



« Les leviers fiscaux et financiers pour la transition énergétique du secteur immobilier »

Par Me Alexandre LEVILLAIN, Avocat à la Cour, professeur référent à la Faculté Libre de Droit et d'Economie-Gestion de Paris

La rénovation énergétique des logements et des bâtiments tertiaires répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie des Français. En France, le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre. Il représente à lui seul 27 % des émissions de CO₂ et près de 45 % de la consommation d'énergie finale. Le secteur du bâtiment a donc un rôle central à jouer dans l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le coût de cette rénovation est important et peut contraindre certains « petits » bailleurs privés à céder leur immeuble, faute d'avoir une trésorerie suffisante pour financer les travaux nécessaires. Le législateur a mis en place des sanctions pour les passoires thermiques louées à usage d'habitation : un gel des loyers¹ ou une indécence énergétique.² La fiscalité et le financement des travaux sont des leviers pour amortir le « choc » du coût desdits travaux et ainsi soutenir le contribuable désireux de verdir ses biens immobiliers.

¹ Pour les contrats de location de logements classés F et G, conclus à compter du 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer lors du renouvellement du bail ou de la remise en location. Il est également interdit de réviser le loyer en cours de bail

² La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (JORF n° 0196 du 24 août 2021) dite loi Climat et résilience. Depuis le début de l'année 2023, il devient impossible de signer un bail d'habitation si le logement (maison ou appartement) dès que la consommation du logement atteint 450 kWh/m² par an en énergie finale. Le logement est alors classé en G sur l'étiquette énergie du DPE qui doit accompagner le bail.

Il convient donc d'établir un état des lieux de la fiscalité tant pour l'immobilier d'habitation, que pour l'immobilier d'entreprise, soutenant ce verdissement des bâtiments. Le financement aidé est un autre levier non négligeable, via des subventions ou des prêts à taux réduit.

1- la fiscalité au secours de la rénovation thermique des bâtiments

1-La fiscalité, tant dans le domaine de l'immobilier résidentiel que pour l'immobilier d'entreprise, est un levier pour amortir le choc du coût de la rénovation thermique d'un bâtiment. En pratique, il s'agit d'une économie d'impôt donc une recette indirecte, dont le professionnel saisi devra tenir compte, quand il mettra en place un budget prévisionnel pour le compte de son client.

A-le domaine résidentiel

2-Les principaux mécanismes visent principalement des économies d'impôt sur le revenu.³ Il faut noter que ces travaux peuvent bénéficier, en outre, d'un taux de TVA réduit à 5,5 %⁴ ou 10 % sous certaines conditions.

Le Parlement a adopté une incitation à destination des propriétaires bailleurs afin que ces derniers réalisent des travaux de rénovation énergétique dans les logements qualifiés de passoires thermiques. L'article 12 de la loi de finances rectificative (LFR) double le plafond du déficit foncier imputable sur le revenu global⁵ (pour les dépenses de rénovation énergétique payées entre 2023 et 2025). Pour rappel, le déficit foncier qui résulte des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt est déductible du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros. La fraction des dépenses, qui ne peut être imputée sur le revenu global car elle le dépasse, reste imputable sur le revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième année incluse.

3-Chaque année, chaque contribuable concerné pourra déduire de ses revenus jusqu'à 10 700 € de déficit foncier (ou 15 300 € dans certains cas particuliers). Toutefois, l'excédent de déficit foncier peut ensuite être reporté et déduit : durant 6 ans de l'ensemble de ses revenus et durant 10 ans de ses seuls revenus fonciers. Ce déplafonnement porte donc la limite à

³ Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 portant loi de finances pour 2023.

⁴ Article 278-0 bis A du Code général des impôts

⁵ Article 156 I,3 du Code général des impôts

21 400 euros à hauteur des seules dépenses de travaux de rénovation énergétique ayant concouru à la formation du déficit foncier.

Autrement dit, le déficit foncier résultant d'autres charges reste limité au plafond actuel de 10 700 euros. Les dépenses de rénovation énergétique bénéficient de 10 700 euros supplémentaires. Cela génère une économie d'impôt, en outre exclue du plafond des niches fiscales.

4-La défiscalisation immobilière évolue et les dispositifs se renforcent avec des nouvelles conditions liées au développement durable.

5-Les conditions du Pinel en 2023 sont plus nombreuses et on distinguera ainsi le Super Pinel en 2024.

En 2023, la réduction d'impôt accordée par le dispositif est revue à la baisse. Ainsi, le Pinel permettait une réduction de 12% sur 6 ans, 18% sur 9 ans voire 21% sur 12 ans. Depuis le 1^{er} janvier 2023, ces réductions sont désormais respectivement de 10.5%, 15% ou 17.5%.

Cependant, les logements respectant certaines normes environnementales, comme expliqué ci-dessous, ne devraient pas être touchés par cette baisse. Depuis le 1^{er} janvier 2023, c'est donc le Super Pinel, qui devrait prendre le relais. Comme vous le savez sûrement, le Pinel exige d'investir dans des zones particulières qui varient chaque année. Pour profiter du dispositif modifié, c'est la date de dépôt du permis de construire qui compte.

6-Ces conditions supplémentaires, permettant de conserver les taux initiaux de réduction d'impôt, concernent principalement la surface minimale du logement, les espaces privatifs extérieurs ainsi que des conditions de performance énergétique et environnementale. A partir de 2023, de nouvelles conditions sont fixées en ce qui concerne la surface du logement mis en location. En effet, la surface minimale d'un T1 sera de 28 m², 45m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5. De plus, les espaces extérieurs privatifs devront être de 3 m² pour un T1 et un T2, 5 m² pour un T3, 7 m² pour un T4 et 9 m² pour un T5.

Enfin, les logements neufs acquis à partir de 2023 doivent respecter des niveaux de performance énergétique et environnementale minimums, prévus pour une application en 2025 dans le cadre de la Réglementation environnementale de 2020 (RE 2020). En ce qui

concerne les logements neufs acquis en 2024, ceux-ci devront aussi atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

7-L'immobilier ancien n'est pas en reste avec le dispositif De Normandie, qui n'est que le Pinel dans l'ancien. Les avantages sont les mêmes mais il s'agira pour l'investisseur de réaliser des travaux de rénovation énergétique représentant 25 % au moins du total de l'opération et atteindre ainsi une certaine performance énergétique du bâtiment rénové.⁶

8-Tous ces mécanismes ont un objectif commun de protection de l'environnement et seraient représentatifs d'un secteur identifiable de notre fiscalité. D'aucun se posera la question d'un nouvel axe de notre fiscalité en droit interne.⁷ L'immobilier d'entreprise est également concerné par ces coups de pouce fiscaux.

B- l'immobilier d'entreprise

9-La loi de finances pour 2023 a réactivé le crédit d'impôt pour les dépenses de rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire⁸ engagées par les PME : entreprise employant moins de 250 salariés, réalisant soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros, soit un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros. Un dépassement de seuil n'a d'effet qu'après deux exercices consécutifs entre le 1^o janvier 2023 et 31 décembre 2024. Les bâtiments concernés doivent ainsi être affectés à l'exercice de l'activité industrielle, commerciale, artisanale, libérale ou agricole de l'entreprise.

10-Le crédit d'impôt est égal à 30 % du montant hors taxe des dépenses engagées. Le montant total de crédit d'impôt dont peut bénéficier une entreprise est limité à un plafond de 25 000 €. Il faut noter que si une entreprise a déjà atteint ce plafond pour les dépenses engagées entre le

⁶ <https://www.economie.gouv.fr/cedef/denormandie-investissement-locatif>

⁷ Chiroleu-Assouline, M. « La fiscalité environnementale en France peut-elle devenir réellement écologique ? », *Revue de l'OFCE* n° 139, 2015.

⁸Loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 et arrêté du 29 décembre 2020 relatif aux matériaux et appareils dont l'acquisition ouvrent droit au crédit d'impôt pour la rénovation énergétique des petites et moyennes entreprises

1^{er} octobre 2020 et le 31 décembre 2021, elle ne pourra pas bénéficier du crédit d'impôt pour ses dépenses engagées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024.

Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses de rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire engagées entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2024. Ces bâtiments doivent être achevés depuis plus de 2 ans à la date de début d'exécution des travaux. Les dépenses éligibles doivent concerner notamment le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid. Cumulativement à ce champ d'application, les travaux doivent être réalisées par des professionnels et remplir les critères énoncés dans l'arrêté du 29 décembre 2020 relatif aux équipements, matériaux et appareils dont l'acquisition et la pose dans un local tertiaire ouvrent droit au crédit d'impôt pour la rénovation énergétique des petites et moyennes entreprises.

11- le domaine du photovoltaïque illustre bien que les professionnels du droit conseillent parfois des stratégies pour financer le verdissement des bâtiments, par exemple agricoles, à l'appui d'une fiscalité incitative. Les revenus générés, comme des loyers, peuvent servir au financement de la rénovation du bâtiment d'exploitation. Dans certains cas, le bail emphytéotique ou le bail à construction peuvent être adaptés. Prenons l'exemple d'un agriculteur propriétaire d'un bâtiment avec une grande toiture, qui régulariserait un bail à construction⁹ avec un gestionnaire de centrale photovoltaïque, qui devra la construire et disposera d'un droit réel sur cet ouvrage. Il lui faudra obtenir les autorisations requises. A l'arrivée du terme, si le bailleur souhaite conserver les constructions¹⁰ et le bail avait une durée égale ou supérieure à 30 ans, la reprise gratuite des constructions est non imposable. Il faut quand même avoir conscience d'un questionnement non négligeable sur la durée de vie d'une centrale photovoltaïque, qui pourrait être un frein à ce type de montage.

12-Autre levier pour soutenir le verdissement, le financement par des subventions et autres prêts aidés n'est pas négligeable.

2- financement : subventions et prêts

Les dispositifs sont nombreux et il conviendra de focaliser notre étude sur ma Prim' Rénov et le prêt à taux zéro (PTZ)

⁹ Article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation

¹⁰ Cass. com., 12 juin 2012, n° 11-18.978 (n° 685 F-D), DGFIP c/ Sté Arc, RJF 10/12 n° 958

A-ma Prim' Rénov

13-Pour financer des travaux de rénovation énergétique, les pouvoirs publics ont mis en place au 1er janvier 2020 une aide financière sous forme d'une prime à la transition énergétique, versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : ma Prim' Rénov.¹¹

14-MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires et copropriétaires, occupants ou bailleurs. Elle est accordée pour des équipements et travaux de chauffage, d'isolation, de ventilation et certaines prestations et doit être demandée avant le début des travaux. Elle est versée à la fin des travaux, puis son montant est modulé selon les revenus du foyer et la nature des travaux.

L'ancienneté du logement est d'au moins 15 ans (au lieu de 2 ans) à compter de la notification de la décision d'octroi, à l'exception des demandes de prime réalisées dans le cadre d'un changement de chaudière fonctionnant au fioul, qui peuvent concerner des logements de plus de 2 ans. La durée minimale d'occupation du logement est fixée à 8 mois par an, au lieu de 6 mois. Enfin, le propriétaire s'engage à occuper son logement à titre de résidence principale dans un délai d'un an à compter de la demande de solde. L'aide est calculée selon deux critères : les revenus du ménage concerné et le gain écologique des travaux.

15-Les bailleurs peuvent bénéficier de la prime sous conditions particulières :

- encadrement du loyer tenant compte du montant de la prime,
- information du locataire sur les travaux et sur l'éventuelle réévaluation du loyer,
- et mise en location minimale de 5 ans à compter du paiement de la prime.

La prime est également accessible aux copropriétés pour les parties collectives.

¹¹ Le décret n° 2023-416 du 30 mai 2023 et l'arrêté du 30 mai 2023

16-Les propriétaires doivent faire appel à une entreprise, chargée également de fournir les équipements et matériaux. Dans la majorité des cas, le professionnel doit être reconnu garant de l'environnement (RGE).¹²

Avant de commencer sa démarche, le demandeur doit vérifier son éligibilité sur le site www.france-renov.gouv.fr

Puis, le demandeur doit créer un compte sur le site. Suite à la création du compte, il peut déposer sa demande en ligne accompagnée de devis. Après réception d'un courriel confirmant l'obtention de l'aide et son montant, le demandeur peut lancer la réalisation des travaux. Après achèvement des travaux la demande de paiement se fait en ligne, accompagnée des factures. Le versement de la prime intervient, en général, dans les quatre mois.

17-Depuis le 1^o janvier 2023, la délivrance de MaPrimeRénov' est progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour certaines rénovations énergétiques.¹³ En pratique, il faut noter que de nombreux outils sont à la disposition des contribuables pour accéder aux informations et obtenir cette subvention. Par exemple, l'outil Simul'Aides, proposé par le portail France Rénov', permet de faire une simulation en ligne et d'identifier les aides auxquelles le contribuable peut prétendre.

18-D'autres aides existent. Par exemple : les certificats d'économie d'énergie (CEE), proposés par les fournisseurs d'énergie. Les établissements financiers peuvent, quant à eux, proposer à leurs clients des prêts.

B-le prêt à taux 0 dit éco-prêt.

19-L'éco-PTZ permet de financer des travaux de rénovation énergétique dans un logement. Il est versé par certaines banques. C'est un prêt sans intérêts d'un montant maximal de 30.000,00 €, voir 50.000,00 € pour l'éco-PTZ « performance énergétique globale minimale ». Vous pouvez l'obtenir si vous êtes propriétaire occupant ou bailleur d'un logement construit depuis plus de 2 ans. Il est attribué sans conditions de ressources.

20-Il existe trois grandes catégories de travaux concernées par l'éco-PTZ :

¹² Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 modifié sur l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique.

¹³ Décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022.

- Les travaux de rénovation ponctuelle permettant au logement concerné d'améliorer sa performance énergétique. Par exemple : isolation de la toiture, changement de fenêtres et/ou de chauffage,
- Les travaux de rénovation globale permettant audit logement d'atteindre une performance énergétique minimale,
- Les travaux de réhabilitation de l'installation d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

21-Il est intéressant de préciser que depuis le 17 novembre 2022, certaines banques proposent de cumuler ce type de prêt avec la subvention ma Prim' Rénov pour financer la rénovation thermique des bâtiments.

22-Pour définir les travaux les plus utiles et les plus rentables pour son logement, il est recommandé de faire appel à un conseiller spécialisé en rénovation de l'habitat.

23-Pour conclure, il convient de préciser l'impact en matière d'emploi de cette fiscalité verte et plus généralement de l'accompagnement des particuliers dans la démarche de rénovation thermique de leurs logements par des professionnels juristes ou économistes.

La fiscalité verte et les modes de financement précités serait mise en place, suite aux conseils avisés de praticiens, qui pourraient effectuer un suivi des opérations. La mise en place de ces mécanismes soulage le contribuable, qui peut ainsi financer la rénovation énergétique de ces biens immobiliers et les conserver puis en augmenter la valeur vénale.

24-Une précaution est nécessaire. Le praticien ne doit pas intervenir sur le chantier et risquer d'être qualifié par un juge de maître d'œuvre. Il est recommandé néanmoins de souscrire une extension de son assurance de responsabilité civile professionnelle à l'activité d'assistance à maîtrise d'œuvre.

*

*

*