# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## revenus fonciers

Question écrite n° 16545

### Texte de la question

M. Éric Straumann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la possibilité d'aménager le dispositif fiscal relatif aux investissements immobiliers engagés dans une démarche environnementale. Beaucoup d'entrepreneurs montant en effet des projets immobiliers, respectueux de l'environnement et très économes en énergie (frais de chauffage divisés par 6 par rapport aux consommations moyennes actuelles), se rendent compte que, pour que le projet soit viable, il serait juste qu'une partie des économies réalisées par le locataire revienne au propriétaire sous forme de loyer, de façon à financer les surcoûts d'investissement. Mais alors, ils dépassent le plafond de loyer et ne peuvent plus prétendre aux avantages fiscaux. Les bailleurs sociaux sont dans une situation analogue. Faute de pouvoir couvrir les investissements, ils se résignent à des constructions traditionnelles et des systèmes de chauffage à bas prix, donc peu économes. Aussi il lui demande ce qu'elle compte entreprendre afin d'aménager ce dispositif fiscal contraignant.

### Texte de la réponse

S'agissant des logements à construire, et plus particulièrement des logements sociaux, les paramètres financiers sont d'ores et déjà modulés en fonction de la performance environnementale des bâtiments. Des majorations de subventions et les majorations de loyer sont en effet prévues par la circulaire UHC/DH2 du 4 juillet 2008 relative à la fixation du loyer maximal des conventions pour les logements qui bénéficient du label « haute performance environnementale ». S'agissant des logements déjà construits, le Gouvernement a décidé de mettre en oeuvre dès cette année, dans le cadre des mesures du Grenelle de l'environnement, un éco-prêt à 0 %. Ce prêt à taux zéro, cumulable avec les aides de l'ANAH et d'un montant pouvant aller jusqu'à 30 000 euros est destiné aux ménages sous plafond de ressource et permettra de financer, avec un crédit d'impôt, les travaux d'amélioration énergétique dans les logements existants. Enfin, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, n° 2009-323 du 25 mars 2009, prévoit dans son article 119 que, lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Cette contribution ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précisera les conditions d'application de cet article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

### Données clés

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE16545

**Auteur :** M. Éric Straumann
**Circonscription :** Haut-Rhin (1re circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 16545
**Rubrique :** Impôt sur le revenu
**Ministère interrogé :** Logement et ville
**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 12 février 2008, page 1116
**Réponse publiée le :** 30 juin 2009, page 6688