

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Arrêté du 29 décembre 2012 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

NOR : ETL1240302A

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

***Objet :** définition des justificatifs à fournir pour attester de l'éligibilité au PTZ+.*

***Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le 1^{er} janvier 2013.*

***Notice :** l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation définit le niveau de performance énergétique requis pour respecter la condition de performance énergétique d'éligibilité au PTZ+ pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2013. Le présent arrêté définit les justificatifs à fournir par l'emprunteur pour attester du respect de cette condition de performance énergétique ou de la dérogation au respect de cette condition.*

***Références :** Les textes visés par cet arrêté peuvent être consultés sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le ministre de l'économie et des finances, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 31-10-1 à L. 31-10-14, L. 222-1, L. 231-1, L. 232-1, R. 111-20, R. 31-10-1 à R. 31-10-12 et R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4 ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

Vu la loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012, notamment son article 19 ;

Vu la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012 ;

Vu le décret n° 2012-1531 du 29 décembre 2012 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique », notamment son article 2 ;

Vu l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation » ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 2010 modifié relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété ;

Vu l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septies du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 21 décembre 2012,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – L'article 7 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est remplacé par un article ainsi rédigé :

« I. – Pour l'application du 1^o de l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur justifie, pour le bâtiment dans lequel se trouve le logement, du respect de la condition de performance énergétique suivant l'une des modalités suivantes :

« 1° Achat d'un logement neuf :

« L'emprunteur justifie du respect de la condition de performance énergétique au moyen du justificatif *a posteriori* défini au III ;

« 2° Construction d'une maison individuelle :

« L'emprunteur justifie provisoirement du respect de la condition de performance énergétique au moyen du justificatif *a priori* défini au II.

« Au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement de travaux, l'emprunteur justifie que le logement livré respecte effectivement la condition de performance énergétique au moyen du justificatif *a posteriori* défini au III.

« Toutefois, les modalités suivantes sont également acceptées :

« a) Si l'emprunteur a conclu un contrat visé à l'article L. 222-1, L. 231-1 ou L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation :

« – à défaut du justificatif *a priori* défini au II, il justifie provisoirement du respect de la condition de performance énergétique à l'aide du contrat précité mentionnant l'affirmation que la maison individuelle livrée respectera la condition de performance énergétique à laquelle elle est soumise selon les cas définis au 1° de l'article R. 31-10-3-2 du même code ;

« – à défaut du justificatif *a posteriori* défini au III, l'emprunteur fournit, au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement de travaux, la preuve qu'il a engagé une procédure à l'encontre de son contractant, relativement au non-respect de la condition de performance énergétique susmentionnée ;

« b) Si l'emprunteur n'a pas conclu un contrat mentionné au a, et uniquement pour les logements visés au a du 1° de l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il justifie provisoirement de l'obtention du label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005" à l'aide du contrat d'engagement conclu par lui avec l'organisme de certification choisi pour lui délivrer le label. Ce contrat mentionne notamment que l'emprunteur s'engage à obtenir le label "bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005", dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé.

« 3° Vente en l'état futur d'achèvement :

« L'emprunteur justifie provisoirement du respect de la condition de performance énergétique au moyen du justificatif *a priori* défini au II ou à l'aide soit du contrat de réservation, soit du contrat de vente en l'état futur d'achèvement mentionnant l'affirmation que le logement livré respectera la condition de performance énergétique à laquelle il est soumis selon les cas définis au 1° de l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

« L'emprunteur justifie que le logement livré respecte effectivement la condition de performance énergétique au moyen du justificatif *a posteriori* défini au III, au plus tard un an après la date de déclaration d'achèvement de travaux.

« A défaut, l'emprunteur fournit, dans le même délai, la preuve qu'il a engagé une procédure à l'encontre de son contractant, relativement au non-respect de la condition de performance énergétique.

« II. – Les justificatifs *a priori* mentionnés au I s'entendent, pour les logements visés au b du 1° de l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation, de l'attestation à joindre au dossier de demande de permis de construire pour les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiment, mentionnée à l'article 3 de l'arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

« III. – Les justificatifs *a posteriori* mentionnés au I s'entendent :

« 1° Pour les logements visés au a du 1° de l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du certificat mentionnant l'attribution du label, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé ;

« 2° Pour les logements visés au b du 1° du même article, de l'attestation à établir à l'achèvement des travaux pour les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiment, mentionnée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2011 susmentionné.

« IV. – Pour justifier de la dérogation à la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation, l'emprunteur fournit à l'établissement de crédit le contrat de location-accession conclu dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière et la copie de la décision d'agrément de l'opération prise par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1^{er} janvier 2012, dans les conditions fixées par les articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4 du même code. »

Art. 2. – Les dispositions de l'article 8 de l'arrêté du 30 décembre 2010 susvisé sont regroupées sous un I. Il est ajouté un II et un III ainsi rédigés :

« II. – Pour l'application du a du 2° de l'article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° L'emprunteur justifie provisoirement de l'obtention du label "haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009" ou du label "bâtiment basse consommation énergétique rénovation,

BBC rénovation 2009” à l’aide du contrat de vente en l’état futur d’achèvement, d’un contrat de travaux établi avec un professionnel de la construction ou du contrat d’engagement conclu par lui avec l’organisme de certification choisi pour lui délivrer le label, mentionnant l’affirmation que les travaux permettront l’obtention du label, dans les conditions fixées par l’arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d’attribution du label “haute performance énergétique rénovation”.

« 2° L’emprunteur fournit à l’établissement de crédit, dans le délai prévu à l’article 6, le certificat mentionnant l’attribution du label délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixés par l’arrêté du 29 septembre 2009 susmentionné. A défaut, l’emprunteur fournit, dans le même délai, la preuve qu’il a engagé une procédure à l’encontre de son contractant, relativement à la non-obtention du label.

« III. – Les exigences de performance énergétique globale mentionnées au *b* du 2° de l’article R. 31-10-3-2 du code de la construction et de l’habitation sont celles définies aux articles 1^{er} à 4 de l’arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d’impôt sur le revenu au titre de l’investissement immobilier locatif prévue à l’article 199 *septuies* du code général des impôts, pris en application de l’article 46 AZA *octies* de l’annexe III à ce code.

« Pour l’application de ce même *b* :

« 1° L’emprunteur justifie provisoirement de la nature des travaux concourant au respect de la condition de performance énergétique, lorsqu’ils sont nécessaires, en fournissant à l’établissement de crédit une attestation conforme au modèle figurant en annexe X.

« 2° L’emprunteur fournit à l’établissement de crédit, dans le délai prévu à l’article 6, une attestation conforme au modèle figurant en annexe XI et établie par un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux, lorsqu’ils sont nécessaires, et couvert par une assurance pour cette activité. »

Art. 3. – L’annexe à l’arrêté du 30 décembre 2010 susvisé est complétée par une annexe X et une annexe XI figurant en annexe au présent arrêté.

Art. 4. – Les dispositions des articles 1^{er} à 3 du présent arrêté sont applicables aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2013.

Art. 5. – Le directeur général du Trésor, le directeur de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages et le directeur du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2012.

*La ministre de l’égalité des territoires
et du logement,
CÉCILE DUFLLOT*

*Le ministre de l’économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI*

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l’économie et des finances,
chargé du budget,
JÉRÔME CAHUZAC*

ANNEXES

ANNEXE X

MODÈLE D’ATTESTATION SUR L’HONNEUR RELATIVE À L’ENGAGEMENT DE LA PART DE L’ACQUÉREUR AU RESPECT, POUR AU MOINS DEUX DES QUATRE CATÉGORIES DÉFINIES, DES EXIGENCES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Je soussigné
bénéficiant d’une aide de l’Etat à la constitution de l’apport personnel sous forme d’un prêt ne portant pas intérêt d’un montant de
contracté auprès de
en vue de financer l’acquisition du logement visé ci-après, atteste sur l’honneur que les travaux à réaliser sur ce logement permettront de respecter, pour au moins deux des quatre catégories précisées ci-après, les exigences de performance énergétique globale définies ci-après.

Je m’engage à faire attester par un professionnel de la construction, à l’achèvement des travaux, du respect des exigences définies ci-après.

Je reconnais avoir été informé que, si les travaux ne sont pas réalisés ou ne conduisent pas au respect de ces exigences dans un délai de trois ans à compter de l’émission de l’offre de prêt, l’établissement de crédit sera en droit de procéder à la remise en cause de la totalité du montant ou des conditions de mon prêt sur le fondement des articles L. 31-10-7 et R. 31-10-7 du code de la construction et de l’habitation.

Fait à, le

*Signature du bénéficiaire de l'aide***Tableaux à joindre à la déclaration sur l'honneur**

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT OBJET DU PRÊT	
Acquéreur(s)	
Adresse du logement	N° d'appartement N° Voie Code postal Ville

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX À RÉALISER SUR CE LOGEMENT	
Le respect des exigences de performance énergétique globale définies ci-dessous, pour au moins deux des quatre catégories, concourt au respect de la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation	
Catégories	Exigences de performance énergétique
<input type="checkbox"/> Isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur	<input type="checkbox"/> $R > 4$ (m ² .K)/W (toiture) <input type="checkbox"/> $R > 3$ (m ² .K)/W (murs)
<input type="checkbox"/> Fenêtres	<input type="checkbox"/> $U_w < 1,6$ W/(m ² .K)
<input type="checkbox"/> Système de chauffage	<input type="checkbox"/> Chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE <input type="checkbox"/> Pompe à chaleur, autre que air/air, de COP > 3,3 <input type="checkbox"/> Chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 % <input type="checkbox"/> Poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 %
<input type="checkbox"/> Système de production d'eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> Système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ou équivalente <input type="checkbox"/> Pompe à chaleur dédiée à la production d'eau chaude sanitaire de COP > 2,3

Signature du bénéficiaire de l'aide

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les informations recueillies dans ce document peuvent être transmises à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit d'accès aux informations nominatives concernant le déclarant peut être exercé auprès de l'établissement de crédit et de l'organisme susmentionné.

ANNEXE XI

MODÈLE D'ATTESTATION SUR L'HONNEUR RELATIVE À LA JUSTIFICATION DU RESPECT, POUR AU MOINS DEUX DES QUATRE CATÉGORIES DÉFINIES, DES EXIGENCES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Je soussigné,
représentant, le cas échéant, la société,
atteste sur l'honneur que le logement visé ci-après respecte, pour au moins deux des quatre catégories précisées ci-après, les exigences de performance énergétique globale définies ci-après.

Fait à, le

*Signature ou visa et cachet du technicien
de la construction*

Tableaux à joindre à la déclaration sur l'honneur

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT OBJET DU PRÊT	
Acquéreur(s)	
Adresse du logement	N° d'appartement N° Voie Code postal Ville

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX RÉALISÉS SUR CE LOGEMENT	
Le respect des exigences de performance énergétique globale définies ci-dessous, pour au moins deux des quatre catégories, concourt au respect de la condition de performance énergétique mentionnée à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation	
Catégories	Exigences de performance énergétique
<input type="checkbox"/> Isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur	<input type="checkbox"/> $R > 4$ (m ² .K)/W (toiture) <input type="checkbox"/> $R > 3$ (m ² .K)/W (murs)
<input type="checkbox"/> Fenêtres	<input type="checkbox"/> $U_w < 1,6$ W/(m ² .K)
<input type="checkbox"/> Système de chauffage	<input type="checkbox"/> Chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE <input type="checkbox"/> Pompe à chaleur, autre que air/air, de COP > 3,3 <input type="checkbox"/> Chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 % <input type="checkbox"/> Poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 %
<input type="checkbox"/> Système de production d'eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> Système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ou équivalente <input type="checkbox"/> Pompe à chaleur dédiée à la production d'eau chaude sanitaire de COP > 2,3

Signature ou visa et cachet du technicien de la construction

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les informations recueillies dans ce document peuvent être transmises à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit d'accès aux informations nominatives concernant le déclarant peut être exercé auprès de l'établissement de crédit et de l'organisme susmentionné.