

PROJET DE LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (« Grenelle 2 »)

Synthèse des propositions de l'Union sociale pour l'habitat¹

Le projet de loi **Engagement national pour l'environnement** sera présenté en séance publique à partir du 14 septembre au Sénat, puis très rapidement à l'Assemblée nationale. Le Mouvement Hlm formule une série de propositions visant à compléter ou amender le texte qui sera débattu. Ces propositions ont été présentées au niveau national aux rapporteurs des Commissions et parlementaires les plus concernés. Ces propositions sont toutes utiles, mais ne sont pas toutes de même niveau. Il conviendra à chaque association régionale, ou à chaque organisme porteur de la parole du Mouvement Hlm, de préciser ses priorités par rapport au contexte et aux enjeux locaux en tenant compte - lorsqu'ils sont connus - des centres d'intérêt des parlementaires rencontrés. Cependant, il est important de noter que **certaines d'entre elles ne pourront être faites ultérieurement et/ou ont un impact particulièrement important.**

I – Propositions majeures pour le Mouvement Hlm

- **FICHE 8 - Proposition sur les Certificats d'économies d'énergies (CEE)**

L'objectif de cette proposition est de maintenir la capacité des organismes Hlm à déposer des Certificats d'économie d'énergies sur le registre national. En effet, le projet de loi initial leur retire cette capacité, tandis que la Commission des affaires économiques l'a réintroduit contre l'avis du Gouvernement. C'est la version amendée qui sera présentée, néanmoins, il faut rester vigilants. L'enjeu pour les organismes Hlm : maintenir une capacité de négociation avec les fournisseurs qui achètent ces certificats pour garder la possibilité de se procurer des recettes financières qui seront réinvesties dans l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements. Il s'agit donc de rester cohérent par rapport aux objectifs attendus, et maintenir une bonne gouvernance en matière de développement durable.

- **FICHE 9 - Proposition sur les réseaux de chaleur**

800000 logements sociaux sont aujourd'hui raccordés à des réseaux de chaleur. Ces réseaux sont appelés à se développer, dans le cadre du développement du recours aux énergies renouvelables. Le projet de loi propose en effet de rendre obligatoire le raccordement des immeubles pour les réseaux classés qui utilisent ces énergies. Par ailleurs le classement sera désormais prononcé par les maires et non plus par le Préfet. Or, il apparaît qu'un certain nombre de ces réseaux ne sont pas économiquement efficaces, et induisent des coûts supplémentaires pour les locataires par rapport à d'autres modes de chauffage. La proposition de l'Union consiste à demander que le renouvellement des délégations ou le classement des réseaux de chaleur soient soumis à une condition de compétitivité de l'offre et à la vérification de leurs performances technico-économiques .

- **FICHE 1 - Proposition de crédit d'impôt pour les locataires du parc social**

Aujourd'hui, un crédit d'impôt permet aux personnes soumises à l'impôt sur le revenu qui réalisent des travaux d'économie d'énergie de bénéficier d'une aide fiscale. Ces aides bénéficient aux propriétaires, mais aussi aux locataires qui réalisent eux mêmes les travaux ou en remboursent en une seule fois une partie au propriétaire. Ce qui n'est pas le cas des locataires Hlm. La loi Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (mars 2009) prévoit qu'une partie des investissements réalisés par le propriétaire pourra être remboursée de façon étalée par le locataire à travers les charges, dans la limite de 50% des économies réalisées pour le locataire. Dans la situation actuelle et compte tenu de ses caractéristiques (la contribution n'identifie pas individuellement les travaux réalisés et le paiement

¹ Cette note accompagne et synthétise les propositions de l'argumentaire de l'Union sociale pour l'habitat.

est fractionné), les locataires Hlm ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt. Le Mouvement Hlm propose un amendement afin que la participation des locataires au financement des travaux soit insérée dans le Code général des impôts, et qu'ils puissent ainsi bénéficier du crédit d'impôt.

II - Outre ces trois modifications majeures, le Mouvement Hlm propose d'autres amendements :

- **FICHE 2 - Proposition de renforcer la performance énergétique des logements en location-accession:** il s'agit d'allonger de 5 ans la durée d'exonération de TFPB les logements financés en PSLA lorsque ces logements répondent à des exigences élevées de qualité environnementale.
- **FICHE 3 - Proposition d'inscrire dans le Code de l'urbanisme la consultation des organismes Hlm dans l'élaboration des SCOT:** le présent projet de loi prévoit de renforcer l'impact du SCOT en matière de logement. Il est important que les organismes Hlm puissent, à leur demande, être associés à son élaboration, comme le sont déjà les autres acteurs intéressés.
- **FICHE 4 - Proposition pour améliorer les conditions de mise à disposition du foncier d'Etat pour le logement social:** La loi ENL permet, pour la cession des terrains de l'Etat, une décote pouvant aller jusqu'à 35% du prix des domaines, si le projet prévoit la réalisation de logements sociaux. Aujourd'hui, cette décote ne s'applique pas aux immeubles bâtis. Il est donc proposé d'étendre la mesure, celle-ci restant une possibilité et non une obligation.
- **FICHE 5 – Proposition d'utiliser le foncier désaffecté du Ministère de la Défense pour produire des logements sociaux :** La perte d'un nombre d'emplois conséquents suite à la fermeture d'un bâtiment du Ministère de la Défense est un motif de cession du foncier à l'euro symbolique. Il est proposé que la réalisation de logements sociaux constitue également un motif de cession à l'euro symbolique, afin de réaliser des logements là où il y a des manques.
- **FICHE 6 – Proposition pour encourager la vente du foncier des entreprises pour la réalisation de logements sociaux.** Afin d'inciter les particuliers et les entreprises qui souhaitent céder des immeubles leur appartenant, à privilégier les ventes à destination du secteur du logement social, la loi ENL du 26 juillet 2005 a prévu une fiscalité allégée en cas de vente à un organisme de logement social (HLM ou SEM), à savoir une exonération d'impôt sur les plus-values des particuliers, et l'application d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés sur les plus-values des entreprises.
Afin de favoriser davantage ce type de cessions de la part des entreprises, il est proposé d'aligner le régime applicable aux entreprises sur celui des particuliers, c'est-à-dire une exonération totale d'impôt sur la plus-value, et de fixer le terme de ces deux régimes à la fin 2010. Ceci serait bénéfique pour la lutte contre l'étalement urbain et l'offre supplémentaire de logements sociaux, mais aiderait également les entreprises à se procurer des fonds propres.
- **FICHE 7 – Proposition sur la valorisation des terrains et immeubles résultant de la réalisation d'infrastructures de transports collectifs.** Le projet de loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (« Grenelle 1 ») prévoit la possibilité de taxer la valorisation de terrains consécutive à la réalisation d'une infrastructure de transports collectifs, afin que la plus-value réalisée profite aussi à la collectivité qui a réalisé l'investissement. Compte-tenu de la nécessité de favoriser la cohérence entre emploi, logement et transport, mais aussi de favoriser la mixité sociale et lutter contre l'étalement urbain, il semble particulièrement utile que le produit de cette taxe soit affecté non seulement au financement d'infrastructures de transport, mais également au financement d'actions foncières et immobilières pour la réalisation de logements sociaux. En effet, celle-ci risque d'être rendue plus difficile du fait de l'augmentation de la valeur du foncier. Il est donc proposé un amendement pour intégrer cette seconde disposition.