

REVUE DE PRESSE


JUIN 2019

La Croix - 28 juin 2019 - N°41441

Débats

question du jour

Faut-il taxer à la vente les logements mal isolés?

 **David Rodrigues**
Juriste à l'association nationale de défense
des consommateurs CLCV (Consommation,
logement et cadre de vie) (Source photo D. Rodrigues)

Dans le cadre de l'examen de la loi énergie-climat, un amendement parlementaire a prévu de consigner chez le notaire jusqu'à 5 % du prix en cas de vente d'un logement dont la performance énergétique est classée F ou G, c'est-à-dire figurant parmi les moins bien isolés. La mesure serait expérimentée dans les grandes agglomérations en 2021. Le

gouvernement l'a soutenue dans un premier temps, avant de se raviser devant l'opposition des représentants des propriétaires.

Plutôt que de sanctionner, faire preuve de pédagogie

 **Hélène Bouvignies**
Consultante juridique et fiscale à la Chambre
nationale des propriétaires
(Photo Nicolas Kalogeropoulos)

Cette question est un vieux serpent de mer. À l'occasion du Grenelle de l'environnement, il avait été question d'instaurer une majoration des droits de mutation pour l'acquéreur d'un bien immobilier, qui lui aurait été remboursée s'il avait engagé une rénovation thermique.

La mesure avait été rejetée pour deux motifs, encore valables aujourd'hui. Tout d'abord son inadaptation aux copropriétés, où les rénovations thermiques relèvent de décisions prises en assemblée générale.

Ensuite, elle pénaliserait surtout les personnes ayant moins de ressources, qui trouvent à se loger dans des zones situées hors des grandes agglomérations, où les logements sont souvent moins bien isolés et donc moins chers. Quand ils chercheront à revendre leur logement, ils se verront imposer les travaux.

Bloquer 5 % du prix de vente d'un logement est inadéquat. Par exemple, 5 000 € semblent insuffisants pour rénover thermiquement une maison dont le prix de vente avoisinerait les 100 000 €. Si nous allions vers une obligation de travaux, il vaudrait mieux le faire de manière fractionnée : le temps des copropriétaires est « géologique » !

La sanction financière ressemble à de l'écologie punitive. Aussi, malgré les sanctions financières prévues en cas d'absence de répartiteurs de chauffage dans les copropriétés, beaucoup de celles-ci n'en veulent pas car elles jugent ces équipements inefficaces ou inadaptés aux caractéristiques de leur immeuble.

À la contrainte législative, je préfère la pédagogie. On peut

sensibiliser les copropriétaires, par exemple en leur notifiant que s'ils ravalent leur immeuble, le coût de l'opération est surtout dû à l'échafaudage et qu'ainsi, une fois celui-ci installé, ils peuvent en profiter pour mener une rénovation thermique.

On peut surtout sensibiliser le grand public, en insistant sur la notion de confort, ce que procurent de bonnes isolations thermiques, phoniques... Évoquer le temps de retour pour mettre en avant les gains financiers obtenus suite à une rénovation thermique n'est pas toujours payant : les primo-accédants, jeunes, sont souvent déjà étranglés financièrement. Quant aux plus âgés, il est risqué de leur expliquer qu'un investissement de plusieurs milliers d'euros sera bénéfique sur le long terme.

« On peut surtout sensibiliser le grand public, en insistant sur la notion de confort. »

Le grand public a du mal à savoir ce à quoi il a le droit quand il acquiert un bien. Il existe des crédits d'impôt, des aides apportées par les collectivités locales, auxquelles peuvent s'ajouter des aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah). Les particuliers, au moment d'acheter, doivent se renseigner auprès des agences locales de l'énergie (ALE) ainsi que des Espaces Info Énergie (EIE). Peut-être manquons-nous d'un guichet unique de la performance énergétique.

Recueilli par Romain Subtil

Récompensons plutôt les comportements vertueux

Les propriétaires n'ont pas besoin d'une énième taxe. Ils paient déjà la taxe foncière, la taxe d'habitation du logement où ils résident, l'impôt sur le revenu pour d'éventuels loyers encaissés, voire la cotisation foncière des entreprises pour la location de meublés ou l'impôt sur la fortune immobilière.

Consigner une partie du montant d'une transaction de vente d'un bien immobilier très mal isolé, jusqu'à 5 % comme cela a été un temps évoqué à l'Assemblée nationale dans le cadre du projet de loi énergie-climat, pour financer des travaux de rénovation énergétique, pourrait générer deux effets pervers.

Tout d'abord, cela freinerait des ventes. En cas d'expérimentation d'une durée limitée par exemple, les propriétaires pourraient remettre à plus tard la cession de leur bien, dans l'espoir d'un retrait de la mesure. Et ce, simplement pour ne pas perdre la somme que représentent les 5 %. Cela pourrait aussi créer des soucis aux acheteurs, car il faut un vendeur pour acquérir un bien !

Une autre conséquence pourrait être l'augmentation des prix de vente. Les propriétaires seraient vraisemblablement tentés de hausser leur prix pour compenser la perte induite par la mesure.

Établir un tel dispositif engendrerait en outre de nombreux problèmes. Prenons l'exemple de propriétaires d'un logement en copropriété. Certains, volontaires, pourraient vouloir éviter la taxe à la vente en réalisant des travaux en amont, mais ne pas obtenir l'autorisation, parfois nécessaire, de l'assemblée générale.

Plus généralement, il arrive aussi que des erreurs soient faites

dans le diagnostic de performance énergétique obligatoire en cas de vente. Ainsi, on pourrait se retrouver dans une situation où un logement classé comme étant mal isolé serait cédé et taxé, puis finalement mieux évalué par un autre diagnostic demandé par l'acquéreur. Faudrait-il toujours engager des travaux de rénovation ? Et quand bien même la transaction se déroulerait sans problème, qui contrôlerait la réalisation effective des travaux ?

Avant de pénaliser les particuliers, peut-être devrait-on d'abord rénover les hôpitaux, les universités et les autres bâtiments publics. Surtout, des incitations fiscales pour récompenser les comporte-

« On pourrait ainsi envisager d'instaurer des crédits d'impôt spécifiques. »

ments vertueux des propriétaires en matière de rénovation énergétique seraient préférables. Car il est vrai que l'état des immeubles, notamment, ne s'améliore pas.

On pourrait ainsi envisager d'instaurer des crédits d'impôt spécifiques, par exemple pour les ravalements de façades. Une autre piste consisterait dans la mise en place d'un abattement forfaitaire sur les revenus tirés de la location, en plus des déductions déjà possibles pour des travaux. Enfin, on peut imaginer réduire le taux d'imposition de 19 % sur la plus-value immobilière, toujours en cas de travaux.

Recueilli par Jonathan Grelier

La Croix.com - 27 juin 2019 – 16:29

Faut-il taxer à la vente les logements mal isolés ?

Débat Dans le cadre de l'examen de la loi énergie-climat, un amendement parlementaire a prévu de consigner chez le notaire jusqu'à 5% du prix en cas de vente d'un logement dont la performance énergétique est classée F ou G, c'est-à-dire figurant parmi les moins bien isolés. La mesure serait expérimentée dans les grandes agglomérations en 2021. Le gouvernement l'a soutenue dans un premier temps, avant de se raviser devant l'opposition des représentants des propriétaires. « Récompensons plutôt les comportements vertueux »

Hélène Bouvignies

Consultante juridique et fiscale à la **Chambre nationale des propriétaires**.

Les propriétaires n'ont pas besoin d'une énième taxe. Ils paient déjà la taxe foncière, la taxe d'habitation du logement où ils résident, l'impôt sur le revenu pour d'éventuels loyers encaissés, voire la cotisation foncière des entreprises pour la location de meublés ou l'impôt sur la fortune immobilière.

Consigner une partie du montant d'une transaction de vente d'un bien immobilier très mal isolé, jusqu'à 5 % comme cela a été un temps évoqué à l'Assemblée nationale...lire la suite de l'entretien.

« Plutôt que de sanctionner, faire preuve de pédagogie »

David Rodrigues

Juriste à l'association nationale de défense des consommateurs CLCV (Consommation, logement et cadre de vie)

Cette question est un vieux serpent de mer. À l'occasion du Grenelle de l'environnement, il avait été question d'instaurer une majoration des droits de mutation pour l'acquéreur d'un bien immobilier, qui lui aurait été remboursée s'il avait engagé une rénovation thermique.

La mesure avait été rejetée pour deux motifs, encore valables aujourd'hui. Tout d'abord son inadaptation aux copropriétés, où les rénovations thermiques relèvent de décisions prises en assemblée générale....lire la suite de l'entretien.