

## Rénovation thermique

## Pourquoi la France ne respecte-t-

La rénovation thermique est l'un des moyens les plus efficaces pour réduire notre consommation énergétique et nos émissions de carbone. Or, nous n'atteignons

pas nos objectifs. Faut-il augmenter les subventions pour la rénovation ou transformer une fiscalité qui la bloque en fiscalité qui y incite ?

**Guillaume Sainteny**

Président de la société de conseil GSC<sup>38</sup>



**L**e Plan climat (juillet 2017) prévoit de « faire de la rénovation thermique une priorité nationale ». Il fixe un objectif de rénovation de toutes les passoires thermiques du parc privé (plus de 7 millions) d'ici 2027 soit plus de 700 000 logements par an. Pourtant, les objectifs annuels ne sont pas atteints et ne semblent pas en voie de pouvoir l'être. 90 000 logements, seulement, font l'objet de rénovations d'un bon niveau de performance, chaque année et 50 000, seulement, concernent des passoires thermiques. Pourquoi la France ne parvient-elle pas à respecter la trajectoire fixée ?

### Faut-il augmenter les subventions à la rénovation ?

Selon la Fondation Abbé Pierre et le collectif Rénovons, impliqués dans ce sujet, cela est dû à l'insuffisance des subventions publiques qu'il faudrait donc augmenter. On peut toutefois se demander si cette solution est la seule ou même la meilleure. D'abord parce qu'elle serait contraire aux deux directives européennes régissant ce domaine.<sup>39</sup> Elles insistent nettement sur deux points : les rénovations thermiques

doivent être rentables et il convient d'y faciliter l'investissement privé. Or, la France effectue des rénovations non rentables et financées par des aides publiques. L'augmentation des subventions publiques ne permettrait ni de les rendre rentables ni de les faire financer par l'investissement privé et ne répondrait donc pas aux demandes des directives européennes.

« La France demeure à la recherche d'un modèle économique de la rénovation énergétique »

Ensuite, car les évaluations montrent que les aides publiques à la rénovation existantes en France sont peu efficaces en gains de performance énergétique, ne permettent pas de privilégier les travaux les plus rentables et incitent les fournisseurs à augmenter le prix des équipements subventionnés. Enfin, parce qu'elles montrent également qu'elles concernent essentiellement les propriétaires occupants et sont peu adaptées au parc locatif.

Prenons le cas des passoires thermiques locatives (3 millions, auxquels on peut ajouter un tiers des logements vacants). En théorie, leur rénovation devrait être la plus facile. Il suffirait, en effet, en théorie à nouveau, de la financer par les loyers perçus après rénovation. Pourtant, 20 à 25 000 d'entre elles, seulement, font l'objet d'une rénovation performante chaque année, au lieu des 400 000 nécessaires pour atteindre les objectifs fixés. Au rythme actuel, moins de 250 000 auront été rénovés en 2027 et la totalité dans 150 à 200 ans...

Dans la configuration actuelle, un bailleur n'a aucun intérêt à engager une rénovation thermique d'ampleur. Il ne peut récupérer son investissement par les économies d'énergie engendrées, ni par une augmentation de loyers. Il ne peut véritablement partager son coût avec le locataire (contrairement à ce que demande la directive européenne sur l'efficacité énergétique et à la situation qui prévaut en Allemagne<sup>40</sup>). En outre, la taxation très élevée des revenus fonciers n'est pas réduite après rénovation. En un mot, la France demeure à la recherche d'un modèle économique de la rénovation énergétique. Faute de le trouver, le chantier ne décolle pas.

### Où trouver une fiscalité incitative à la rénovation ?

Depuis la fin des années 90, les loyers ont progressé beaucoup moins vite que le prix de l'immobilier entraînant un déclin marqué des rendements locatifs. Depuis 2007, on assiste même à une baisse des loyers en euros constants. L'érosion des revenus fonciers ne permet plus de financer des travaux (dont le coût continue à croître). Le nombre de bailleurs effectuant des travaux ne cesse de diminuer : 33 % en 2009, 24,9 % en 2012, 17,4 % en 2016, 14,2 % en 2017, taux le plus bas depuis 20 ans.<sup>41</sup> L'état du parc locatif se dégrade et le nombre de logements vacants augmente : 3 millions, + 50 % depuis 2008.

Cette évolution coïncide avec la réorientation des aides de l'Anah vers les propriétaires occupants au détriment des logements locatifs depuis 2011. Cette réorientation n'a pas été accompagnée d'une diminution de la taxation pour les bailleurs rénovant. Au contraire, celle-ci s'est nettement accrue depuis 2011 (tant IR-PS que TFB, plus-values immobilières ou droits de mutation).

38. G. Sainteny est l'auteur de *Le climat qui cache la forêt – Comment la question climatique occulte les problèmes d'environnement*, Rue de l'échiquier, 2015.

39. Directive 2010-31 sur la performance énergétique et directive 2012-27 sur l'efficacité énergétique.

40. En Allemagne, le bailleur peut se faire rembourser sa taxe foncière par le locataire, ajouter à son loyer 11 % du coût de la rénovation thermique par an, amortir le logement de 2 % par an et est exonéré de plus-values immobilières au bout de 10 ans (30 en France).

41. Enquête Clameur, 2018.

# elle pas la trajectoire prévue ?

En dépit de cette situation difficile, les lois de finance initiale et de financement de la sécurité sociale (LFI et LFSS) pour 2018 alourdissent encore la fiscalité de l'immobilier. Le taux des plus-values immobilières (PVI) augmente de 34,5 % à 36,2 %, alors même que celui des plus-values mobilières diminue à 30 %. Chaque tranche d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux (IR-PS) sur les revenus fonciers, est accrue de 1,7 point, la dernière tranche étant taxée à 62,2 %, alors même que la taxation des revenus mobiliers est abaissée à un taux uniforme de 30 %. Un impôt sur la fortune immobilière (IFI) est créé sur l'immobilier, alors que celui sur la fortune (ISF) est supprimé.

Si la fiscalité de l'immobilier s'alourdit et devient nettement supérieure à celle des autres biens, on ne voit guère comment la rénovation thermique pourrait se développer. De fait, cette triple augmentation pénalise, d'abord, ceux qui rénovent.

En effet, le modèle économique de la rénovation thermique est fondé sur la « valeur verte ». La rénovation thermique est coûteuse mais elle accroît la valeur du bien, une fois effectuée. Or, **les trois hausses de taxation décidées fin 2017** entravent directement ce *business model* de la rénovation thermique. Elles **conduisent à taxer davantage la « valeur**

**verte » apportée par la rénovation thermique et donc la rénovation elle-même.** Cela dissuade donc de l'accomplir.

Par exemple, pour un logement qui a coûté 200 000 euros (+ 8 % de droits et frais de mutation amortissables en 20 ans) et engendre un loyer brut de 8000 euros par an (6000 euros net), une taxation à 62,2 % laissera 1868 euros net d'impôt au bailleur et 920 euros s'il est soumis à l'IFI. Dans le premier cas, 15 ans de loyer seront nécessaires pour rembourser le montant de l'emprunt investi dans la rénovation ; dans le second cas, 27 ans. Ces durées sont beaucoup trop longues pour déclencher la décision de rénover.

En augmentant les prélèvements sur l'immobilier, la LFI et la LFSS pour 2018 allongent le temps de retour sur investissement de la rénovation thermique. Ne percevant *in fine* que 10 à 25 % des loyers, beaucoup de bailleurs ne pourront guère recycler leurs revenus fonciers dans la rénovation thermique de leurs logements. Cela est regrettable, car ils en auraient les moyens si la fiscalité immobilière les y incitait. Cette partie importante du chantier est ainsi privée d'un financement en circuit court qui était tout trouvé.

« **plutôt que d'accroître des prélèvements incitant à ne pas rénover, mieux vaudrait instituer des incitations fiscales à la rénovation** »

En matière de rénovation thermique, le rôle de l'État devrait être d'établir les conditions d'un modèle économique viable et incitatif permettant d'atteindre les objectifs fixés. Plutôt que d'accroître des prélèvements incitant à ne pas rénover, mieux vaudrait faire l'inverse : instituer des incitations fiscales à la rénovation, suffisantes pour diminuer le temps de retour sur investissement, alléger la taxation de la « valeur verte » et donc diminuer les taux des PVI de l'IR-PS et de l'IFI après rénovation thermique.

En ce qui concerne le parc locatif, une diminution de la taxation après rénovation permettrait davantage aux bailleurs de privilégier les travaux les plus rentables et la performance énergétique globale des rénovations. Cette alternative serait moins coûteuse pour l'État qu'une hausse des subventions et permettrait de réserver celles-ci aux occupants en situation de précarité énergétique.

La rénovation thermique ne décollera pas sans un cadre fiscal incitatif. Elle a davantage besoin de cela que de moyens budgétaires supplémentaires. □



Photo Jeanne Menjoulet, via Flickr