



ADVENIS • BILLON IMMOBILIER • CITYA-BELVIA IMMOBILIER • CITYA IMMOBILIER • CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
DAUCHEZ • FONCIA • IMMO DE FRANCE • LOISELET & DAIGREMONT • NEXITY • ORALIA • SERGIC • SQUARE HABITAT

Pourquoi la réforme du CITE rate la cible des copropriétés ?

L'Association PLURIENCE est favorable à la transformation du crédit d'impôt en prime.

Mais il y a tout lieu de craindre que les modalités d'application de la réforme du CITE en cours de préparation annihilent la volonté de mobilisation de la rénovation de nos copropriétés. Et ce, malgré l'avancée que représente l'accès des copropriétaires-bailleurs à cette aide qui seront ainsi à égalité avec le copropriétaire occupant ; c'est un frein de moins aux décisions collectives qui président aux votes dans les AG.

Car, l'enfer se niche dans les détails.

1. La transformation du crédit d'impôt en prime forfaitaire ne prend pas en compte la temporalité des décisions de copropriété.

En copropriété, et sur les gros projets de travaux, il n'est pas rare que les travaux se déroulent sur plusieurs années : il y aura donc des lois de finances intercalaires qui se chevaucheront entre la décision et la réalisation, avec des dispositifs financiers différents.

Ainsi, lorsque les copropriétaires s'interrogeront, au moment du vote des travaux, la seule réponse apportée ne pourra correspondre qu'à l'application de la loi de finances en cours.

Si celle-ci change entre temps, - et ce n'est pas rare-, leur plan de financement peut être totalement remis en cause. Ce facteur d'incertitude est déterminant dans les réticences des copropriétaires.

Il faut donc que la prime applicable soit celle du jour de l'assemblée générale votant les travaux et qu'elle soit sanctuarisée pendant la durée des travaux.

Ainsi, une copropriété qui vote les travaux en février 2020 mais qui reçoit la facture définitive, après travaux, en juin 2022 doit bénéficier du dispositif éligible en 2020 même s'il a été amendé en 2021.

2. L'objectif affiché d'établir la concomitance du versement de la prime avec le paiement de travaux ne peut être atteint en copropriété.

En effet, sur les travaux importants, il y a toujours un temps de latence entre les appels de fonds sous forme d'avances et la réalisation des travaux. Il est demandé aux copropriétaires d'avancer les financements.

C'est au moment où les avances de fonds sont appelées que les copropriétaires, notamment les foyers modestes et très modestes, ont besoin de la prime. Ils continueront donc à assurer la trésorerie.

Il faut donc que le versement de la prime suive le séquençage des exigibilités des appels de fonds.

3. Le périmètre des bénéficiaires est fortement restreint. La contrainte budgétaire prime.

La priorité est donnée à l'aide à la personne, pour les ménages les plus modestes, et non à l'investissement réalisé.

- **Un différentiel de revenus entre la région parisienne et le reste du territoire inapproprié :**

Le différentiel des revenus entre la région parisienne et le reste du territoire dans les barèmes nous paraît trop technocratique. Cet écart est défavorable aux grandes métropoles où les marchés locatifs sont aussi tendus que sur la région parisienne et où les besoins sont aussi importants.

- **La faiblesse des plafonds de ressources :**

Si la volonté est d'augmenter la réalisation de travaux par l'incitation fiscale, il paraît nécessaire d'augmenter les plafonds de ressources pour toucher plus de foyers. Prenons l'exemple, en Province, d'un couple avec un enfant, le plafond est de 33346 euros. Pourquoi ne pas avoir calé les plafonds de revenus sur les barèmes Pinel qui sont notoirement connus. Cela évite la multiplication des tableaux et barèmes, sources de confusion et d'illisibilité. (Le plafond de ressources, pour le cas ci-dessus cité, en zone B1, est de 48596 € pour un couple avec un enfant à charge). La comparaison est probante !

- **La sévérité de la complète exclusion des ménages des déciles de revenus 9 et 10 :**

Une complète exclusion nous paraît peu judicieuse dans les immeubles en copropriété. En effet, des copropriétaires se trouvant dans ce cas de figuration pourraient bloquer le vote des travaux énergétiques considérant qu'ils n'ont aucun avantage à le faire.

En outre, l'introduction d'un mécanisme de prime en fonction des déciles de revenus ne simplifie pas la lisibilité.

Faut-il rappeler que le syndic n'a pas accès aux données personnelles fiscales des copropriétaires. **Comment va -t-il pouvoir intégrer ces données multiples et complexes dans ses simulations de « reste à charge » du coût des travaux puisqu'il ne saura pas qui y a droit ou non.**

L'intervention d'un « sachant habilité » est indispensable. Les prestations **d'assistance à maîtrise d'ouvrage (accompagnement technique, social et financier)** sont une exigence et devraient être éligibles dans le CITE, en tant qu'aide collective au syndicat des copropriétaires. Un forfait par

logement devrait être inclus et affecté dans le CITE pour crédibiliser et fiabiliser les travaux proposés et leur financement.

Comment peut-on imaginer enfin que le critère d'attribution de l'aide relatif à la rénovation globale en copropriété puisse être le passage en DPE classe A ou B quand l'on constate que nombre d'immeubles en copropriété, après travaux -et pourtant avec un programme ambitieux (+35% d'économies d'énergie)- atteignent seulement l'étiquette énergétique C.

Notre conclusion est qu'en matière de travaux en copropriété, le futur CITE risque d'être inutilisable, car inapplicable...