

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2011

**LOI DE FINANCES POUR 2012 - (n° 3775)
(Seconde partie)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 691

présenté par

M. Chanteguet, M. Plisson, M. Tourtelier, Mme Gaillard, M. Bouillon, M. Bono, Mme Darciaux,
M. Duron, M. Brottes, Mme Quéré, Mme Massat, M. Rogemont, Mme Filippetti
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE 43

I. – Après l’alinéa 43, insérer les quatre alinéas suivants :

« 1° AA. Le 3° du 3. du I est ainsi rédigé :

« 3° Aux syndicats de copropriétaires pour les travaux sur parties communes ou pour les travaux sur parties privatives d’intérêt collectif visés à l’article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; les conditions spécifiques de déblocage par tranche de l’avance remboursable et les délais de réalisation des travaux sont fixés par décret » ;

« 1° AB. Après le 4° du 3. du I est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Aux opérateurs intervenant pour le compte des personnes éligibles énumérées ci-avant aux 1°, 2°, 3° et 4°, dans les mêmes conditions que ces dernières ». »

II. – Compléter cet article par les alinéas suivants :

« IV. – Ces dispositions ne sont applicables qu’aux sommes venant en déduction de l’impôt dû. »

« V. – La perte de recettes pour l’État est compensée, à due concurrence, par la création d’une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, l'éco-prêt à taux zéro est inadapté à la copropriété. La complexité du montage du financement de travaux collectifs à partir d'éco-prêts à taux zéro distribués par logement est telle qu'on se trouve de fait sans solution opérationnelle de financement. Ce qui s'ajoute à la complexité du processus de décision en copropriété.

Il est ainsi proposé de créer un éco-prêt à taux zéro spécifique à la copropriété, de nature à supprimer les freins liés à la complexité du montage et à favoriser la performance énergétique des travaux collectifs. A l'image de l'éco-prêt individuel, cet éco-prêt serait fusionné au crédit d'impôt développement durable.

En outre, les offres de services incluant la solution de financement des investissements et accompagnée ou non de l'ingénierie technique, de la réalisation des travaux, et d'un engagement de performance énergétique (de type Contrat de Performance Energétique) sont des outils juridiques innovants, issus du droit communautaire et introduits en droit français par les lois Grenelle I et II. Concrètement, l'idée est de garantir, de manière contractuelle, l'atteinte d'un niveau de performance énergétique.

Par ailleurs, le tiers-investissement consiste à faire financer les travaux ou équipements par un autre acteur, qui se rembourse en partie sur les économies d'énergies obtenues grâce aux travaux ou aux équipements.

Afin de permettre à cet outil d'être réellement compétitif, il semble fondamental de lever les frottements fiscaux existants en permettant aux personnes ayant recours à un tiers-investisseur (ménages, entreprises, collectivités territoriales, bailleurs sociaux) de pouvoir profiter des aides publiques à la rénovation.

Aujourd'hui, les opérateurs de tiers-investissement doivent faire face à des obstacles fiscaux concernant leurs offres de service. Quatre points en particulier ont un impact potentiellement décisif sur la pertinence économique du schéma de tiers-investissement par rapport à un financement direct des travaux par le maître d'ouvrage (copropriété, bailleur social, collectivité territoriale).

Compte tenu des textes actuels, il est primordial pour la viabilité économique des offres des opérateurs de tiers-investissement d'envisager la mobilisation de « l'EcoPTZ » par l'opérateur de tiers-investissement pour le compte de chacun des copropriétaires ou du syndicat de copropriété.