

du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'indice du coût de la construction)]. Du côté des volumes, l'OLAP pense que, dans les années à venir, on pourrait assister à une redistribution géographique de l'offre avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération.

## FISCALITE IMMOBILIERE

### Une nouvelle impulsion pour les énergies renouvelables

Le gouvernement n'a pas attendu la hausse récente du prix du pétrole pour se préoccuper et inciter, avec des aides conséquentes, au développement des énergies renouvelables notamment celle de l'énergie solaire et de la géothermie. Des aides étaient même préexistantes au plan « Climat 2004 ».

L'ensemble des dispositions prises par le gouvernement s'inscrit dans les objectifs de ce plan, et du respect du protocole de Kyoto. Le but est de réduire d'un facteur de 4 les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050, et de les stabiliser d'ici à 2010. Il s'agit d'économiser 54 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> par an. Le plan Climat 2004 s'attache à instaurer des mesures dans l'habitat, mais aussi dans le transport, dans l'industrie et d'autres secteurs qui produisent des gaz à effet de serre.

Le secteur bâtiment constitue 23 % de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre en France, il s'agit d'émissions directes issues des logements tertiaires et d'émissions indirectes telles que celles issues des consommations électriques et du chauffage. Dès lors, il est indispensable de prendre des mesures afin d'agir dans ce secteur. Des possibilités d'action peuvent être envisagées par la mise en place lors d'une construction ou d'une rénovation de matériaux performants en matière d'isolation et des équipements d'énergie renouvelable.

Avant le 1er janvier 2005 des aides étaient attribuées pour la mise en place de matériaux isolants, de chaudières à basse température ou à condensation, et bien entendu des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable. Il faut souligner que l'ADEME attribuait des subventions aux particuliers pour la mise en place d'équipement solaire. Cependant, gérées en autonomie par chaque délégation régionale, les aides n'étaient pas uniformes sur l'ensemble du territoire.

### L'uniformisation des aides par les pouvoirs publics

La loi de finances de 2005, a mis en place un crédit d'impôt: il s'agit d'une sorte de « chèque écologique », dont toute personne peut bénéficier, qu'elle soit imposable ou non. Il s'agit de viser les équipements les plus performants au plan énergétique ainsi que les équipements utilisant les énergies renouvelables.

Le crédit d'impôt atteint un taux de 40 % pour les énergies renouvelables à partir de la valeur du prix des équipements et des matériaux hors mains d'œuvre. Cette mesure, applicable depuis le 1er janvier 2005, remplace les subventions antérieurement attribuées par l'ADEME.

Lorsque des aides publiques supplémentaires sont accordées telles que les aides de l'ANAH, le calcul du crédit d'impôt se fait sur le coût des équipements déductions faites des aides publiques.

En outre, la loi de finances 2005 octroie, pour les habitations de plus de deux ans, une aide à hauteur de 15 % pour les chaudières à basse température, 25 % pour les chaudières à condensation, et 40 % pour les chaudières à bois. En ce qui concerne les aides pour les matériaux isolants de haute performance et les appareils de régulation de chauffage le taux d'aide passe de 15 % à 25 %.

Il faut noter que le crédit d'impôt au taux de 40 % applicable aux énergies solaires comme le chauffe-eau solaire, est aussi applicable à l'ensemble des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable comme la géothermie ou bien l'éolien. Cette mesure s'applique aux habitations principales neuves ou existantes.

La loi de finances pour 2005 précise que le crédit d'impôt ne peut excéder la somme de 8000 euros pour une personne seule et 16000 euros pour un couple.

Un arrêté du 9 février 2005 détaille les équipements, matériaux et appareils concernés.

### La réforme annoncée par le gouvernement

Dès la rentrée de septembre 2005, le gouvernement a annoncé de grands changements dans l'attribution de ces différentes aides. Il témoigne son engagement dans le développement des énergies renouvelables et dans l'habitat employant des techniques et matériaux à haute performance énergétique. Le Premier ministre a annoncé, le jeudi 1er septembre 2005, un relèvement du crédit d'impôt relatif aux équipements utilisant une énergie renouvelable et à l'installation de matériaux isolants.

L'Etat prendra à sa charge la moitié de la dépense pour l'achat d'équipement lié aux énergies renouvelables. Il a été également annoncé le passage du crédit d'impôt de 25 % pour l'équipement de matériaux isolants (volets isolants, matériaux d'isolation thermique des parois vitrées...) et des chaudières à condensation à 40 %.

Ces nouvelles mesures ont vocation à faire face à la perspective d'un maintien à un niveau élevé des prix de ces énergies fossiles.

### Des nouvelles mesures dont la mise en place doit être rapide

Le syndicat des énergies renouvelables se réjouit de cette annonce. Il rappelle cependant qu'il est urgent que ces mesures soient mises en place afin d'éviter un effet « stop

and go » chez les particuliers acquéreurs. En effet, depuis les annonces du gouvernement, le risque est grand que les particuliers retardent leur investissement, dans l'attente de l'application des mesures annoncées. Il semble de plus que la liste des équipements visés reste inchangée par rapport à l'application actuelle du crédit d'impôt. Le jeudi 8 septembre, la ministre de l'Environnement, avec le ministre délégué à l'Industrie, a installé le groupe de travail « Division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 ». Ce groupe de travail devra identifier les mesures à long terme ainsi que la trajectoire économique et technologique viable qui permettra d'atteindre l'objectif visé.

Le ministre en charge de l'industrie précise: « Le gouvernement mettra en œuvre tous les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs ambitieux fixés par la loi du 13 juillet 2005 sur l'énergie et notamment les objectifs en matière d'économie d'énergie et de diversification des sources d'énergie. Il s'agit pour la France de passer d'ici à 2010 de 11 Mtep à 16,5 Mtep pour la chaleur renouvelable, [...] de 14 % à 21 % pour l'électricité renouvelable, soit 3 Mtep supplémentaires ».

**Alexandre Hégo Devéza**

*Doctorant, master droit immobilier et de la construction*

## HOMMES ET PROFESSIONS

### CNAB

Lors du 44e congrès de la Confédération