

LES CHANTIERS NATIONAUX

Vers une transformation du CITE

Comme promis par Emmanuel MACRON lors de sa campagne présidentielle, le Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE) devrait prochainement être transformé en prime dès 2020. Ainsi, le gouvernement a lancé fin juillet une concertation avec les professionnels du bâtiment en vue d'inscrire les nouvelles règles dans le projet de loi de finances présenté à l'automne. Une de celles-ci concernera de fait le temps nécessaire au couvreur des dépenses. Il devrait être ainsi être aboli afin que les propriétaires souhaitant faire des travaux puissent qui n'auront ainsi plus besoin de faire l'avance du montant couvert par l'aide, une cause qui empêchait certains de se lancer dans les travaux nécessaires.

Aujourd'hui, le CITE semble ainsi profiter aux plus riches et ne pas bénéficier aux plus modestes. Ce serait ainsi les 20% les plus riches qui capteraient près de 50% du crédit d'impôt. Dans la nouvelle version, contrairement au CITE, le barème dépendra de la performance énergétique des travaux, et non de leur coût. Les subventions, versées par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), ne seront donc plus accessibles aux 20 % de ménages les plus aisés.

Cette transition va s'effectuer en deux temps. La prime sera mise en place dès 2020 pour les ménages qualifiés de modestes ou très modestes dans les critères de l'Anah. Cela correspond aux 40 % des Français les moins aisés (soit 20.470 euros de revenus annuels pour un célibataire résident en Ile-de-France, 14 790 euros dans les autres régions).

Pour les foyers aux revenus intermédiaires, situés entre le cinquième et le huitième décile, le CITE est maintenu en 2020. A partir de 2021, ces ménages pourront percevoir une prime mais qui, dans de nombreux cas, sera moins généreuse que l'actuel crédit d'impôt (équivalent à 30 % des dépenses engagés).

De nombreux professionnels craignent ce changement par peur de la perte d'un carnet de commande rempli. « Le gouvernement considère que les ménages aisés n'ont pas nécessairement besoin d'une aide publique. Mais le CITE avait un effet d'orientation et ils préféreront changer leur cuisine plutôt que faire des travaux d'isolation », selon la Fédération française du bâtiment.

Le gouvernement poursuit la simplification des règles de la construction

C'est lors du Conseil des Ministres du 21 Août que les ministres de la Cohésion des territoires et du Logement ont présenté un décret modifiant le Code de la construction et de l'habitation afin de poursuivre sa simplification. Ce décret doit être pris dans le but de simplifier l'accès par le citoyen et les professionnels de ce code et ainsi optimiser sa compréhension, ses objectifs et les normes qu'il contient.

Selon le compte-rendu du Conseil des Ministres (disponible [ici](#)) le décret présenté vise d'abord à « mettre à jour les lettres désignant les articles (du Code) conformément aux conventions actuelles (R*, R ou D, selon que la modification de l'article nécessite un décret en conseil des ministres, en Conseil d'Etat ou un décret simple) ».

D'autre part, le décret présenté a pour objectif de supprimer « certaines exceptions » au principe selon lequel le silence de l'administration vaut acceptation à l'issue du délai d'instruction d'une demande ou d'une démarche. Ces évolutions, elles, ne seront instaurées que le 1^{er} janvier 2020 ou le 1^{er} septembre 2020, « selon les cas. » Cela « afin de donner aux acteurs un temps d'adaptation suffisant ».

A travers ce travail, le ministre de la Ville et du Logement Julien DENORMANDIE estime qu'environ 20% à 25% du Code de la construction pourrait être allégé.

Une tribune de Julien DENORMANDIE afin de placer la garantie Visale au centre :

Le ministre de la Ville et du Logement Julien DENORMANDIE a publié une tribune dans le Journal du Dimanche (JDD) le 17 août afin de mettre en avant la garantie Visale censée réconcilier propriétaires et locataires.

Le ministre rappelle tout d'abord que sa conviction initiale est de réconcilier les parties, les propriétaires étant vus comme des « nantis » et les locataires comme des personnes qui « risquaient d'occuper un logement sans payer ou en le dégradant ». C'est sur cette base que Julien DENORMANDIE plaide pour une utilisation plus massive de la garantie Visale « qui permet à chaque propriétaire de louer son logement à un jeune de moins de 30 ans sans aucun risque ». Rappelant par la suite son principe de fonctionnement, le ministre précise que cette garantie est avant tout destinée aux étudiants en recherche de logement dans un marché qui « discrimine les plus jeunes alors qu'il devrait, au contraire, faciliter leur insertion dans la vie ».

Optimiste quant à son utilisation ((plus de 70 000 personnes l'ont utilisée en 2018, 35 000 pour le début de l'année 2019), Julien DENORMANDIE appelle pourtant l'ensemble des acteurs à utiliser plus largement cette garantie devant servir « à un maximum de propriétaires et de locataires ».

Il finit par rappeler que mêmes les plus propriétaires ayant des difficultés à louer, car n'ayant pas faits les travaux nécessaires, peuvent être aidés via le nouveau site Facil Habitat lancé par le gouvernement il y a peu. C'est dans cet espoir que le ministre espère voir, *in fine*, bâtir une « société de confiance dont nous avons tant besoin ».

La tribune complète est accessible [ici](#)

« Dans ce contexte, j'appelle à utiliser massivement la garantie Visale, qui, malgré ses succès, est encore trop méconnue. Elle doit servir à un maximum de propriétaires et de locataires »
Julien DENORMANDIE



Premier bilan pour l'IFI :

Après la fin du dispositif de l'ISF, un rapport parlementaire écrit par le député Joël GIRAUD (LREM) publié mi-juillet (et disponible [ici](#)) évalue les recettes pour l'Etat à 1,3 milliard d'euros en 2018 alors que Bercy avait initialement estimé les recettes à 850 M€. Cela reste en dessous des 5 milliards d'euros que rapportait précédemment l'ISF en 2017 mais cela est explicable par la nature de ce nouvel impôt qui repose uniquement sur le patrimoine immobilier net taxable, beaucoup plus restreinte, alors que le seuil de déclenchement n'a pas bougé (1,3 M€). Au final, 132 722 contribuables sont soumis à ce nouvel impôt, contre 358 000 auparavant.

Ainsi, plus de 200 000 foyers fiscaux seraient sortis du champ d'application de l'IFI et se composent essentiellement de particuliers « modestes » qui déclareraient un patrimoine global légèrement supérieur à la limite des 1,3 M€ à l'époque de l'ISF, et qui ont depuis bénéficié de l'exclusion des autres actifs de l'assiette du patrimoine taxable. De fait, le revenu moyen déclaré par les redevables de l'IFI (234 000 €) est supérieur à celui des contribuables soumis l'an passé à l'ISF (165 000 €).

Au final, avec un impôt moyen de 43 697 €, les 10% les plus riches paient 45% des recettes de l'IFI contre 48% avec l'ISF. Mais ce sont tout de même eux qui ont le plus profité de la réforme avec une baisse moyenne du montant versé au titre de cet impôt d'un peu plus de 20% entre 2016 et 2018, tandis que la baisse moyenne globale tous contribuables confondus est de 15% environ.

La vente de logements neufs en pleine décroissance

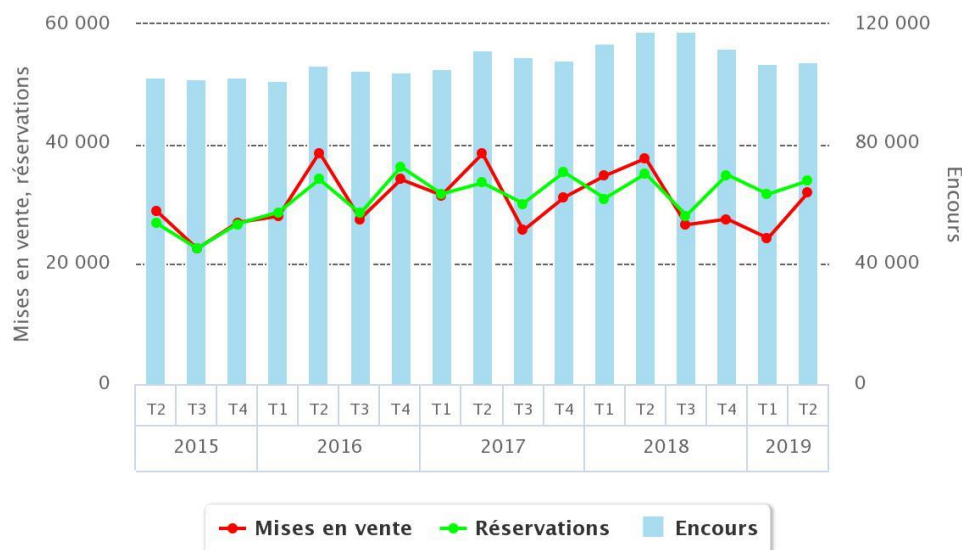
Le Ministère de la Cohésion des Territoires a publié le 22 août les statistiques concernant la commercialisation des logements neufs (disponible [ici](#)). C'est ainsi un recul important qui est constaté par le ministère dans ce domaine : au cours du deuxième trimestre 2019, 33 900 logements neufs ont été vendus en France. Les réservations sont en repli de 3,3 % par rapport à la même période l'an dernier. Si cette baisse s'établit à -2,7 % dans le collectif, elle nettement plus prononcée dans l'individuel : - 10,7 %.

Un autre indicateur semble alarmer d'autant plus, celui du nombre de maisons mises en ventes : moins de 2 000 ce trimestre. Une baisse de 33,2% par rapport à l'année dernière à la même période. Le rapport précise que « La tendance annuelle reste fortement orientée à la baisse, avec une contraction marquée de 22,5 % au cours des douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents. »

Du côté des prix, l'encours des maisons individuelles disponibles à la vente en fin de trimestre se réduit à - 14,2 %. Cette baisse pour le quatrième trimestre consécutif représente un peu moins de 8 200 unités. C'est le niveau le plus bas enregistré depuis presque 15 ans. Parallèlement, et à l'inverse, le prix des maisons progresse (+ 5,9 % sur un an).

Commercialisation des logements neufs

unité : logement



Source : Stat Info Logement – Août 2019

Pour l'Institut Montaigne, la transition énergétique passera par les efforts du secteur du bâtiment

Le think tank d'orientation libérale Institut Montaigne a publié une note fin juillet à propos de la transition énergétique et de la nécessité de passer par la rénovation des bâtiments pour réussir celle-ci. Le groupe de travail, dirigé par Christel HEYDEMANN, PDG de Schneider Electric France, revient sur plusieurs cas factices de personnes en situation énergétique difficile en lien avec le bâtiment et propose des solutions afin d'aider à combattre ces inégalités.

Dans un objectif de neutralité carbone en 2050, le think tank rappelle « l'urgence d'accélérer la rénovation du parc ». Pour ce faire, et devant la technicité et la longueur des opérations, « nous devons rendre la rénovation énergétique attirante pour tout un chacun ». C'est pourquoi l'étude propose au lecteur d'incarner une personne fictive placée dans une situation quelconque en lien avec la rénovation énergétique de son habitat.

On y retrouve ainsi Nadia, la copropriétaire-bailleresse dont la chaudière est morte et qui doit faire face à plusieurs obstacles. Une solution est proposée et discutée par l'étude (ici faire appel à une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner les copropriétaires). Les cas s'enchaînent avec Enzo, propriétaire d'une maison individuelle, Michel, maire d'une commune ou encore Sylvie, victime de précarité énergétique.

En conclusion, l'étude propose 9 solutions permettant d'accélérer la transition pour la rénovation énergétique. Parmi celles-ci on peut retenir les suivantes :

- Nommer un médiateur de la rénovation énergétique pour renforcer la confiance des particuliers et traiter les litiges entre particuliers et artisans ;
- Rétablir le vote à la majorité simple des travaux d'efficacité énergétique en copropriété ;
- Encourager le recours à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour piloter les travaux d'efficacité énergétique en copropriété.

L'étude est disponible en intégralité [ici](#)

La réforme sur la simplification de la copropriété s'annonce compliquée

Alors que le gouvernement doit publier une ordonnance sur la réforme de la copropriété avant le 23 novembre au regard de la loi ELAN, des distensions semblent apparaître entre les différentes parties. Initialement, la réforme sur la copropriété doit pouvoir donner lieu à des simplifications d'organisation afin d'accélérer la prise de décision en vue de la mise en place de travaux de rénovation (notamment énergétique). Un des enjeux semble de fait être en lien avec l'absentéisme des copropriétaires aux assemblées générales, bloquant ainsi le processus de décision.

A ce titre, deux ordonnances doivent être prises par le gouvernement :

- La première pour améliorer la gouvernance et la prise de décision en assemblée générale ;
- La seconde doit créer un code de la copropriété regroupant tous les textes, pour une meilleure lisibilité ;

Si les discussions à propos des deux ordonnances semblent avancer, elles n'en restent pas moins techniques et semble devenir moins ambitieuses qu'initialement. Ainsi, Une des pistes est de créer un régime allégé pour les petites copropriétés.

Certaines décisions seraient légalement valables même si elles étaient prises au cours de réunions informelles – c'est-à-dire hors assemblée générale dûment convoquée dans des délais et avec ordre du jour stricts –, mais à condition que tous les copropriétaires soient présents et les approuvent. Reste à définir ce qu'est une petite copropriété. Sur ce point particulier, la FNAIM et les associations de consommateurs s'opposent, les uns définissant un critère sur la taille, les autres sur la présence de syndic bénévole ou non, quel que soit la taille.

Du côté des impayés, la mensualisation des charges deviendrait la norme pour en faciliter le paiement. Enfin, avec chaque proposition de travaux, le syndic présenterait un plan de financement mobilisant les réserves, précisant les subventions possibles et envisageant d'éventuels prêts à la copropriété.

Elisabeth BORNE et Emmanuel WARGON en déplacement dans une copropriété en rénovation

La ministre de la Transition écologique et solidaire était en déplacement mi-août en compagnie de la secrétaire d'Etat à l'écologie dans une copropriété en pleine rénovation énergétique à Epinay-sur-Seine, en Ile-de-France.

En proie à des premières difficultés financières, cette copropriété avait dû lancer un plan de sauvegarde en 2013. Les travaux de rénovation énergétique ont débuté en octobre 2018 pour les premiers bâtiments et doivent s'achever en mars 2020 pour les 536 appartements composant ces immeubles.

Derrière cette visite, les deux femmes cherchent à comprendre quels sont les facteurs de succès d'une rénovation comme celle-ci et de quelle façon on peut les mettre en place ailleurs. En tout, les travaux s'élèveraient à environ 9 M€, dont 1,5 M€ financés par la copropriété. Le reste a été pris en charge par l'ANAH, qui a aidé le projet à hauteur de 5 M€, la région Ile-de-France (2 M€), le territoire Plaine Commune 800 000 € et le conseil départemental 400 000 €.

Bien que d'autres cas existent à travers le territoire, cette visite a été l'occasion pour les ministres de constater c'est avant tout la mobilisation sur le long terme des différents acteurs qui permet à la copropriété d'être rénovée.

Les Hauts-de-France mettent en place le « permis de louer » :

La Région des Hauts-de-France a commencé à mettre en place le permis de louer à l'instar de la ville de Fourmies dans le Nord qui l'a mis en place dès 2018. Elle a ensuite été suivie en 2019 par une vingtaine de communes de la métropole lilloise, qui appliquent soit le permis de louer ou le permis de diviser voire les deux. Depuis d'autres villes souhaitent suivre cet exemple à l'image de Chauny dans l'Aisne et de Méru dans le département de l'Oise.

Pour ces dernières, ce nouveau permis va permettre aux municipalités de traquer les marchands de sommeil. En particulier, pour la ville de Méru, elle mettra également en place le permis de diviser un bien destiné à la location.

Dans le département de l'Aisne, la ville de Chauny s'est elle aussi engagée dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne. Elle a décidé, le 27 juin dernier d'appliquer l'autorisation préalable de mise en location de logement sur six quartiers de la commune. « Afin d'identifier les logements nous avons fait appel à un cabinet d'expertise. Il a identifié 565 logements d'après leur aspect extérieur [...]. Le cabinet va entrer en contact avec les propriétaires de ces logements tout en sachant que ce travail de prospection qui se fait en amont sera difficile à mettre en place [...] » explique Yves VALLERAND, adjoint aux travaux, à l'urbanisme et à la sécurité police gendarmerie de la ville de Chauny.

Une procédure jugée plutôt lente et lourde à cause des différentes obligations, des passages d'experts ainsi que des possibles travaux à mettre en place en cas d'insuffisance à la location.

Pour ceux qui refuseraient de se soustraire aux différentes obligations, ils encourent 5 000 euros d'amende et ceux qui loueraient en dépit d'un refus d'autorisation s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros.



Région
Hauts-de-France