
AMÉLIORATION DES DISPOSITIFS EXISTANTS POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Les travaux du Grenelle de l'environnement ont fixé comme objectif général une réduction des consommations énergétiques de 38 % en 2020 dans le secteur du bâtiment et de l'habitat.

Pour contribuer à cet objectif, il est proposé d'aménager :

- d'une part, les dispositifs d'accession à la propriété constitués par le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le prêt à taux zéro ;
- d'autre part, les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif dits « Robien recentré » et « Borloo neuf » ;
- enfin, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue en faveur de certaines constructions économes en énergie.

Les logements à faibles besoins énergétiques, encore appelés bâtiments basse consommation (BBC) sont un des moyens dont la France dispose pour diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, comme elle s'y est engagée afin de limiter son impact sur le changement climatique.

Cette norme deviendra obligatoire pour toutes les constructions neuves dès 2012 et pour les bâtiments publics et tertiaires fin 2010.

Situation actuelle

Afin de faciliter le financement de l'acquisition d'une résidence principale, l'article 5 de la loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (TEPA) a instauré un **crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts** contractés auprès d'établissements financiers pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale.

Le taux du crédit d'impôt est de 40 % pour les intérêts versés au titre de la première annuité du prêt et de 20 % pour les quatre annuités suivantes.

L'article 93 de la loi de finances pour 2005 a institué un crédit d'impôt au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt. Ce dispositif permet aux personnes physiques, sous conditions de ressources, de bénéficier d'un **prêt à taux zéro (PTZ)** pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale, en accession à la première propriété.

Les contribuables qui acquièrent des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement en vue de les mettre en location, peuvent bénéficier d'une **déduction au titre de l'amortissement** dans le cadre des dispositifs dits « Robien recentré » et « Borloo neuf ».

Par ailleurs, les **collectivités territoriales** et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre **peuvent, par délibération, exonérer pour une durée de cinq ans de la taxe foncière** sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 % les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de certaines dépenses d'équipement en faveur des économies d'énergie.

Situation nouvelle

Afin d'inciter les ménages à l'acquisition de logements présentant une performance énergétique supérieure à celle imposée par la réglementation, **des avantages supplémentaires seraient accordés** aux contribuables qui acquièrent un logement neuf répondant à la norme « **bâtiments basse consommation** » (BBC) :

- la durée d'application du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt serait portée de cinq à sept annuités de remboursement et son taux serait uniformément de 40 % pendant toute cette période ;
- le montant des avances remboursables serait majoré d'un montant maximal de 20 000 euros, passant de 32 500 euros à 52 500 euros pour un logement neuf situé en zone A et de 29 250 euros à 49 250 euros pour un logement ancien situé en zone B.

Ces dispositions s'appliqueraient :

- aux acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2009 pour le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt ;
- aux avances remboursables émises à compter de la publication du décret en Conseil d'État fixant les modalités d'application de la majoration, et au plus tard le 1^{er} janvier 2010.

Par ailleurs, il est proposé de **réserver le bénéfice du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, du prêt à taux zéro à l'acquisition et des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo » aux acquisitions ou aux constructions de logements neufs pour lesquelles le bénéficiaire justifie du respect des normes en vigueur** relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique imposées aux logements par la législation.

En pratique, l'application effective de cette mesure serait néanmoins différée dans l'attente de la publication d'un décret d'application. Ce dernier ne sera pas publié avant l'entrée en vigueur de l'obligation, prévue par la loi d'application du Grenelle de l'environnement, pour le maître d'ouvrage de fournir à l'issue de l'achèvement des travaux à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document, établi par un tiers indépendant et attestant que le maître d'ouvrage a pris en compte la réglementation thermique. En d'autres termes, ce document servirait non seulement à satisfaire la nouvelle obligation introduite par la loi d'application du Grenelle de l'environnement mais aussi à bénéficier de l'avantage fiscal.

Par ailleurs, s'agissant de la taxe foncière sur les propriétés bâties, il est proposé **d'étendre aux constructions achevées entre le 1^{er} janvier 1989 et le 31 décembre 2008 l'exonération sur délibération** des collectivités territoriales et de leurs groupements **de la taxe foncière** sur les propriétés bâties actuellement prévue **pour les constructions économes en énergie** achevées avant le 1^{er} janvier 1989.

Enfin, il est proposé **d'instituer, sur délibération des collectivités territoriales** et de leurs groupements, **une exonération de cinq ans de la taxe foncière** sur les propriétés bâties **de 50 % ou de 100 % pour les constructions de logements neufs achevées à compter du 1^{er} janvier 2009** respectant la norme BBC.

Tableau synthétique

	Crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunt (loi TEPA du 21 août 2007) logement neuf	Prêt à taux zéro (loi de finances pour 2005) logement neuf	Taxe foncière	Borloo-Robien
Norme BBC	40 % sur 7 ans	32 500 € / 29 250 € + 20 000 €	Exonération par délibération des collectivités locales	Déduction dans les conditions de droit commun au titre de l'amortissement
Norme RT (réglementation thermique) 2005	40 % sur la première année ; 20 % sur les 4 années suivantes	32 500 € / 29 250 €	/	Déduction dans les conditions de droit commun au titre de l'amortissement
Pas aux normes	/	/	/	/