaque commune de délibérer sur l'application de cette majoration. Selon les informations dont disposent l'ALE en date du 30 avril 2010, les communes suivantes ont voté son application : La Mulatière, Champagne au Mont d'Or, Cailloux sur Fontaines, Rillieux la Pape, Couzon au Mont D'Or, sainte Foy Lès Lyon et Caluire.

- **La réduction de la taxe foncière :**

L'article 107 de la loi de finances pour 2009 (n°2008-1425 du 27 décembre 2008) permet aux collectivités territoriales d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 % les constructions de logements neufs achevées à compter du 1er janvier 2009 et certifiées « BBC 2005 ».

Voir BOI n°7 du 14 janvier 2010 (6C-1-10)

<http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2010/6idlpub/textes/6c110/6c110.pdf>

Sur le territoire du Grand Lyon, il revient à chaque commune de délibérer sur l'application de cette exonération. Selon les informations dont dispose l'ALE en date du 30 avril 2010, seule Corbas en a voté l'application.

- **Autres aides non spécifiques aux logements BBC :**

Des aides non-spécifiques aux logements neufs de niveau BBC existent ; on peut citer notamment sur la partie des énergies renouvelables, le crédit d'impôt « développement durable » et certaines aides des collectivités locales.

Des banques proposent des prêts écologiques ou « éco-prêt » pour des travaux qui favorisent les économies d'énergies. Un site dont l'ADEME est partenaire permet de tester les éco-prêt des différentes banques : <http://www.testepourvous.com/> dans la rubrique Crédit Eco-prêts.

Voir nos fiches complémentaires :

EIE_Aides_RA_Dpt_Particuliers.pdf

[Crédit d'impôt développement durable](#)

Dossier technique: [Réglementations thermiques et labels](#)