



Revue de presse

7 mai 2018



Loi Élan, ce qui attend les bailleurs

Quatre ans après la très controversée loi Alur, un nouveau projet de réforme « totale », portant sur le logement et la construction, est mis sur les rails par le gouvernement. Quels sont les changements envisagés pour les propriétaires bailleurs ?

L'acronyme ⁽¹⁾ a été minutieusement choisi, à l'image d'un projet de loi ⁽²⁾ ambitieux, pour lequel une procédure accélérée de discussion devant le Parlement a été engagée. L'objectif est de faire adopter le texte pour l'automne. Plusieurs dispositions concernant les bailleurs ont été incorporées dans ce texte multithématique axé sur la création d'un choc d'offres pour doper la construction, la réorganisation du parc social, la lutte contre les marchands de sommeil, sans oublier une refonte du droit de la copropriété par voie d'ordonnance.

Le projet de loi sera amendé par les assemblées, mais en voici les grandes lignes, concernant les rapports locatifs, au jour de son dépôt.

Un « bail mobilité » de 1 à 10 mois

L'instauration d'un nouveau type de bail d'habitation meublé, dit « bail mobilité », est sans doute la mesure la plus emblématique de ce texte (art. 34). Pour le bailleur, il s'agit de signer avec un étudiant, un apprenti, un stagiaire, ou bien un actif en mission temporaire – les bénéficiaires sont circonscrits par la loi – un contrat d'une

durée réduite de 1 à 10 mois, non renouvelable. Poursuivre la relation locative implique donc de signer un bail meublé classique de 1 an renouvelable, ou de 9 mois non renouvelables pour un étudiant. Il existe déjà, dans la loi du 6 juillet 1989 (art. 11), un bail abrégé (entre 1 et 3 ans) qui permet au bailleur de ne pas mobiliser trop longtemps, en le louant, un logement dont il sait qu'il retrouvera prochainement l'usage. Le bail mobilité, lui, devrait permettre aux locataires, à leur tour, de s'engager sur de courtes durées. Ils auraient la possibilité, d'ailleurs, de

Vincent Borel/IFP3



résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois. Ils ne seront pas contraints de verser un dépôt de garantie (c'est interdit, noir sur blanc, dans le texte) et le bailleur ne pourra pas, en cas de colocation, insérer une clause de solidarité entre ses locataires pour le paiement du loyer. La clause serait réputée non écrite. En contrepartie, le bailleur bénéficierait d'office de la garantie locative Visale sous une forme renforcée (prise en charge des loyers impayés mais aussi coût de la remise en état des locaux). Le loyer serait soumis à l'encadrement, à supposer qu'il trouve à s'appliquer. Les charges seraient réglées selon un forfait. Ce bail mobilité a déjà été rebaptisé « précarité » par les représentants des locataires. Côté bailleurs, on se plaint des limitations imposées aux propriétaires. Notamment, l'impossibilité pour ces derniers de donner congé au locataire avant le terme du bail. Y compris si celui-ci ne paie pas son loyer, du moins dans l'état actuel du projet.

Encadrement des loyers, le feuilleton continue

Au secours l'encadrement revient !... Le mécanisme, qui était devenu la bête noire de nombre de propriétaires et d'acteurs immobiliers, refait surface. « Les pouvoirs publics avaient pourtant fait savoir qu'ils n'étaient pas convaincus par la mesure et qu'il valait mieux faire une pause consistant à évaluer avant de légiférer », s'insurge Christophe Tanay, président de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Le gouvernement a finalement tranché... dans le sens de la demi-mesure. Le dispositif, mis en place par la loi Alur, est réintroduit, mais à titre expérimental pour une durée de 5 ans, dans tout ou partie des zones tendues, sur la base du volontariat des collectivités territoriales (art. 49). Pour ne pas risquer une nouvelle fois la censure du juge, la loi n'imposera plus que la totalité de l'agglomération y soit soumise. La différenciation par zone est

Une dématérialisation du bail en vue

a mise en place d'un bail numérique figure au cœur du projet de loi Élan (art. 60 et 61). Il s'agit de moderniser et de sécuriser la relation entre bailleur et locataire. Mais aussi de permettre d'« améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé pour une plus grande transparence ». Des objectifs qui, en l'état, inquiètent nombre d'acteurs immobiliers. « Comment seront protégées les données des parties à un contrat de droit privé ? », s'interroge Christophe Tanay, au nom de l'Unis, rejoint par Jean Perrin, à la tête de l'association de défense des propriétaires (Unpi), qui estime « scandaleuse la transmission obligatoire des données locatives à l'administration ». Quant à la Fnaim, par la voix de son président Jean-Marc Torrollion, elle redoute que le bail numérique permette l'émergence d'une plateforme publique concurrente éditant les baux pour collecter l'ensemble des données liées aux loyers. En attendant d'en savoir plus sur le contenu de l'ordonnance qui devrait instituer ce bail numérique, un (petit) pas vers la dématérialisation est franchi avec la suppression du fastidieux jeu d'écriture des mentions entourant l'acte de cautionnement (art. 47). Désormais, le garant n'aura plus qu'à signer un contenu qui pourra intégralement faire l'objet d'un modèle type.

censée permettre aux communes de cibler les secteurs où la modération des loyers est la plus urgente. Un dispositif qui, s'il était adopté en l'état, risque d'altérer la visibilité des propriétaires et des futurs investisseurs... Si aucune précision n'est apportée sur le délai de mise en place, Paris et une partie de l'Île-de-France devraient, sans surprises, se révéler les premières concernées. Amère cerise sur le gâteau, la loi Élan prévoit des sanctions – restitution du trop-perçu et amende – à l'encontre des bailleurs qui ne respecteraient pas l'encadrement.

La mesure la plus emblématique, le bail mobilité, ne fait l'unanimité ni des bailleurs ni des locataires.

Locations touristiques, tour de vis supplémentaire

Les loueurs de meublés touristiques sont prévenus. Un renforcement des contrôles et des sanctions est prévu (art. 51), censé contrer plus efficacement l'essor anarchique des locations saisonnières, dans la capitale notamment. Le fait de ne pas déclarer ou de ne pas transmettre les décomptes de nuits à la mairie devrait être passible d'amendes, respectivement de 5 000 € et de 10 000 €. Des peines qui s'ajouteraient à celle, très lourde, qui sanctionne déjà la location illégale (changement d'usage non effectué), de 50 000 € par logement⁽¹⁾. Également dans le viseur des pouvoirs publics, les plateformes de type Airbnb, qui publient des annonces sans respecter leurs obligations : elles encourraient désormais une amende de 50 000 €.

MARIANNE BERTRAND

(1) Élan : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. (2) Projet de loi n° 846 du 4.4.18, en première lecture à l'Assemblée nationale à l'heure où nous mettons sous presse. (3) Art. L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Des dispositifs étendus pour s'assurer contre les loyers impayés

Un propriétaire bailleur craint par-dessus tout les impayés de loyer qui engendrent un manque à gagner et nécessitent une procédure fastidieuse. Les dispositifs de garantie vont être améliorés.

LE MONDE | 30.04.2018 à 07h15 | Par Nathalie Coulaud



Afin de garantir le paiement du loyer, les propriétaires peuvent demander une caution lors de la signature du bail. P Deliss/Godong / Photononstop

Lorsque le locataire arrête de **payer** son loyer, la situation peut **virer** au casse-tête pour le propriétaire. Ce dernier doit **continuer** à **assumer** les frais liés au logement notamment s'il a souscrit un emprunt pour son investissement locatif et **prendre** un avocat afin d'obtenir le paiement des sommes dues. « Il faut **compter** en moyenne 18 mois avant d'obtenir la sortie des lieux du locataire », explique Catherine Eleuche, directrice du service clients immobilier du courtier en assurance Solly Azar. La Fondation Abbé-Pierre estime que 155 000 procédures pour loyers impayés ont été engagées en 2016 suivies de 128 000 décisions d'expulsion.

Lire aussi : Dispositif Girardin : attention aux risques ([/argent/article/2018/04/26/dispositif-girardin-attention-aux-risques_5290822_1657007.html](http://www.lemonde.fr/argent/article/2018/04/26/dispositif-girardin-attention-aux-risques_5290822_1657007.html))

Afin de **garantir** le paiement du loyer, les propriétaires peuvent **demandeur** une caution lors de la signature du bail. Une tierce personne, souvent les parents du locataire, s'engage à payer le loyer en cas de défaillance. Lors de la signature du bail, la caution doit **faire précéder** sa signature d'une mention manuscrite exprimant de façon explicite la connaissance qu'elle a de son obligation et de son étendue.

Cette mention manuscrite n'est pas toujours facile à **obtenir** lorsque le logement loué ne se situe pas dans la même ville. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan),

qui va bientôt être examinée au Parlement, devrait supprimer l'obligation de mention manuscrite et la remplacer par une signature électronique.

Des assurances spécifiques

A la place d'une caution, le propriétaire peut s'assurer contre le risque de loyer impayé avec des assurances spécifiques appelées « garanties loyer impayé » (GLI). Celles-ci sont souvent comprises dans la gestion locative assurée par l'agence immobilière. Si le propriétaire assume seul la gestion locative, il peut souscrire lui-même une GLI par le biais d'une compagnie d'assurance : il faut alors compter un montant compris entre 2 % et 4 % du loyer annuel.

Lire aussi : Quand acheter vaut mieux que louer ([/argent/article/2018/04/09/quand-acheter-vaut-mieux-que-louer_5282712_1657007.html](http://www.lemonde.fr/argent/article/2018/04/09/quand-acheter-vaut-mieux-que-louer_5282712_1657007.html))

Autre solution, gratuite, pour le propriétaire : souscrire une garantie Visale. Mise en place par le groupe Action Logement qui collecte 0,45 % de la masse salariale des entreprises de plus de cinquante employés, Visale assure sert de caution aux locataires qui cherchent un logement dans le parc privé. Ils doivent avoir moins de trente ans ou avoir pris un nouvel emploi depuis moins de six mois et être en période d'essai.

Le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 1 500 euros par mois dans Paris intra-muros et 1 300 euros sur le reste du territoire. « *L'avantage de Visale est que le dispositif est complètement gratuit, qu'il assure des locataires dont les assurances classiques ne veulent pas et il se souscrit en ligne très facilement sur www.visale.fr* (<https://www.visale.fr/#/>) », explique Lucie Kahn, directrice générale de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (Apagl (<http://www.apagl.fr/>)).

Garanties élargies

A partir de fin mai 2018, les garanties de Visale seront élargies et couvriront 36 mois d'impayés de loyer tout au long de la durée du bail, contre les trois premières années seulement actuellement. « *Mais les impayés de loyer s'accompagnent parfois de dégradations et celles-ci ne sont pas prises en compte par Visale* », prévient Jean Perrin, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). Les GLI proposent aussi de rembourser les frais de procédure, ce que ne propose pas Visale. Avant de souscrire une assurance loyer impayé, il faut donc bien comparer.



La taxe foncière sur des sables mouvants

Enclenchée cette année, la suppression progressive de la taxe d'habitation d'ici 2020 pour 80 % des ménages aura-t-elle des conséquences inflationnistes sur la taxe foncière ? Après plusieurs mois d'incertitude, il semblerait que ce scénario ne se produise pas. Début avril, la Fnaim a d'ailleurs « salué favorablement la décision de ne pas compenser la fin de la taxe d'habitation par une augmentation de la taxe foncière ». Reste que pour ne pas trop perdre en recettes fiscales, les collectivités locales pourraient être tentées de renflouer leurs caisses en majorant le taux de l'impôt qui frappe tous les détenteurs d'immobiliers.

Lire aussi : Résidences secondaires : vers une hausse de la taxe d'habitation

Quelques initiatives commencent à fleurir ici et là. Ainsi, le 6 mars, Christian Estrosi, le président de la métropole Nice-Côte d'Azur a annoncé la création d'une nouvelle taxe foncière pour les propriétaires de la métropole. Cette nouvelle ponction s'ajoutera aux parts communales et départementales déjà prélevées.

Casse-tête

Pour tenter de trouver un nouvel équilibre consécutif à la suppression de la taxe d'habitation, l'exécutif planche sur une nouvelle architecture des finances locales et possiblement sur une évolution à terme du mode de calcul de la taxe foncière. Une piste de réflexion récemment avancée, puis vite écartée, proposait de faire varier l'imposition en fonction des revenus. Les cinq villes où les majorations ont été les plus salées au cours de la période 2011-2016 sont Lille, Argenteuil, Nantes, Créteil et Saint-Denis

Si rien n'est encore arrêté, la refonte de ce système de financement s'avère un vrai casse-tête, d'autant plus que les valeurs locatives servant de base au calcul de cette taxe remontent aux années 1970. Elles sont donc largement sous-évaluées par rapport aux valeurs actuelles. « Des révisions de ces bases locatives ont déjà donné lieu à des expérimentations 5 départements », indique Vincent Drezet, membre du bureau national du syndicat Solidaire Finances Publiques, représenté au sein de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) à Bercy.

En attendant une réforme de la fiscalité qui ne devrait pas voir le jour pas avant 2020 voire 2022, le montant de la taxe foncière reste un critère à prendre en compte au moment d'acheter. D'abord parce que cet impôt acquitté chaque année en octobre a, dans un passé récent, déjà connu de significatives envolées. Des majorations qui pèsent sur les finances des propriétaires.

Lire aussi : Vous avez un terrain à vendre : profitez d'un abattement exceptionnel en 2018

« Si l'année 2017 semble marquer une modération dans une trentaine des 50 plus grandes villes de France, entre 2011 et 2016, la hausse moyenne de cet impôt s'est établie à 14 %. Cette progression est quatre fois et demie supérieure à celle de l'inflation (estimée à 3,76 % entre octobre 2011 et octobre 2016) et trois fois et demie supérieure à celle des loyers observée sur cette même période par l'observatoire Clameur », rappelle Pierre Hautus, directeur général de [l'Union nationale des propriétaires immobiliers \(UNPI\)](#).

Des variations d'une ville à l'autre

Ensuite, il faut savoir que cette ponction varie sensiblement d'une ville à l'autre. Car ce sont les collectivités locales (commune, département et parfois intercommunalités) qui votent à l'occasion

de leur budget annuel, le taux d'imposition applicable. D'après la dernière édition de l'Observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties de l' UNPI, les cinq villes où les majorations ont été les plus salées au cours de la période 2011- 2016 sont Lille (+ 32,24 %), Argenteuil (+ 23,30 %), Nantes (+20,75 %), Créteil (+ 20,43 %) et Saint-Denis (+20,37 %). Et parmi les communes où les augmentations ont été les plus modérées, soit légèrement au-dessus de 6 %, on relève Saint-Etienne, Nice, Grenoble, Montpellier et Caen.

Lire aussi : L'IFI : l'immobilier, rien que l'immobilier ?

La taxe foncière fait parfois l'objet de quelques exonérations prévues par la loi. « C'est le cas des bâtiments ruraux réservés à des usages agricoles comme une grange. Cela concerne aussi les logements neufs qui bénéficient d'une exonération pendant 2 ans à compter du 1er janvier suivant la date d'achèvement des travaux. Reste que chaque ville peut décider de supprimer totalement ou partiellement cette exonération », souligne Vincent Drezet. Les logements vacants peuvent faire l'objet d'un dégrèvement partiel de cette taxe mais il faudra au préalable cumuler trois conditions : la vacance devra être indépendante de la volonté du contribuable ; durer au moins trois mois et concerner la totalité du logement.



Impôts : après la taxe d'habitation, votre taxe foncière va-t-elle évoluer ?

Boursorama avec Newsgene 18:08 Impôts : après la taxe d'habitation, votre taxe foncière va-t-elle évoluer ? : Tous les propriétaires sont soumis à la taxe foncière. Cet impôt local varie d'une ville à l'autre. La suppression progressive de la taxe d'habitation pourrait déclencher l'inflation de cet impôt local, encore calculé à partir de valeurs locatives des années 1970. La taxe foncière reste un critère important dans le cadre d'un achat immobilier. Avec la suppression progressive de la taxe d'habitation d'ici 2020, les propriétaires risquent-ils de payer plus cher ? Les collectivités locales pourraient être tentées d'équilibrer leur budget en majorant la taxe foncière. Trouver l'équilibre fiscal Tous les propriétaires de biens immobiliers sont concernés, rappelle Le Monde. Quelques initiatives ont déjà vu le jour. Le 6 mars dernier, Christian Estrosi (LR), président de la métropole Nice-Côte d'Azur, a instauré une nouvelle taxe foncière. Cet impôt devra s'ajouter aux parts communales et départementales déjà prélevées. L'exécutif travaille sur une nouvelle organisation des finances locales, avec à terme une modification du mode de calcul de la taxe foncière. Le gouvernement a écarté l'idée de la faire varier en fonction des revenus. Trouver un nouvel équilibre fiscal relève du casse-tête. Les valeurs locatives qui servent à calculer la taxe foncière datent des années 1970 ! Six logements sur dix seraient concernés Ces valeurs reposent sur la localisation du bien, mais aussi sur les équipements dont ils disposent (exemple, une salle de bains). Dans les années 1970 rappelle France Info, les petits logements étaient moins bien équipés, ce qui explique une taxe foncière sous-évaluée. Une réévaluation de cet impôt prendrait en compte les rénovations et la valeur actuelle du bien. D'après Bercy, un logement de 17 mètres carrés verrait sa taxe foncière augmenter de +12%. Pour une maison de 80 mètres carrés, la taxe grimperait de +14%. En revanche, cet impôt pourrait diminuer pour les grands appartements et les grandes maisons. Si cette réforme devait voir le jour, six logements sur dix verraient leur taxe foncière augmenter. Quatre fois et demie plus que l'inflation Entre 2011 et 2016, la taxe foncière a augmenté en moyenne de +14%. « Cette progression est quatre fois et demie supérieure à celle de l'inflation (...) et trois fois et demie supérieure à celle des loyers observée sur cette même période par l'observatoire Clameur », souligne Pierre Hautus, directeur général de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**. La taxe foncière varie d'une ville à l'autre. La dernière édition de l'Observatoire des taxes foncières sur les propriétés bâties de **l'UNPI**, distingue cinq villes où les majorations ont été les plus fortes au cours de la période 2011-2016, à savoir Lille (+32,24%), Argenteuil (+23,30%), Nantes (+20,75%), Créteil (+20,43%) et Saint-Denis (+20,37%).



Des dispositifs étendus pour s'assurer contre les loyers impayés

Lorsque le locataire arrête de payer son loyer, la situation peut virer au casse-tête pour le propriétaire. Ce dernier doit continuer à assumer les frais liés au logement notamment s'il a souscrit un emprunt pour son investissement locatif et prendre un avocat afin d'obtenir le paiement des sommes dues. « Il faut compter en moyenne 18 mois avant d'obtenir la sortie des lieux du locataire », explique Catherine Eleuche, directrice du service clients immobilier du courtier en assurance Solly Azar. La Fondation Abbé-Pierre estime que 155 000 procédures pour loyers impayés ont été engagées en 2016 suivies de 128 000 décisions d'expulsion.

Lire aussi : Dispositif Girardin : attention aux risques

Afin de garantir le paiement du loyer, les propriétaires peuvent demander une caution lors de la signature du bail. Une tierce personne, souvent les parents du locataire, s'engage à payer le loyer en cas de défaillance. Lors de la signature du bail, la caution doit faire précéder sa signature d'une mention manuscrite exprimant de façon explicite la connaissance qu'elle a de son obligation et de son étendue.

Cette mention manuscrite n'est pas toujours facile à obtenir lorsque le logement loué ne se situe pas dans la même ville. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), qui va bientôt être examinée au Parlement, devrait supprimer l'obligation de mention manuscrite et la remplacer par une signature électronique.

Des assurances spécifiques

A la place d'une caution, le propriétaire peut s'assurer contre le risque de loyer impayé avec des assurances spécifiques appelées « garanties loyer impayé » (GLI). Celles-ci sont souvent comprises dans la gestion locative assurée par l'agence immobilière. Si le propriétaire assume seul la gestion locative, il peut souscrire lui-même une GLI par le biais d'une compagnie d'assurance : il faut alors compter un montant compris entre 2 % et 4 % du loyer annuel.

Lire aussi : Quand acheter vaut mieux que louer

Autre solution, gratuite, pour le propriétaire : souscrire une garantie Visale. Mise en place par le groupe Action Logement qui collecte 0,45 % de la masse salariale des entreprises de plus de cinquante employés, Visale assure sert de caution aux locataires qui cherchent un logement dans le parc privé. Ils doivent avoir moins de trente ans ou avoir pris un nouvel emploi depuis moins de six mois et être en période d'essai.

Le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 1 500 euros par mois dans Paris intra-muros et 1 300 euros sur le reste du territoire. « L'avantage de Visale est que le dispositif est complètement gratuit, qu'il assure des locataires dont les assurances classiques ne veulent pas et il se souscrit en ligne très facilement sur www.visale.fr », explique Lucie Kahn, directrice générale de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (Apagl).

Garanties élargies

A partir de fin mai 2018, les garanties de Visale seront élargies et couvriront 36 mois d'impayés

de loyer tout au long de la durée du bail, contre les trois premières années seulement actuellement. « Mais les impayés de loyer s'accompagnent parfois de dégradations et celles-ci ne sont pas prises en compte par Visale », prévient Jean Perrin, président de **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi)**. Les GLI proposent aussi de rembourser les frais de procédure, ce que ne propose pas Visale. Avant de souscrire une assurance loyer impayé, il faut donc bien comparer.

Retenue sur le dépôt de garantie : que se passe-t-il lorsque le bailleur fait lui-même ses travaux ?

Comme cela a été déjà vu dans notre précédente Newsbailleur, le propriétaire n'est pas obligé de fournir une facture d'un professionnel pour faire une retenue sur le [dépôt de garantie](#), un devis suffit. Mais quid du bailleur qui souhaite **réaliser les travaux lui-même** ? Si l'on sait déjà qu'il peut retenir le montant d'achat du matériel nécessaire, peut-il aussi se faire indemniser pour le temps passé ?

La loi du 6 juillet 1989 prévoit que toute retenue sur le **dépôt de garantie** doit être "dûment justifiée".

Aujourd'hui, la jurisprudence semble à peu près fixée sur le fait que le propriétaire n'est pas obligé de produire des factures de professionnels.

L'indemnisation du bailleur n'imposant pas que celui-ci

procède effectivement aux réparations locatives, de simples devis suffisent. La question n'est en revanche pas tranchée de savoir si le propriétaire peut "facturer" lui-même le temps qu'il a passé à remettre le logement en état.

Une réponse ministérielle le suggère : s'il n'est pas obligatoire de présenter des factures pour justifier des retenues effectuées, c'est précisément parce que les bailleurs doivent pouvoir réaliser eux-mêmes les travaux. Et si la Cour de Cassation ne s'est pas prononcée sur le sujet, des tribunaux d'instance l'admettent, comme en témoigne par exemple Marcel Crasnier, président de l'UNPI 49 Angers. Des locataires avaient quitté un logement sans le nettoyer et sans avoir réparé de



petits éléments cassés. Il a produit en justice un récapitulatif très précis des opérations effectuées par le bailleur ("nettoyage des prises électriques", "nettoyage des volets roulants", "réfection des joints de salle de bain",...) et du temps passé pour chacune d'entre elles avec un taux horaire de 10 € l'heure. Le tribunal d'Angers a validé ce "*décompte précis et détaillé des menus travaux et nettoyage*" et condamné, le 17 décembre 2012, le locataire à payer la somme de 1000 €. Précisons qu'en l'occurrence, dans ce dossier, il n'y avait aucun doute sur les dégradations qui ont été constatées par un huissier.

En l'absence de jurisprudence contraire de la Cour de Cassation, on peut espérer que d'autres juges admettent, à l'instar du tribunal d'instance d'Angers, la valorisation des travaux effectués directement par les propriétaires. A condition, toutefois, de **présenter un décompte détaillé et précis**, et de se prévaloir d'un **taux horaire raisonnable**. Rappelons qu'il n'est pas question que le propriétaire se base sur une somme forfaitaire au titre des réparations locatives ([Civ. 3ème, 26 juin 2007, n°06-16644](#)).



Le conseil de LocService : besoin de faire des travaux dans votre location ? Rendez-vous dans votre [Espace Propriétaire](#), puis cliquez sur l'onglet "Devis Travaux" pour recevoir des devis gratuits.

Source : 25 millions de Propriétaires

[Retour](#)



Plan de rénovation énergétique : les professionnels partagés sur les moyens d'y parvenir

Les organismes professionnels et les associations de lutte contre la précarité énergétique saluent l'annonce du plan Hulot, qui doit permettre d'engager 500 000 rénovations énergétiques par an. Mais ils se montrent plus sceptiques sur les moyens d'y parvenir, et s'inquiètent du montant alloué à la future prime remplaçant le CITE à partir de 2019. Réactions.



© Phovoir - "Cet objectif de 500 000 logements par an est très ambitieux", estime Pierre Madec, économiste à l'OFCE.

La FFB et la Capeb se félicitent des ambitions affichées par le ministère de la Transition écologique et solidaire, notamment sur l'objectif de 500 000 rénovations énergétiques par an avec une focalisation sur les ménages en situation de précarité énergétique et les « passoires thermiques ». Cependant, les deux organisations se disent plus inquiètes sur la décision de remplacer le CITE par une prime dès 2019, dont l'enveloppe budgétaire pourrait être réduite de moitié et exclurait les fenêtres et les chaudières performantes au fioul.

Coup de rabot

La Capeb attend avec vigilance le détail de l'enveloppe alloué à cette nouvelle prime. « A ce stade, nous craignons que les pouvoirs publics ne décident seuls sans concertation et ne soient tentés de réduire encore les moyens alloués pour soutenir les particuliers », s'offusque la Confédération artisanale.

La Fédération dirigée par Patrick Liébus émet également des réserves sur le projet d'alignement de l'éco-prêt à taux zéro sur le champ de la future prime, qui conduirait, selon elle, à « revoir très fortement à la baisse les ambitions en matière de rénovation énergétique, particulièrement pour les copropriétés ».

Généraliser les CPE ?

Pour encourager la rénovation massive des bâtiments publics, le gouvernement veut déployer à grande échelle des outils juridiques et financiers innovants, comme les contrats de performance énergétique (CPE). « Les CPE permettent de confier des travaux de rénovation à des entreprises qui s'engagent sur un niveau d'économie d'énergie sur lequel elles se rémunèrent », argue le plan

de rénovation énergétique. Sur ce point, la FFB reste dubitative et plaide plutôt pour la diffusion de solutions « ad hoc ».

Les propositions relevant de l'écologie punitive, qu'il s'agisse d'obligations de travaux ou de bonus/malus, n'apparaissent plus dans le plan du Gouvernement, se réjouit la Fédération dirigée par Jacques Chanut. « De telles mesures conduiraient inévitablement à un blocage des marchés, notamment dans les territoires aujourd'hui en difficulté ».

Au micro de RTL, ce vendredi, Nicolas Hulot a finalement confirmé que le bonus/malus était actuellement à l'étude et qu'une décision serait prise avant l'été.

L'UNPI (Union Nationale de la Propriété Immobilière) n'a pas tardé à réagir par la voix de son président, Jean Perrin. L'association de défense des propriétaires rappelle que « les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages ».

Label RGE renforcé

Sur le volet « formation », le Gouvernement s'est engagé à améliorer le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Le contrôle de la qualité des travaux effectués par les professionnels labellisés sera renforcé, tandis que l'évaluation des travaux par les clients sera simplifiée et encouragée. Une réforme soutenue par la FFB, qui souhaite rendre le dispositif plus lisible pour le particulier. Jacques Chanut a tenu à rappeler la nécessité de dévoiler au plus vite les éléments précis de cette réforme, du fait du temps de la diffusion auprès de l'ensemble des professionnels.

Renforcer les contrôles

La Capeb attend plus de précisions du ministère sur la mesure visant à renforcer les contrôles. Elle rappelle que les organismes de qualification sont déjà « très actifs ». En 2017, plus de 27 000 audits ont été réalisés par Qualibat, l'organisme de qualification chargé de délivrer le label RGE. La Confédération artisanale souhaite la mise en place de contrôles mieux ciblés, « pédagogiques et personnalisés », pour éviter de pénaliser les entreprises vertueuses et écarter les « écolos-délinquants ».

« Nous comptons aujourd'hui plus de 12 000 Eco Artisans labellisés RGE, rappelle Patrick Liébus, le président de la Capeb. Il ne faut pas casser cette dynamique qui doit constituer la base et les fondations sur lesquelles nous devons nous appuyer pour relever le défi de la rénovation énergétique. Ce dispositif doit être davantage soutenu pour être à la hauteur des enjeux ».

Renforcer le critère carbone

Le collectif « Rénovons ! » qui regroupe plusieurs associations (Cler, Fondation Abbé Pierre, Soliha...) engagées dans la lutte contre la précarité énergétique, estime que les objectifs du plan dévoilé par Nicolas Hulot à Angers demeurent « insuffisamment ambitieux » pour rénover l'ensemble des passoires énergétiques à l'horizon 2025. Les locataires en situation de précarité énergétique sont les grands oubliés de ce plan, s'offusquent les membres du collectif. « Il manque encore et toujours un critère de performance énergétique clair et mesure autorisant la location d'un logement ».

De son côté, Promotelec accueille positivement les mesures annoncées par le gouvernement : CITE transformé en prime, réforme du mode de calcul du DPE, renforcement du label RGE... Mais l'association rappelle que l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments va de pair avec l'amélioration de ses performances environnementales.

Les dernières études montrent que la France n'a pas réussi à tenir ses engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment ceux issus du secteur du bâtiment. L'organisme plaide donc pour un durcissement de l'exigence du critère carbone dans le label E+C-, actuellement en expérimentation et qui préfigure la future réglementation environnementale attendue en 2020.



Immobilier : Nicolas Hulot favorable à un bonus-malus énergétique



Immobilier

Par Le Revenu

Publié le 27/04/2018 à 14:43 - Mis à jour le 27/04/2018 à 14:43

Le gouvernement, qui réfléchissait à un système de bonus-malus appliqué sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements en fonction de leur performance énergétique, tranchera sur la question «avant l'été», a indiqué vendredi le ministre de la Transition écologique Nicolas Hulot.

«Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable», a indiqué vendredi sur RTL Nicolas Hulot, qui a précisé que la question sera arbitrée «avant l'été».

A lire aussi

Publié le 24/04/2018

Immobilier ancien : les prix grimpent toujours malgré un tassement des transactions

Publié le 19/04/2018

Propriétaires bailleurs : les villes où la colocation fait son chemin

Publié le 17/04/2018

Loi ELAN : gros changements en vue pour les propriétaires

Le ministre de la Transition écologique a présenté jeudi son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Ce bonus-malus «n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude», a précisé Nicolas Hulot. «Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation, c'est ça qu'on va regarder dans un temps très court», a-t-il affirmé. «Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif», a-t-il ajouté.

La piste d'un bonus-malus avait irrité **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, qui affirme que cela imposerait aux propriétaires «de nouvelles obligations lourdes».

L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait en revanche l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.

Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent -, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Édouard Philippe.

Le Revenu, avec AFP



Rénovation énergétique : Nicolas Hulot n'a pas encore renoncé au bonus-malus

Rénovation énergétique : Nicolas Hulot n'a pas encore renoncé au bonus-malus : Déjà mal informés des aides publiques dédiées à la rénovation énergétique, les propriétaires pourraient être punis de la mauvaise performance de leur logement. Pour rénover les 15 millions de « passoires thermiques » françaises, le ministre de la transition écologique Nicolas Hulot a exhumé l'idée d'un bonus-malus écologique. Les professionnels du bâtiment craignent la crispation d'un marché qui ralentit déjà. Parallèlement, le principe d'un guichet unique d'information sur les aides publiques à la rénovation énergétique piétine. Lorsque la carotte n'a pas d'effet, on brandit le bâton. Et en matière de rénovation énergétique, le bâton pourrait ressembler à un malus payé par les propriétaires si la performance énergétique de leur logement s'avérait mauvaise. L'équation est complexe. La France compte quinze millions de « passoires thermiques » et le gouvernement veut rénover 500 000 logements par an durant le quinquennat. Mais les travaux de rénovation (isolation des murs, des combles, changement du système de chauffage, remplacement des fenêtres ou changement du système de ventilation...) coûtent cher : plusieurs milliers, voire des dizaines de milliers d'euros. Pour atteindre malgré tout ses objectifs ambitieux, le ministre de la transition écologique Nicolas Hulot a exhumé un principe impopulaire, à cause de son versant punitif : le bonus-malus. Cette idée avait été enterrée avec l'écotaxe en 2016, mais elle a ressurgi en novembre dernier dans les pistes du plan de rénovation énergétique. Les propriétaires et professionnels du bâtiment sont immédiatement montés au créneau. Depuis, ils ont eu droit à un véritable ascenseur émotionnel. Quand le plan est présenté le 26 avril, soulagement : pas de trace du bonus-malus ! Mais dès le lendemain sur RTL, Nicolas Hulot déclare : « le bonus-malus n'est pas dans le plan, mais il est toujours à l'étude. Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable ». Et l'ancien présentateur d'Ushuaïa de s'interroger : « Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation ? ». Il donnera sa réponse avant l'été. Attentisme. Deux formes de bonus-malus sont à l'étude. La première consiste à moduler la taxe foncière à l'aune de la performance énergétique du logement. Plusieurs problèmes se poseraient alors. A quelle fréquence réaliser les diagnostics de performance ? Faut-il appliquer un malus jusqu'à ce que les travaux soient effectués ? Enfin, les montants ne seraient peut-être pas assez importants pour peser dans l'arbitrage de réalisation de travaux. La seconde option serait d'appliquer le bonus-malus uniquement lors de la vente des logements. On jouerait sur les droits de mutation. Là, les montants seraient significatifs, mais les professionnels craignent un recul des ventes de logement, alors que le neuf ralentit déjà depuis plusieurs mois. « Dès qu'on fait du répressif dans notre pays, il y a des effets contraires » met en garde Patrick Liébus, président de la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb). « De tels coups de barre [...] vont renforcer l'attentisme », renchérit la semaine dernière Jacques Chanut, président de la fédération française du bâtiment (FFB). « Les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat », a souligné l'union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). De son côté, l'union des syndicats de l'immobilier (Unis) n'est « pas contre l'idée de pénaliser quelque chose qui ne marche pas pour favoriser l'intérêt général ; mais les règles du jeu ne sont pas assez stables et lisibles pour appliquer une sanction », souligne Géraud Delvolvé, délégué général. Quelqu'un qui investit l'année prochaine dans la rénovation ne sait pas quand ni comment il sera récompensé ou sanctionné ». En outre, « certains observateurs critiquent le manque de précision du diagnostic de performance énergétique (DPE) et de la certification des professionnels avec le label RGE ». Guichet unique. Plutôt que d'affûter le bâton, certains recommandent donc de rendre la carotte plus appétissante. Justement, le manque d'information sur les aides publiques est le premier frein à la mise en route des travaux, selon un sondage OpinionWay réalisé en novembre. 67 % des Français sous-estiment la part financière pouvant être prise en charge par l'Etat lors des rénovations énergétiques. De nombreux opérateurs distribuent en effet ces aides : l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), l'Anah (Agence nationale de l'habitat), les régions, les départements, les communes... Le montage des dossiers est long et

fastidieux. Une solution serait de constituer un guichet unique informant les particuliers des aides dont ils bénéficient et de la liste des entreprises agréées. Il pourrait même concerner tous types de travaux donnant droit à des aides, suggère la Capeb, comme l'aménagement pour le maintien à domicile d'une personne âgée ou pour une personne handicapée. Cette idée était justement dans les premières pistes du plan de rénovation énergétique, mais elle a disparu de la dernière version. « Les rôles et responsabilités des différents niveaux de collectivités restent à définir, sous couvert de la conférence nationale des territoires », répond le ministère de la transition écologique. Tandis que le guichet unique risque de rester une utopie, le bonus-malus alimente les cauchemars.

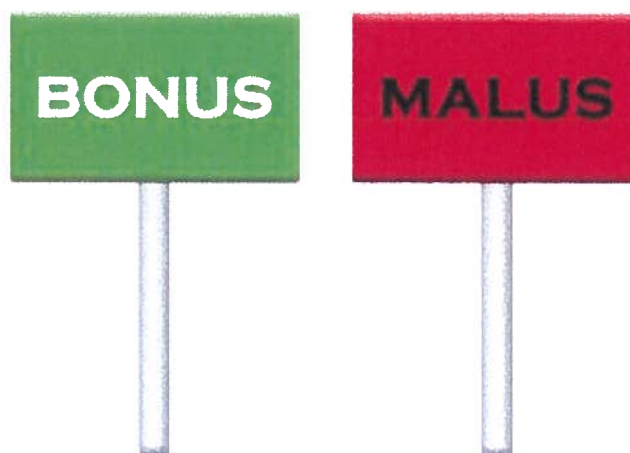


Les propriétaires et la FFB disent non au malus énergétique sur les logements

Les propriétaires et la FFB disent non au malus énergétique sur les logements : **L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)** et la fédération française du bâtiment (FFB) dénoncent le "revirement" du ministre de la Transition écologique Nicolas Hulot, qui, le 27 avril sur RTL, a remis sur la table la possibilité d'appliquer un bonus-malus sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements, en fonction de leur performance énergétique. Ce bonus-malus ne figure pas dans le plan définitif de rénovation énergétique des bâtiments, dévoilé le 26 avril, par le ministre. En novembre dernier, le plan initial indiquait que le gouvernement avait lancé une mission chargée d'analyser différentes mesures incitatives ou réglementaires visant en particulier les propriétaires bailleurs, pour booster les rénovations des passoires thermiques, en concertation avec les parties prenantes. Sur RTL, Nicolas Hulot a confirmé que le bonus-malus "est toujours à l'étude". Le gouvernement tranchera sur "le meilleur dispositif avant l'été", a-t-il annoncé. Le 27 avril, **l'UNPI** a aussitôt fait part de son opposition à cette mesure. "Oui à l'incitation, non au malus !", fustige Jean Perrin, son président, dans un communiqué. "Les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages." La FFB juge également cette mesure "peu efficace". Celle-ci "pénaliserait avant tout les territoires déjà en difficulté, où le coût d'une rénovation énergétique équivaut à une part très importante du prix d'un logement", avertit la FFB, dans un communiqué, le 3 mai.



Immobilier / Bonus-malus énergétique et taxe foncière : la décision sera prise avant l'été 2018



Immobilier : la question du bonus-malus énergétique tranchée "avant l'été"

"Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable", a indiqué vendredi sur RTL Nicolas Hulot, qui a précisé que la question sera arbitrée "avant l'été".

Le ministre de la Transition écologique a présenté jeudi son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Ce bonus-malus "n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude", a précisé Nicolas Hulot. "Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation, c'est ça qu'on va regarder dans un temps très court", a-t-il affirmé.

"Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif", a-t-il ajouté.

La piste d'un bonus-malus avait irrité l'Union nationale des propriétaires immobiliers, qui affirme que cela imposerait aux propriétaires "de nouvelles obligations lourdes".

L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait en revanche l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.

Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent -, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Edouard Philippe.



■ **Bonus-malus ?**

La perspective de pratiquer un bonus-malus lors des vente de logements, en fonction de la performance énergétique des bâtiments a été évoquée le 26 avril par le ministre de l'écologie. Une initiative condamnée par l'UNPL. (Communiqué du 27 avril 2018)



Plan Hulot : oui à l'incitation, non au malus !



« Le plan de rénovation énergétique présenté hier à Angers laissait augurer de bonnes mesures pour les propriétaires : politique du guichet unique, simplification réglementaire, prime versée immédiatement après les travaux, ouverture des aides à l'ensemble du public, etc. Cependant, le

Ministre Hulot s'est prononcé dans un second temps favorablement au système du bonus/malus en fonction de la performance énergétique du logement, alors qu'il semblait être abandonné. Jean Perrin, Président de l'UNPI, s'oppose très fortement à cette mesure et appelle le Ministre à rester fidèle au plan incitatif qu'il a présenté hier à Angers : aides et simplifications plutôt que la coercition.

Il rappelle que les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages. Par ailleurs, la confiance est mise à mal par l'augmentation de CSG, l'application exclusive de l'IFI et l'exclusion du prélèvement forfaitaire unique. Enfin, les inquiétudes sur l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation restent au centre des préoccupations des propriétaires. Il n'est pas question d'y appliquer un malus supplémentaire !

Les propriétaires sont favorables à la rénovation énergétique, mais il est inacceptable d'imposer des mesures qui vont une nouvelle fois casser l'offre locative et mettre en danger la solvabilité des propriétaires. »

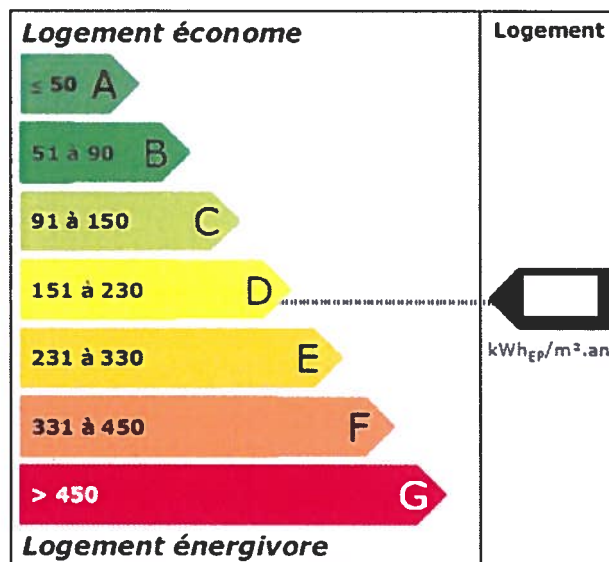


Plan Hulot : l'UNPI rejette l'idée de "malus"

Plan Hulot : l'UNPI rejette l'idée de "malus" : © Frank Boston / Fotolia Le plan de rénovation énergétique présenté hier à Angers laissait augurer de bonnes mesures pour les propriétaires : politique du guichet unique, simplification réglementaire, prime versée immédiatement après les travaux, ouverture des aides à l'ensemble du public, etc. Cependant, l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), n'est pas satisfaite par le discours de Nicolas Hulot "favorable" au système du bonus/malus en fonction de la performance énergétique du logement. "Jean Perrin, président de l'UNPI, s'oppose très fortement à cette mesure et appelle le ministre à rester fidèle au plan incitatif qu'il a présenté hier à Angers : aides et simplifications plutôt que la coercition. Il rappelle que les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages", précise l'organisation dans un communiqué. Alors même que "la confiance des propriétaires est mise à mal par l'augmentation de CSG, l'application exclusive de l'IFI et l'exclusion du prélèvement forfaitaire unique. Et les inquiétudes sur l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation restent au centre de leurs préoccupations", rappelle l'UNPI. "Les propriétaires sont favorables à la rénovation énergétique, mais il est inacceptable d'imposer des mesures qui vont une nouvelle fois casser l'offre locative et mettre en danger la solvabilité des propriétaires", conclut Jean Perrin.



L'idée de bonus-malus énergétique à l'étude



PERFORMANCE ENERGETIQUE. Au lendemain de la présentation du plan de rénovation des bâtiments, Nicolas Hulot a indiqué que le gouvernement réfléchissait à un système de bonus-malus sur la performance énergétique des logements appliqué sur la taxe foncière ou au moment de la vente d'un bien.

L'idée d'un bonus-malus énergétique n'est pas abandonnée par le gouvernement. C'est en tout cas ce qu'a indiqué Nicolas Hulot ce vendredi 27 avril 2018 lors d'une interview sur RTL. Ce bonus-malus " n'est pas dans le plan, mais il est toujours à l'étude et dans les semaines qui viennent, on tranchera sur le meilleur dispositif", a expliqué le ministre de la Transition écologique et solidaire. " Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable", a-t-il dit précisant que la question serait tranchée avant l'été. Depuis l'annonce, en novembre 2017, de ce nouveau plan l'Inspection générale des finances et la Conseil général de l'environnement et du développement durable planchent en effet sur ce sujet épineux afin d'en étudier les opportunités. Et, leurs conclusions sont attendues pour fin mai, début juin. " Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation ? C'est ça qu'on va regarder dans un temps très court", a-t-il affirmé. à lire aussi

- "Rénovons !", un programme pour éradiquer les passoires thermiques
- Massification de la rénovation : Quels sont les 12 projets ExpéRénos ?

La transaction, un moment opportun

Parmi les pistes envisagées, ce bonus-malus pourrait s'appliquer sur la taxe foncière ou au moment d'une transaction. Le Plan Bâtiment Durable (PBD) est " favorable à investiguer la piste d'une fiscalité locale verte" car cela favorisera l'implication des territoires dans la massification de la rénovation des logements. Mais " il ne peut pas s'agir que d'un malus" avertit la Directrice adjointe du Plan, Anne-Lise Deloron qui rappelle que le PBD est " défavorable à des mesures trop coercitives". Selon elle, " le moment de la transaction semble un temps opportun pour la rénovation". Elle rappelle à ce titre que les premiers retours des tests, menés depuis un an par le réseau d'agences immobilières Orpi dans le cadre d'un partenariat, vont dans ce sens. Le moment de la transaction est un bon moment car la présence des banquiers peut faciliter l'accompagnement et la prise de décision à embarquer des travaux de rénovation, nous confie Anne-Lise Deloron. Elle rappelle aussi que les notaires mettent, eux aussi, de plus en plus la valeur verte des biens. Quant à la possibilité d'appliquer le bonus-malus sur la taxe foncière, elle

cite l'exemple de Reims qui adapte la taxe foncière en fonction de la performance énergétique des bâtiments et des travaux de rénovation entrepris.

Crainces des propriétaires

à lire aussi

- Bonus-malus des épaves thermiques : "Il ne s'agit pas de punir", Ph. Pelletier
- Les passoires thermiques seront-elles taxées comme les véhicules polluants ?

Mais cette idée de bonus-malus n'est pas forcément du goût de tous. Ainsi, suite à la présentation du plan ce 26 avril, la FFB s'est félicitée que la piste du bonus-malus ne figure pas dans le plan de rénovation, estimant que " *de telles mesures conduiraient inévitablement à un blocage des marchés, notamment dans les territoires en difficultés*". Quant à l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), elle avait déjà manifesté son irritation affirmant que cela imposerait aux propriétaires " *de nouvelles obligations lourdes*". Contacté par Batiactu, Jean Ferrando, trésorier de l'UNPI, rappelle que la " *taxe foncière a augmenté, en moyenne, sur la même période, de 15%. Quant aux tarifs du gaz et de l'électricité, ils ont augmenté de 29,7% et de 26,5%. Si vous ajoutez un système de bonus-malus tel que celui-ci, c'est la double peine pour les petits propriétaires !*". Si les propriétaires sont tout à fait disposés à faire des travaux, explique-t-il, en revanche il tient " *à éveiller l'attention des pouvoirs publics sur un sujet : celui de l'amortissement des travaux. Si on investit pour améliorer l'efficacité énergétique d'un deux pièces, par exemple, on va vite arriver à une dépense de 10.000 euros. Mais, excepté si cet appartement est situé à Paris, il faut savoir que vous mettrez une vingtaine d'année pour amortir ces travaux, puisque la hausse des loyers est encadrée par la loi*".



Nicolas Hulot promet que la question du bonus-malus énergétique sera tranchée avant l'été



"Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable", a indiqué vendredi sur RTL Nicolas Hulot, qui a précisé que la question sera arbitrée "avant l'été".

Le ministre de la Transition écologique a présenté jeudi son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Ce bonus-malus "n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude", a précisé Nicolas Hulot. "Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation, c'est ça qu'on va regarder dans un temps très court", a-t-il affirmé.

"Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif", a-t-il ajouté.

La piste d'un bonus-malus avait irrité **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, qui affirme que cela imposerait aux propriétaires "de nouvelles obligations lourdes".

L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait en revanche l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.

Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent -, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Edouard Philippe.



Bientôt un bonus-malus énergétique pour les logements ?

Bientôt un bonus-malus énergétique pour les logements ? : Nicolas Hulot s'est prononcé en faveur de cette mesure, actuellement discutée au sein du gouvernement. S'il est validé, ce malus pour les passoires énergétiques devrait être inclus dans la taxe foncière ou lors de la vente d'un logement. La décision devrait être prise "avant l'été". Le gouvernement réfléchit à l'instauration d'un bonus-malus selon les performances écologiques des logements. "Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable", a déclaré Nicolas Hulot, vendredi 27 avril au micro de RTL. La veille, le ministre de la Transition écologique avait présenté son plan pour la rénovation des bâtiments. L'objectif est de réduire la consommation énergétique. Ce bonus-malus "n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude", a précisé le ministre. "Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation ? C'est ça qu'on va regarder dans un temps très court", a-t-il affirmé.

500.000 LOGEMENTS À RÉNOVER CHAQUE ANNÉE Par le passé, **L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)** a rejeté cette idée de bonus-malus, affirmant que cela imposerait aux propriétaires "de nouvelles obligations lourdes". À l'inverse, l'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutient l'instauration de cette mesure pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location. Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent -, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Edouard Philippe.

RTL GROUP



Immobilier : l'UNPI vent debout contre le système de bonus-malus du Plan Hulot

Publié le 30.04.2018 à 10:22

L'association de propriétaires-bailleurs « *s'oppose très fortement* » au système de bonus-malus en fonction de la performance énergétique du logement, défendue par le ministre de la Transition écologique Nicolas Hulot et étudié par le gouvernement. L'UNPI estime pourtant que le plan de rénovation énergétique « *laissait augurer de bonnes mesures pour les propriétaires : politique du guichet unique, simplification réglementaire, prime versée immédiatement après les travaux, ouverture des aides à l'ensemble du public, etc* ».

La confiance est déjà « *mise à mal par l'augmentation de CSG, l'application exclusive de l'IFI et l'exclusion du prélèvement forfaitaire unique* », alors que « *les inquiétudes sur l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation restent au centre des préoccupations des propriétaires* ».

Source : communiqué

EN TEMPS RÉEL

Mercredi 02 Mai 2018

Les ménages européens ont puisé dans leur épargne fin 2017 [accès réservé](#)

Lundi 30 Avril 2018

L'assurance de personne à la peine chez Humanis en 2017

Lundi 30 Avril 2018

François Riahi est nommé DG de Natixis

Lundi 30 Avril 2018

Finaveo & Associés lance une offre dédiée à la gestion privée

[Plus de temps réel](#)

LA PAROLE DES PROFESSIONNELS

[La minute robotique avec AXA IM : les robots vont-ils nous envahir ?](#)

[Le zoom de JP Morgan Asset Management - janvier 2018](#)



Plan de rénovation énergétique des bâtiments, impôts locaux, ce qui s'annonce pour vos logements

Plan de rénovation énergétique des bâtiments, impôts locaux, ce qui s'annonce pour vos logements : Après l'annonce, le 26 avril, du plan de rénovation énergétique des bâtiments par Nicolas Hulot et Jacques Mézard, respectivement ministres de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Logement), les particuliers propriétaires de logements ont d'abord eu droit à l'annonce de quelques mesures encourageantes : - Confirmation de la transformation en 2019 du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en prime versée l'année des travaux alors que le bénéfice de l'actuel CITE joue l'année suivante (reste à savoir quels équipements continueront de profiter de l'avantage ce qui fait l'objet d'une étude...) ; - Maintien de l'éco-prêt à taux zéro pour financer les travaux de rénovation énergétique avec un dispositif revu pour être mis en cohérence avec la prime ci-dessus, simplification des démarches, etc... - Fiabilisation de l'étiquette énergie des logements (DPE : diagnostic de performance énergétique), renforcement du contrôle des diagnostiqueurs et de la qualité des travaux effectués par des artisans labellisés RGE : « Reconnus Garants de l'Environnement ». D'autres informations plus inquiétantes pour les propriétaires immobiliers ont ensuite été données par Nicolas Hulot, interrogé sur l'antenne de RTL, concernant le projet d'un bonus-malus sur la performance énergétique des logements, point qui ne figurait pas dans le plan annoncé le 26 avril. Ce dispositif (auquel Nicolas Hulot est favorable) est toujours à l'étude et pourrait être annoncé dans les semaines qui viennent (avant l'été), a indiqué le ministre de la transition énergétique. Deux pistes sont envisageables pour sa mise en place : soit lors d'une transaction immobilière quand le logement change de propriétaire, soit en s'appliquant sur la taxe foncière... Un projet qui suscite l'opposition de **l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers)** qui dénonce des mesures qui mettent en danger la solvabilité des propriétaires, tous n'ayant pas la capacité financière de payer des travaux obligatoires. Or, Selon **l'UNPI**, les propriétaires redoutent déjà l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation. Sur ce dernier point, c'est le ministre de l'Action et des Comptes publics (Budget), Gérard Darmanin, qui est venu de son côté apporter des précisions dans une Interview au journal Le Parisien (27 avril). Il a promis que l'exonération totale de taxe d'habitation pour tous les ménages (y compris les 20% encore assujettis en 2020) se ferait sans compenser la perte de recettes fiscales par la création d'un autre impôt. Toutefois, la taxe foncière (TF) pourrait se ressentir de ce cadeau fiscal sur la taxe d'habitation, puisque la part des recettes de la TF actuellement destinée aux départements pourrait être transférée aux communes, selon une suggestion du Ministre, pour garantir les ressources de ces collectivités locales... Par ailleurs, Gérard Darmanin, a indiqué aussi que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires serait maintenue intégralement.



La question du bonus-malus énergétique tranchée "avant l'été"

La question du bonus-malus énergétique tranchée "avant l'été" : Le gouvernement, qui réfléchit à un système de bonus-malus appliqué sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements en fonction de leur performance énergétique, tranchera sur la question "avant l'été". "Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable", a indiqué Nicolas Hulot, qui a précisé que la question sera arbitrée "avant l'été". Le ministre de la Transition écologique a présenté son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Ce bonus-malus "n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude", a précisé Nicolas Hulot. "Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation, c'est ça qu'on va regarder dans un temps très court", a-t-il affirmé. "Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif", a-t-il ajouté. La piste d'un bonus-malus avait irrité **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, qui affirme que cela imposerait aux propriétaires "de nouvelles obligations lourdes". Inciter les bailleurs à améliorer les performances des biens en location L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait en revanche l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location. Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent -, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Edouard Philippe.



Plan de rénovation énergétique - Satisfaction d'ensemble, mais inquiétude sur les moyens



Présenté par Nicolas Hulot le 26 avril (voir notre article ci-dessous du même jour) - en l'absence de Jacques Mézard, retenu par la présentation du rapport de Jean-Louis Borloo sur la politique de la ville -, le plan de rénovation énergétique des bâtiments est plutôt bien accueilli par les professionnels. Des doutes subsistent toutefois sur les moyens affectés à sa mise en œuvre et sur la capacité à tenir l'objectif des 500.000 rénovations énergétiques par an.

Un renoncement à "l'écologie punitive" ?

Première concernée, la FFB (Fédération française du bâtiment) "se réjouit de la nouvelle étape du plan pour la rénovation énergétique des bâtiments". Au-delà de la confirmation des objectifs déjà connus - notamment 500.000 rénovations énergétiques par an dans le logement -, la Fédération se félicite que "que les pistes relevant de l'écologie punitive n'apparaissent plus parmi celles évoquées par les ministres, qu'il s'agisse des obligations de travaux ou des projets de bonus-malus mis à l'étude il y a quelques mois". En effet, pour la FFB, "de telles mesures conduiraient inévitablement à un blocage des marchés, notamment dans les territoires aujourd'hui en difficulté". Sur ce point, Nicolas Hulot a toutefois apporté un sérieux bémol dès le lendemain, à l'occasion d'une interview sur RTL, en indiquant que le projet d'un bonus-malus, loin d'être abandonné, est toujours à l'étude et fera l'objet d'une décision avant l'été (voir notre article ci-dessous du 27 avril 2018).

Même son de cloche du côté de la Capeb (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment), qui salue "l'annonce de ce plan qui s'est fait attendre". Parmi les points positifs relevés par la Capeb figurent notamment l'accent mis sur la formation des professionnels (30 millions d'euros pour la formation initiale et continue de 65.000 professionnels) et la simplification des aides, même si l'association regrette qu'il ne soit pas "fait mention de la mise en place d'un guichet unique pour l'information et l'obtention des différentes aides, que la Capeb continue de réclamer". Soutien sans réserve également du côté de l'association Promotelec, qui "se félicite des grandes orientations de ce plan, qui montrent le chemin à suivre et devraient permettre d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments publics et des logements privés, responsables de 45% de la consommation totale d'énergie et de 25% des émissions de gaz à effet de serre" (GES). Pour l'association, il y a urgence car les derniers chiffres disponibles montrent que la France n'a pas réussi à tenir ses engagements en 2016, avec une hausse des émissions de GES.

Un sérieux doute sur les moyens

Les deux principales fédérations représentant l'industrie et l'artisanat du bâtiment, ne cachent cependant pas certains doutes, non pas sur les objectifs affichés, mais sur les moyens de les atteindre. La Capeb relève d'ailleurs que "les moyens consacrés en 2018 ont diminué globalement de près d'un milliard".

L'inquiétude porte surtout l'évolution des dispositifs d'aide. La FFB s'inquiète ainsi "du projet d'alignement de l'éco-prêt à taux zéro sur le champ de la future prime venant en remplacement du CITE" (crédit d'impôt pour la transition énergétique). Car, "l'évolution de l'enveloppe budgétaire de la future prime, qui pourrait être réduite de moitié et exclurait les fenêtres et les chaudières performantes au fioul, conjuguée à l'alignement de l'éco-prêt à taux zéro sur ce champ réduit conduiraient à revoir très fortement à la baisse les ambitions en matière de rénovation énergétique, particulièrement pour les copropriétés". La FFB reste également "dubitative" sur la possibilité d'une large diffusion des contrats de performance énergétique (CPE) ou des solutions de masse, "alors qu'une rénovation énergétique efficace relève le plus souvent de solutions ad hoc et que la propriété de ces bâtiments s'avère morcelée en France".

Pour sa part, la Capeb reste "prudente à ce stade" sur le remplacement du CITE par une prime. En effet, "l'immédiateté de cette forme d'aide pourrait avoir un effet plus incitatif, mais la mesure n'est ni chiffrée ni quantifiée".

Les propriétaires hostiles au malus, les associations déçues par le manque d'ambition

Les réactions réservées sur le plan de rénovation énergétique viennent à la fois des propriétaires et des associations de lutte contre l'exclusion. Ainsi, **l'Unpi** (Union nationale de la propriété immobilière) estime que le plan "laissait augurer de bonnes mesures pour les propriétaires : politique du guichet unique, simplification réglementaire, prime versée immédiatement après les travaux, ouverture des aides à l'ensemble du public...". Mais l'annonce ultérieure de Nicolas Hulot sur le maintien du projet de bonus-malus ne passe pas : **l'Unpi** "s'oppose très fortement à cette mesure et appelle le ministre à rester fidèle au plan incitatif qu'il a présenté hier à Angers : aides et simplifications plutôt que la coercition". Pour son président Jean Perrin, "les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages".

La réaction du collectif Rénovons - qui regroupe notamment la fondation Abbé-Pierre, le Secours catholique, Soliha, le Cler (réseau pour la transition énergétique) et... la fondation Nicolas-Hulot - est la plus réservée. Le collectif estime en effet que le plan "reste insuffisamment ambitieux pour prétendre rénover les logements 'passoires énergétiques' à l'horizon 2025, comme le prévoit la loi pour la transition énergétique et la croissance verte, et faire reculer la précarité énergétique".

Christophe Robert, délégué général de la fondation Abbé-Pierre, regrette notamment l'absence "d'engagement politique suffisamment fort pour enrayer durablement ce fléau" et ne trouve pas dans le plan "la mise en synergie des moyens indispensables à la rénovation énergétique des logements".



Plan de rénovation énergétique des bâtiments, impôts locaux, ce qui s'annonce pour vos logements



Imprimer

Partager :

Droit des particuliers

Immobilier

Après l'annonce, le 26 avril, du plan de rénovation énergétique des bâtiments par Nicolas Hulot et Jacques Mézard, respectivement ministres de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Logement), les particuliers propriétaires de logements ont d'abord eu droit à l'annonce de quelques mesures encourageantes :

- Confirmation de la transformation en 2019 du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) en prime versée l'année des travaux alors que le bénéfice de l'actuel CITE joue l'année suivante (reste à savoir quels équipements continueront de profiter de l'avantage ce qui fait l'objet d'une étude...);
- Maintien de l'éco-prêt à taux zéro pour financer les travaux de rénovation énergétique avec un dispositif revu pour être mis en cohérence avec la prime ci-dessus, simplification des démarches, etc...
- Fiabilisation de l'étiquette énergie des logements (DPE : diagnostic de performance énergétique), renforcement du contrôle des diagnostiqueurs et de la qualité des travaux effectués par des artisans labellisés RGE : « Reconnus Garants de l'Environnement ».

D'autres informations plus inquiétantes pour les propriétaires immobiliers ont ensuite été données par Nicolas Hulot, interrogé sur l'antenne de RTL, concernant le projet d'un bonus-malus sur la performance énergétique des logements, point qui ne figurait pas dans le plan annoncé le 26 avril. Ce dispositif (auquel Nicolas Hulot est favorable) est toujours à l'étude et pourrait être annoncé dans les semaines qui viennent (avant l'été), a indiqué le ministre de la transition énergétique. Deux pistes sont envisageables pour sa mise en place : soit lors d'une transaction immobilière quand le logement change de propriétaire, soit en s'appliquant sur la taxe foncière... Un projet qui suscite l'opposition de **l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers)** qui dénonce des mesures qui mettent en danger la solvabilité des propriétaires, tous n'ayant pas la capacité financière de payer des travaux obligatoires. Or, Selon **l'UNPI**, les propriétaires redoutent déjà l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation.

Sur ce dernier point, c'est le ministre de l'Action et des Comptes publics (Budget), Gérard Darmanin, qui est venu de son côté apporter des précisions dans une Interview au journal Le Parisien (27 avril). Il a promis que l'exonération totale de taxe d'habitation pour tous les ménages (y compris les 20% encore assujettis en 2020) se ferait sans compenser la perte de recettes fiscales par la création d'un autre impôt. Toutefois, la taxe foncière (TF) pourrait se ressentir de ce cadeau fiscal sur la taxe d'habitation, puisque la part des recettes de la TF actuellement destinée aux départements pourrait être transférée aux communes, selon une suggestion du Ministre, pour garantir les ressources de ces collectivités locales... Par ailleurs, Gérard Darmanin, a indiqué aussi que la taxe d'habitation sur les résidences secondaires serait maintenue intégralement.



Vers un bonus-malus énergétique pour les logements ?

L'idée d'un bonus-malus énergétique pour les propriétaires est à l'étude. Il pourrait être appliqué sur la taxe foncière ou les droits de mutation, en fonction des performances énergétiques des logements.

Un système de bonus-malus énergétique pour les logements pourrait prochainement voir le jour. En effet, Nicolas Hulot a déclaré vendredi dernier sur RTL que le dispositif était « toujours à l'étude ». Le ministre de la Transition écologique a ajouté y être « plutôt favorable » sans vouloir l'imposer. La question devrait être tranchée avant l'été.

Concrètement, ce bonus-malus énergétique serait appliqué soit sur la taxe foncière, soit lors de la vente des logements. Le principe est le suivant : en fonction des performances énergétiques de leur habitation, les propriétaires verront leur taxe foncière ou leurs droits de mutation augmenter ou diminuer. Une manière d'inciter les propriétaires à entamer des travaux de rénovation énergétique.

Une mesure contestée

L'idée d'un bonus-malus énergétique pour les logements ne fait pas l'unanimité. Evoquée il y a quelques mois déjà, l'idée avait été critiquée par **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, qui pointait de « nouvelles obligations lourdes » pour les propriétaires. L'association UFC Que Choisir saluait en revanche une mesure incitative pour les bailleurs, encouragés à entreprendre des travaux sur leurs biens en location.

La mesure a été évoquée de nouveau dans le cadre de la présentation du plan pour encourager la rénovation des bâtiments publics et privés, qui vise à réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Le gouvernement envisage la rénovation de 500 000 habitations par an, pour un coût total de 14 milliards d'euros.

Comparer votre assurance habitation



Vers un bonus-malus écologique des logements?





La question du bonus-malus énergétique sera tranchée "avant l'été" (©Boyan Topaloff - AFP)
Nicolas Hulot, ministre de la Transition écologique, affirme que cette question sera tranchée "avant l'été".

Le gouvernement, qui réfléchit à un système de bonus-malus appliqué sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements en fonction de leur performance énergétique, tranchera sur la question "avant l'été", a indiqué Nicolas Hulot. "Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable", a déclaré vendredi sur RTL le ministre de la Transition écologique, qui a précisé que la question serait tranchée "avant l'été".

Nicolas Hulot a présenté son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Ce bonus-malus "n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude", a précisé le ministre. "Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation? C'est ça qu'on va regarder dans un temps très court", a-t-il affirmé. "Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif", a-t-il ajouté.

Rénover 500.000 logements par an

La piste d'un bonus-malus avait irrité l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), qui affirme que cela imposerait aux propriétaires "de nouvelles obligations lourdes". L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait en revanche l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.

Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an - une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent -, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Édouard Philippe.



Immobilier: la question du bonus-malus énergétique tranchée « avant l'été » (Hulot)

Le gouvernement, qui réfléchissait à un système de bonus-malus appliqué sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements en fonction de leur performance énergétique, tranchera sur la question « avant l'été », a indiqué vendredi le ministre de la Transition écologique Nicolas Hulot.

« Je ne veux pas l'imposer mais moi j'y suis plutôt favorable », a indiqué vendredi sur RTL Nicolas Hulot, qui a précisé que la question sera arbitrée « avant l'été ».

Le ministre de la Transition écologique a présenté jeudi son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Ce bonus-malus « n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude », a précisé Nicolas Hulot. « Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation, c'est ça qu'on va regarder dans un temps très court », a-t-il affirmé.

« Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif », a-t-il ajouté.

La piste d'un bonus-malus avait irrité **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, qui affirme que cela imposerait aux propriétaires « de nouvelles obligations lourdes ».

L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait en revanche l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.

Le plan du gouvernement pour la rénovation des bâtiments a notamment pour objectif de rénover 500.000 logements par an – une ambition déjà affichée, sans succès, durant le quinquennat précédent –, en mobilisant 14 milliards d'euros sur cinq ans, planifiés dans le cadre du Grand plan d'investissement annoncé en septembre par le Premier ministre Edouard Philippe.

vac/as/nas

Articles similaires



Immobilier : la question du bonus-malus énergétique tranchée « avant l'été », dit Nicolas Hulot

Édition du 27 avril 2018



Imprimer Transition énergétique Le gouvernement dit réfléchir à un système de bonus-malus appliqué sur la taxe foncière ou lors de la vente des logements en fonction de leur performance énergétique. Il tranchera sur la question « avant l'été », a indiqué ce matin Nicolas Hulot. « Je ne veux pas l'imposer, mais moi j'y suis plutôt favorable », a-t-il déclaré sur RTL.

Le ministre de la Transition écologique et solidaire avait présenté la veille son plan visant à encourager la rénovation des bâtiments publics et privés afin de réduire leur consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (lire article ci-dessus). Ce bonus-malus « n'est pas dans le plan mais il est toujours à l'étude », a précisé le ministre. « Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation ? C'est ça qu'on va regarder dans un temps très court », a-t-il affirmé. « Dans les semaines qui viennent on tranchera sur le meilleur dispositif. » Cette piste avait déjà été évoquée par le ministre en novembre dernier, ce qui avait irrité **L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, qui affirme que cela imposerait aux propriétaires « de nouvelles obligations lourdes ». L'association de consommateurs UFC-Que Choisir, en revanche, avait soutenu l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.

Reste un problème que, pour l'instant, le ministre n'a pas évoqué : par quel biais ce bonus-malus serait appliqué ? En novembre, dans une interview aux Échos, Nicolas Hulot déclarait : « Nous réfléchissons à une modulation des taxes foncières ou des droits de mutation en fonction du diagnostic de performance énergétique des logements. » Le ministre, en la matière, semble oublier que l'État n'a pas la main sur la taxe foncière, dont les taux sont fixés par les collectivités territoriales. Sur les droits de mutation en revanche, il semble possible pour l'État de fixer des taux différenciés en fonction d'un critère de performance énergétique, bien qu'un peu risqué sur le plan juridique – une telle mesure étant susceptible d'être contestée au titre de l'égalité devant les charges publiques.

Réponse à ces questions, donc, en principe « avant l'été ». F.L. (avec AFP)



Plan HULOT : oui à l'incitation, non au malus !



UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Le plan de rénovation énergétique présenté hier à Angers laissait augurer de bonnes mesures pour les propriétaires : politique du guichet unique, simplification réglementaire, prime versée immédiatement après les travaux, ouverture des aides à l'ensemble du public, etc.

Cependant, le Ministre HULOT s'est prononcé dans un second temps favorablement au système du BONUS/MALUS en fonction de la performance énergétique du logement, alors qu'il semblait être abandonné.

Jean PERRIN, Président de l'UNPI, s'oppose très fortement à cette mesure et appelle le Ministre à rester fidèle au plan incitatif qu'il a présenté hier à Angers : aides et simplifications plutôt que la coercition.

Il rappelle que les propriétaires n'ont pas tous la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides financières prévues insuffisantes pour certains ménages. Par ailleurs, la confiance est mise à mal par l'augmentation de CSG, l'application exclusive de l'IFI et l'exclusion du prélèvement forfaitaire unique. Enfin, les inquiétudes sur l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation restent au centre des préoccupations des propriétaires. Il n'est pas question d'y appliquer un malus supplémentaire !

Les propriétaires sont favorables à la rénovation énergétique, mais il est inacceptable d'imposer des mesures qui vont une nouvelle fois casser l'offre locative et mettre en danger la solvabilité des propriétaires. Publié par Expos à 10:37 AM



Envoyer par e-mail BlogThis! Partager sur Twitter Partager sur Facebook Partager sur Pinterest



Un large plan de rénovation énergétique des bâtiments

Un large plan de rénovation énergétique des bâtiments : Une copropriété rénovée grâce au dispositif Ecoréno'v, cours Charlemagne (SDH/LPI) Celui-ci a été présenté mercredi par Nicolas Hulot et Jacques Mézard et a fait réagir la FFB, la CAPEB et l'**UNPI**. Nicolas Hulot, ministre d'État, ministre de la Transition écologique et solidaire, et Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, ont présenté mercredi le plan de rénovation énergétique des bâtiments, après une large concertation de plus de trois mois. Celui-ci vise à répondre au défi de la neutralité carbone et améliorer le pouvoir d'achat des Français, et à proposer des outils adaptés à tous et à toutes les situations, pour les logements comme les bâtiments tertiaires, notamment publics. « La concertation a permis de mobiliser tous les acteurs de la rénovation sur un objectif commun, la neutralité carbone en 2050, et de se fixer collectivement comme ambition la rénovation de 500 000 logements par an dont la moitié occupée par des ménages aux revenus modestes » a déclaré Nicolas Hulot dans un communiqué. « Notre priorité est de venir en aide aux plus fragiles face au froid. 14% des Français ont froid dans leur logement. Le plan prévoit donc le déploiement d'une rénovation énergétique abordable qui ne laisse personne sur le bord du chemin », a pour sa part déclaré Jacques Mézard. Alors que le secteur du bâtiment représente 45 % de la consommation d'énergie finale et 27 % des émissions de gaz à effet de serre, et que 7 millions de logements sont mal isolés, le Gouvernement va accélérer la rénovation énergétique de tous les bâtiments afin de baisser la facture de chauffage des Français, d'augmenter leur pouvoir d'achat, d'améliorer leur confort et de lutter contre le changement climatique. Accompagner les ménages Le Gouvernement souhaite par ce plan accompagner tous les ménages dans la rénovation de leur logement et lutter en priorité contre la précarité énergétique. Il vise également à faire des bâtiments publics des bâtiments exemplaires en matière d'efficacité énergétique, et créer une nouvelle dynamique de filière pour rénover plus, mieux et moins cher. Il s'agit également d'entraîner les territoires par la mobilisation des acteurs locaux. Parmi les principales mesures, le plan traduit cette priorité nationale de la rénovation et prévoit la création d'un fonds de garantie de plus de 50 millions d'euros pour aider 35 000 ménages aux revenus modestes par an. Les aides seront simplifiées en transformant le crédit d'impôt en une prime et en adaptant les prêts existants. L'étiquette énergie des logements et le diagnostic de la performance énergétique (DPE) seront par ailleurs fiabilisés, pour établir plus de confiance. Il s'agit également de mieux former les professionnels et de mieux contrôler la qualité des travaux en réformant le label RGE (reconnu garant de l'environnement), en investissant 30 millions d'euros dans la formation des professionnels et 40 millions d'euros dans l'innovation. L'État sera également impliqué directement, avec la rénovation massive des bâtiments publics de l'État et des collectivités via une mobilisation de 4,8 milliards d'euros. 200 millions d'euros sont débloqués et dédiés à accélérer la mise en route du plan rénovation, notamment pour la formation des professionnels, l'aide aux précaires énergétiques et l'innovation, via les Certificats d'économies d'énergie (CEE). Feuille de route en 4 axes Une feuille de route a été établie en 4 axes : faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale, massifier la rénovation des logements et lutter contre la précarité énergétique, accélérer la rénovation et les économies d'énergie des bâtiments tertiaires, et renforcer les compétences et l'innovation. Réactions diverses Ce plan a été diversement apprécié par les organisations professionnelles et de particuliers. Selon l'**UNPI**, qui représente les propriétaires, ce plan présenté à Angers laissait augurer de bonnes mesures pour les propriétaires : politique du guichet unique, simplification réglementaire, prime versée immédiatement après les travaux, ouverture des aides à l'ensemble du public, etc. Mais Nicolas Hulot s'est prononcé dans un second temps favorablement au système du bonus/malus en fonction de la performance énergétique du logement, alors qu'il semblait être abandonné. Or Jean Perrin, le président de l'**UNPI**, s'oppose très fortement à cette mesure et appelle le Ministre à rester fidèle au plan incitatif qu'il a présenté hier à Angers : aides et simplifications plutôt que la coercition. Selon lui, tous les propriétaires n'ont pas « la capacité financière permettant de payer des travaux obligatoires, d'autant que le retour sur investissement n'est pas immédiat et les aides

financières prévues insuffisantes pour certains ménages ». « Par ailleurs, la confiance est mise à mal par l'augmentation de CSG, l'application exclusive de l'IFI et l'exclusion du prélèvement forfaitaire unique. Enfin, les inquiétudes sur l'augmentation massive de la taxe foncière pour combler la perte liée à la suppression de la taxe d'habitation restent au centre des préoccupations des propriétaires. Il n'est pas question d'y appliquer un malus supplémentaire ! », a-t-il ajouté. Le bâtiment réagit Selon la fédération du bâtiment, la FFB, les ambitions pour le secteur du logement « y sont confirmées », avec un objectif de 500.000 rénovations énergétiques par an retenu, et une focalisation sur les ménages en situation de précarité énergétique et les « passoires thermiques » (étiquettes F ou G du DPE). « Côté non résidentiel, la puissance publique retrouve sa mission d'exemplarité, avec la volonté que tous les territoires puissent participer de l'ambition », indique la FFB. La fédération s'est félicitée « que les pistes relevant de l'écologie punitives n'apparaissent plus parmi celles évoquées par les ministres, qu'il s'agisse des obligations de travaux ou des projets de bonus/malus mis à l'étude il y a quelques mois. De telles mesures conduiraient inévitablement à un blocage des marchés, notamment dans les territoires aujourd'hui en difficulté ». La fédération s'est toutefois inquiétée toutefois du projet d'alignement de l'éco-prêt à taux zéro sur le champ de la future prime venant en remplacement du CITE. « La simplification de l'éco-prêt à taux zéro va dans le bon sens. Mais, l'évolution de l'enveloppe budgétaire de la future prime, qui pourrait être réduite de moitié et exclurait les fenêtres et les chaudières performantes au fioul, conjuguée à l'alignement de l'éco-prêt à taux zéro sur ce champ réduit conduiraient à revoir très fortement à la baisse les ambitions en matière de rénovation énergétique, particulièrement pour les copropriétés. Seule une politique volontariste d'accompagnement incitera les ménages à réaliser les travaux nécessaires pour répondre aux ambitions des pouvoirs publics », a indiqué la FFB. Celle-ci reste dubitative sur la possibilité d'une large diffusion des CPE (contrat de performance énergétique) ou des solutions de masse, « alors qu'une rénovation énergétique efficace relève le plus souvent de solutions ad hoc et que la propriété de ces bâtiments s'avère morcelée en France ». Elle appuie également la réforme annoncée du label RGE (reconnu garant de l'environnement), et souhaite un dispositif beaucoup plus lisible. « Il importe que les éléments précis de cette réforme soient dévoilés au plus vite, compte tenu du temps nécessaire à la diffusion auprès de l'ensemble des professionnels. Nous sommes prêts, dès lors que cette réforme vise effectivement à faire plus et mieux, et que l'indispensable jeu d'incitations publiques lourdes suit », a indiqué Jacques Chanut, le président de la FFB. Les artisans du bâtiment se sont, eux aussi, montrés plutôt prudents. Patrick Liébus, président de la CAPEB a salué l'annonce de ce plan « qui s'est fait attendre ». « Il était urgent que la France se donne les moyens de relever le défi immense de la rénovation énergétique, pour lequel le secteur du bâtiment est tout entier mobilisé. Nous serons toutefois vigilants à ce que les mesures ne se révèlent pas encore plus restrictives pour parvenir à l'objectif ambitieux de 500 000 logements rénovés par an, car, rappelons-le, les moyens consacrés en 2018 ont diminué globalement de près d'un milliard d'euros », a rappelé le représentant. Si vous avez apprécié cet article, s'il vous plaît, prenez le temps de ou de afin de recevoir les futurs articles directement dans votre lecteur de flux.



Nicolas Hulot n'abandonne pas l'idée d'un bonus-malus énergétique dans le logement

Le ministère de la Transition écologique et solidaire étudie toujours la possibilité d'instaurer un bonus-malus appliqué au secteur du logement, visant à taxer les biens aux mauvaises performances énergétiques. La mesure sera tranchée avant l'été prochain, a confirmé Nicolas Hulot au micro de RTL le 27 avril.



© Ministère de la Transition écologique et solidaire - Nicolas Hulot, ministre de la Transition écologique et solidaire

Le Gouvernement n'écarte pas l'idée d'un bonus-malus dans le secteur du logement. Nicolas Hulot, le ministre de la Transition écologique et solidaire, a confirmé au micro de RTL que la décision serait prise avant l'été prochain. Lors de la présentation de la feuille de route sur la rénovation énergétique des logements le 24 novembre 2017, l'ex-présentateur télé avait envisagé d'instaurer un « bonus-malus » écologique sur les logements, appliqué lors de leur vente ou sur la taxe foncière. Le propriétaire d'une passoire thermique se verrait ainsi taxer plus lourdement s'il loue un bien aux mauvaises performances énergétiques.

Le ministre a tenu à rappeler que cette mesure « n'est pas dans le plan » dévoilé à Angers le jeudi 26 avril mais elle est « toujours à l'étude ». « Est-ce que c'est de l'incitation ou est-ce que c'est de l'obligation, c'est ça qu'on va regarder dans un temps très court », a-t-il ajouté. La réponse est attendue dans les prochaines semaines.

La piste d'un bonus-malus à l'étude depuis plusieurs mois a suscité de vives réactions chez les professionnels du secteur. Pour **l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI)**, cette mesure ferait peser le risque aux propriétaires de « nouvelles obligations lourdes ». L'association de consommateurs UFC-Que Choisir soutenait, quant à elle, l'instauration d'un bonus-malus pour inciter les bailleurs à entreprendre des travaux d'efficacité énergétique sur leurs biens en location.



IMMOBILIER Rénovation énergétique : le « oui mais » des propriétaires

Yves BOITEAU

Au lendemain de la visite du Ministre de la Transition écologique à Angers, la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Maine-et-Loire fait entendre sa voix. Pour constater, comme lui, que si « les besoins sont énormes » en matière de rénovation énergétique des bâtiments, le caractère dissuasif des dispositifs d'aide n'est sans doute pas étranger à la faiblesse des résultats dans le parc privé. Dans une lettre remise à Nicolas Hulot, Marcel Crasnier, le président de la chambre, dénonce le fait que « les travaux d'entretien, d'amélioration et de réparation ne seront déductibles des revenus

fonciers perçus que pour la moitié de ceux payés en 2018 et 2019 » . « Pénalisant et décourageant » pour les bailleurs, estime-t-il, relevant que « les subventions de l'ANAH afférentes à ces travaux restent (elles) entièrement imposables à l'impôt sur le revenu » . Et de réclamer au ministre de « faire disparaître cette injustice » . Conséquence directe ? 25 % des crédits alloués en 2017 par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat à la communauté urbaine d'Angers, qui en assure la délégation sur son territoire, ont été rendus, faute de projets, déplore Marcel Crasnier. « On ne peut pas consommer les crédits s'il n'y a pas

de demande » indique Daniel Dimicoli, vice-président d'Angers Loire Métropole. De quoi alimenter les échanges autour de la nouvelle convention entre ALM et l'ANAH, laquelle devrait être signée d'ici à la fin de l'année, selon Daniel Dimicoli. Toujours selon l'élu angevin, 9 millions d'euros de subventions ont été accordés sur la précédente période (2013-2017) pour un peu plus d'un millier de dossiers de rénovation. ■



D'autres grincements de dents

D.H.

L'assemblée générale de la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires du Bas-Rhin a réuni quelque 250 personnes sur les 3 000 adhérents, au pavillon Joséphine à l'Orangerie. Le président Gérard Weber a fait l'état des lieux et des réformes « à la pelle » du gouvernement, avec notamment le remplacement de l'ISF (impôt solidarité sur la fortune) par l'IFI, l'impôt sur la fortune immo-
« C'est encore nous qui trinquons ! », déclarait-il en montrant combien le propriétaire est stigmatisé alors que le particulier avait été invité pendant des années à investir ses économies dans la pierre. Il a évoqué le projet de loi ELAN, Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Dix ordonnances concernent la réforme du logement HLM. Autre objectif : la simplification des normes : « Il s'agit de faire maigrir le code de la construction de 20 % ». Et d'ajouter : « Par rapport à l'Europe des normes, en France, on est champion ! ». A propos des logements HLM et des 700 organismes qui s'en occupent, Gérard Weber a rappelé que ces organismes, par rapport au parc privé, sont « des concurrents déloyaux, bénéficiant de beaucoup d'aides », que des locataires sont maintenus dans ces logements alors qu'ils n'y ont plus droit, par rapport

à leurs revenus. C'est l'UNPI, l'Union nationale de la propriété immobilière, qui avait dénoncé cette situation devant des instances européennes. Le gouvernement Hollande en avait pris conscience et celui de Macron essaie « une réforme en profondeur ». Mais pour le logement privé, « on reste sur notre faim. La loi a accouché d'une souris », estimait l'orateur. Seule innovation annoncée : le bail mobilité pour la location de meublé d'un à dix mois, non renouvelable, pour des personnes en formation ou en stage. « On ne comprend pas l'intérêt de cette disposition, d'autant plus qu'il existe déjà des dispositions permettant de louer pour une courte durée », constatait l'orateur. Il s'est inquiété de la numérisation des baux. Il espère une accélération de la procédure judiciaire face aux difficultés des propriétaires en cas de non-paiement des loyers par le locataire : « Il faut rééquilibrer les droits des deux parties ! ». Cette loi ELAN sera votée à l'automne prochain : « Le travail de l'UNPI est de faire progresser la réflexion ». Cette instance nationale est aussi vent debout contre les idées de Nicolas Hulot quant à un diktat de la rénovation énergétique, le coût des travaux étant très lourds financièrement. L'UNPI prône une logique d'incitations, pas de règles coercitives. Après les points

statutaires, Corinne Reinheimer d'Action Logement Services a présenté la garantie Visale qui est un dispositif de cautionnement gratuit des jeunes de moins de trente ans. C'est une garantie pour le propriétaire pour le loyer et les charges durant 36 mois. Myriam Bouyer du groupe Allianz a détaillé l'assurance propriétaire non occupant que la loi ALUR de 2014 impose aux bailleurs louant leur bien dans une copropriété. Quelques jours après cette assemblée, la CSPI a fait salle comble à la Maison des Associations en invitant deux comptables à parler du prochain prélèvement à la source, « un grand tournant qui aura beaucoup d'impact sur les revenus immobiliers ». CSPI, 42 rue de la 1^{ère} Armée, BP 2, 67064 Strasbourg CEDEX Tél : 03 88 24 24 99, accueil@cspi67.com. Une conférence est prévue en septembre sur les baux ruraux. ■

SUR L'AGENDA

> UNPI. L'Union nationale des propriétaires immobiliers organise une réunion publique sur la

> UNPI. L'Union nationale des propriétaires immobiliers organise une réunion publique sur la défense du patrimoine immobilier, mercredi 2 mai à partir de 17 h 30, à la salle familiale des Fontaines, 8 bis, avenue de Milan à Tours. Au programme : la fiscalité immobilière, le prélèvement à la source, l'IFI (impôt sur la fortune immobilière). La réunion sera animée par Claire Sellin, expert-comptable et Jean-Michel Coquema, notaire. Renseignements : UNPI Val de Loire, 13-15, rue Etienne-Pallu à Tours. Tél. 02. 47. 38. 68. 90. ■



TERRITOIREIMMOBILIER

Les propriétaires sont en colère

Samedi, la section locale de l'Union nationale de la propriété immobilière (Unpi 90) a tenu son assemblée générale. Ses membres dénoncent un politique risquant de déboucher sur « une crise majeure ».

M.Z.

Ils sont particulièrement remontés, les membres de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi 90) du Territoire. Réunis en assemblée générale ce samedi, en présence du président national de l'Unpi, Jacques Perrin, ils ont fait état de leurs nombreuses préoccupations.



L'assemblée générale de l'Unpi 90 a eu lieu ce samedi après-midi, en présence du président national, Jacques Perrin (en médaillon). Photos Christine DUMAS

La liste des griefs contre le gouvernement en place et les précédents est longue : la baisse des aides au logement, l'encadrement des loyers, l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences

secondaires...

Mais pour l'heure, la priorité a été donnée à deux combats. D'abord, la simplification des rapports locatifs, et en particulier des baux de location. « Un exemplaire de bail conforme fait aujourd'hui 60 pages », dénoncent Jacques Perrin et Jacques Boissenin, contre « 4 pages avant. »

Les diagnostics obligatoires, les envolées des normes et les obligations « inutiles alourdissent les formalités des bailleurs », estime Jacques Boissenin. Plus effrayant encore, la volonté du gouvernement de mettre en place le bail numérique, dans le cadre de la loi ELAN. « La transmission des données sera obligatoire, l'État aura un droit de regard sur tout. »

Le deuxième combat concerne « la transition énergétique. On veut nous appliquer le principe du bonus-malus, comme dans l'automobile, sauf que cela concernera aussi les anciennes constructions », reprend Jacques Perrin.

Plus d'offres que de demandes

« Il faut arrêter de faire une politique nationale quand on a des situations différentes sur le territoire », dénonce Jean-Michel Arcay, président de l'Unpi 68. Dans le Territoire de Belfort, par exemple, « l'offre est plus importante que la demande, avec 3 700 logements vides, dans le public et le privé : il faut au minimum six mois pour retrouver un locataire », notent les membres de l'Unpi Belfort.

L'association de propriétaires a décidé de riposter, en incitant notamment ses membres à anticiper les rénovations énergétiques, dans la mesure du possible. Un combat que ne mènera pas Jacques Boissenin : ce dernier cédera sa place de président dans les semaines à venir.

■

NANCYIMMOBILIERNANCYIMMOBILIER

Pour un contrat de location « light »

Pour un contrat de location « light »

L'Union des propriétaires immobiliers de Lorraine se bat pour une cure d'amaigrissement du dossier de location de logement. Pour le bien de tous, y compris des arbres.

C.G.

C'est délirant ! » Et pour le prouver, Jacky Dal Lago exhibe un pavé : le dossier complet permettant la location d'un logement. Le document, qui comprend le contrat de bail et ses annexes techniques, fait 110 pages.



Jacky Dal Lago soupèse le dossier de location actuel (110 pages) et le dossier « light » qu'il préconise (une vingtaine de pages). Photo CG

Ce qui rend dingue le président nancéen de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) de Lorraine : « Je pense que nous avons là un record du monde. Aux Etats-Unis, par exemple, un contrat de bail, c'est 2 pages. J'ai des amis américains qui m'ont dit qu'il était question de rajouter des formalités et que cela allait monter à 6 ou 7 pages. Et ils trouvaient ça lourd ! », peste Jacky

Dal Lago.

« Il faut se souvenir aussi qu'avant 1982, il n'y avait même pas besoin d'un écrit. On se tapait dans la main et cela suffisait », ajoute Marie-Cécile Antoine, la juriste de son association. Des lois successives ont multiplié les formalités administratives et techniques. Souvent pour protéger le locataire et lui garantir un logement correct. Mais l'inflation des documents exigés et des diagnostics à réaliser est devenue telle que cela ne lui profiterait même plus : « Les locataires doivent certes signer toutes les pages mais il y en a tellement qu'ils n'en lisent qu'à peine 10 % », assure Jacky Dal Lago.

Ce dernier a une solution dans sa manche pour sortir de cette situation « délirante ». Ce serait de dématérialiser toutes les annexes techniques qui seraient donc accessibles uniquement sur ordinateur si le propriétaire ou le locataire souhaite les consulter. Ne resterait, alors, sur papier et à signer, que le contrat de bail proprement dit, soit une vingtaine de pages.

« Economiser 14 000 arbres »

« Tout le monde serait gagnant. Les locataires comme les propriétaires.

Et cela permettrait aussi d'économiser 14 000 arbres. Cela représente quand même cinq fois le jardin du Luxembourg à Paris », argumente Jacky Dal Lago. Problème : le nouveau texte sur l'immobilier qui est en préparation, la loi ELAN, va encore plus loin. Et même trop loin, selon le chef de file des propriétaires lorrains. Elle prévoit en effet une numérisation de tout le dossier de location, contrat de bail compris.

« C'est trop tôt. Les gens n'y sont pas prêts. Surtout nos anciens qui représentent quand même une part importante des propriétaires. 36 % de nos adhérents ont plus de 70 ans. Il ne faut pas l'oublier », note Jacky Dal Lago. Son association qui a fait du sujet son cheval de bataille, a donc commencé à faire du lobbying auprès des sénateurs et députés de la région. Afin d'obtenir un amendement à la loi pour conserver un contrat de location, mais « light », sur papier. ■