



COMMUNIQUE DE PRESSE

Réforme du « Bëllegen Acte » : une mesure antisociale d'économie budgétaire

Dans son avis très critique sur le projet de loi déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement, la Chambre des salariés arrive à la conclusion que le partage du crédit d'impôt pour droits d'enregistrement n'est pas une véritable mesure en faveur de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, mais plutôt une mesure d'économie budgétaire.

Le projet de loi prévoit que le bénéfice de l'abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à servir d'habitation sera lié en partie à des conditions de performance énergétique. Le crédit d'impôt de 20.000 EUR est scindé en deux tranches d'un montant de 10.000 EUR chacune. L'acquéreur peut ainsi bénéficier du crédit d'impôt pour un montant de 10.000 EUR en dehors de toute conditionnalité liée à la performance énergétique de l'immeuble acquis.

Par contre, la deuxième tranche de 10.000 EUR se trouve dorénavant soumise en tant que crédit d'impôt supplémentaire énergétique à des conditions nouvelles relatives à la performance énergétique de l'immeuble acquis. Ces conditions varient selon la classe énergétique de l'immeuble acquis.

La CSL note d'abord qu'elle est appelée à se prononcer sur trois mesures figurant dans le dernier discours du Premier ministre sur l'état de la nation et faisant partie du paquet de mesures en matière de logement présenté en avril par le ministre du Logement, alors que ce paquet contient de nombreuses autres mesures dont on ne connaît pas l'état de l'avancement des travaux.

Des critères énergétiques trop sévères pénalisant surtout les ménages modestes

Pour ce qui est du crédit d'impôt énergétique, le projet de loi établit des critères plus sévères de performance énergétique par rapport à la législation actuellement applicable. Ces dispositions, liées à la probabilité d'une insuffisance de l'offre de logements correspondants aux critères exigeants et partant d'une augmentation des prix de ceux-ci, feront que le recours au crédit d'impôt énergétique n'aura pas la même envergure que le recours actuel au crédit d'impôt pour droits d'enregistrement.





En effet, du fait de leur budget et de leurs possibilités d'accès au crédit restreints, les ménages plus modestes n'ont ni la possibilité d'acheter un logement répondant aux conditions de performance énergétique élevée ni les moyens de procéder à des rénovations importantes consécutivement à l'acquisition. De ce fait, ils n'auraient pas le droit de recourir au crédit d'impôt énergétique.

D'autre part, il ne faut pas oublier que le propriétaire d'un appartement faisant partie d'une copropriété n'a qu'un pouvoir d'influence partiel en ce qui concerne les décisions relatives à des travaux d'assainissement énergétique, le certificat de performance énergétique étant établi pour un bâtiment d'habitation entier.

La CSL constate que le projet de loi sous avis ne donne pas d'indications sur l'impact financier des modifications légales projetées. En tout cas, à cause de l'accès plus difficile au bénéfice du crédit d'impôt en raison des conditions imposées en matière de performances énergétiques et thermiques, il est très probable que le montant supplémentaire du crédit d'impôt accordé sera inférieur à celui de 2010.

Mépris de l'objectif initial du crédit d'impôt

La Chambre des salariés est convaincue que l'objectif initial du « Bëllegen Acte », à savoir la prise en charge par l'Etat des droits d'enregistrement liés à l'acquisition d'un logement convenable, ne sera plus atteint en raison de la hausse des prix immobiliers pendant les dernières années et des conditions sévères ouvrant droit au bénéfice de la tranche du crédit d'impôt énergétique. Afin que ce but soit respecté à nouveau, il conviendrait plutôt de maintenir le crédit d'impôt traditionnel à son niveau actuel et d'y ajouter une tranche de crédit d'impôt énergétique.

Le projet de loi prévoit également qu'en vue de l'encouragement des propriétaires de logements anciens à assainir énergétiquement un immeuble ancien affecté au logement locatif, le coût résultant de cet assainissement pourra être amorti de manière accélérée dans le chef des propriétaires.

La CSL note qu'en principe, des investissements destinés à améliorer la performance énergétique des logements devraient avoir pour conséquence une réduction des frais énergétiques des locataires.

Toutefois, l'investissement supplémentaire du propriétaire autorise celui-ci à augmenter le loyer, et en présence de dépenses d'investissement considérables, il est peu probable que la réduction des dépenses énergétiques permettra de compenser cette augmentation de loyer.





Afin de garantir cependant la neutralité des loyers, charges comprises (*Warmmietenneutralität*) pour les locataires de logements énergétiquement rénovés par le propriétaire, la Chambre des salariés demande l'introduction d'une « allocation loyer énergie » (*Klimawohngeld*) en faveur des locataires devant supporter des augmentations de loyer suite à des assainissements énergétiques.

L'avis intégral de la CSL, se trouve sur www.csl.lu.

Personne de contact : M. Sylvain Hoffmann T.27 494 214 - sylvain.hoffmann@csl.lu

Luxembourg, le 28 octobre 2011

communiqué N°18

