



29 mai 2018

Le « bonus-malus » énergétique, une mauvaise réponse à une bonne question

L'indispensable transition énergétique mérite un vrai débat et des propositions plus constructives que de passer brutalement d'un bonus à un malus énergétique. Edouard-Jean Clouet, fondateur du site MeilleureCopro, spécialisé dans l'optimisation des charges de copropriété, avance deux pistes de solutions qui n'ont jamais été jusqu'ici explorées.

Le parc actuel de logements se révèle une vraie passoire énergétique. Tout le monde en convient. Mais l'efficacité des mesures prises jusqu'à présent n'a été que relative. Un rapport des ministères des Comptes publics et de la Transition écologique le pointe cruellement. Comment pouvait-il en être autrement ? L'aubaine fiscale de remplacer ses portes et fenêtres supposait qu'au préalable, le propriétaire soit en mesure d'assurer le financement de ces travaux. Tout le monde n'a pas les moyens de déboursier 1 000 euros/fenêtre, ou de chercher à obtenir un crédit d'impôt de ce montant. Du coup, la disposition n'a profité qu'aux plus riches. Pour un résultat énergétique qui reste à démontrer, car il n'est pas certain que le remplacement des huisseries soit l'action la plus déterminante quand il s'agit de diminuer la consommation dans un foyer.

Une taxe supplémentaire, et rien d'autre

Inversement, que penser d'un bonus-malus financé par une ponction sur la taxe foncière ou les frais de mutation, comme avancé par le ministre de la Transition écologique Nicolas Hulot ? Aux yeux d'Edouard-Jean Clouet, il n'a pas de chances d'être plus efficace. Pour qu'il le soit, explique-t-il en substance, il faudrait un bonus qui prenne en charge 100% de la rénovation des logements. Car rénover son logement apparaît hors de portée de la majorité des ménages. « *Quand on sait que 15% des copropriétés en France sont en difficulté financière d'après l'ANAH ou que 63% des contentieux en copropriété sont issus des charges impayées d'après l'ADIL75, comment imaginer que les copropriétaires auront les moyens d'investir dans de nouveaux travaux, qui plus est relevant du confort et non pas de la sécurité ?* » s'interroge le fondateur de MeilleureCopro.

C'est pourquoi, poursuit-il, il y a lieu de craindre que ce « bonus-malus », comme la plupart des autres pénalités de ce type (sur les voitures par exemple), ne soit rien d'autre qu'une nouvelle taxe. « *Il n'aura d'autre objet que de taxer un peu plus les propriétaires, déjà lourdement pénalisés depuis le début de ce quinquennat* ».



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Un nantissement sur les logements rénovés

Des solutions constructives existeraient pourtant. MeilleureCopro en suggère deux.

- Dans la première, l'Etat propose aux propriétaires qui le souhaitent de payer l'ensemble des travaux de rénovation énergétique de leur appartement. Mais pour qu'il s'y retrouve, il prend un nantissement sur le bien rénové au titre des travaux payés, et il se rembourse sur le prix de cession du bien le jour de sa revente. Sinon, il le fait au bout d'un certain délai, vingt ans par exemple. Avec ce mécanisme, les propriétaires n'ont rien à déboursier. La revalorisation de leur bien, du fait des travaux effectués, contribuera grandement à rembourser la dette contractée auprès de l'Etat et nantie sur le bien. L'Etat s'y retrouvera aussi. En prenant pour hypothèse 20 000 euros investis dans chacun des huit millions de logements en copropriété, c'est une somme de 160 milliards d'euros qui serait injectée dans l'économie. Elle engendrerait des recettes fiscales à l'avenant. Elles couvriraient largement le coût de l'argent emprunté par l'Etat. Aux taux d'intérêt actuels, le remboursement coûterait 1,6 milliard par an.
- Un Fonds de soutien aux copropriétés de 2 milliards d'euros par an : cette seconde proposition de MeilleureCopro, déjà formulée dans le passé, consiste à créer un Fonds destiné à financer les charges impayées dans le but de redonner des marges de manœuvre aux copropriétés ; le Fonds nantirait les sommes prêtées et leurs intérêts sur les biens des copropriétaires « mauvais payeurs », en leur proposant un différé de remboursement dans une logique d'accompagnement social. De la sorte, les sommes qui manquent actuellement aux copropriétés avec des impayés de charges pourraient être réinvesties, notamment dans les travaux de rénovation énergétique.

Dans les deux cas, la dette de l'Etat n'augmenterait pas du fait du nantissement des sommes avancées sur les biens immobiliers. L'économie bénéficierait d'une injection de liquidité massive bénéficiaire au secteur du bâtiment.

A propos de MeilleureCopro

Lancée en 2016 par Edouard-Jean Clouet, MeilleureCopro est une société accompagnant les copropriétaires et leurs syndicats pour réduire les charges de copropriétés, à qualité de services comparables. MeilleureCopro expertise les dépenses courantes d'immeuble, établit un plan de baisse des charges et accompagne le syndic pour sa mise en place. La société se rémunère via un pourcentage des économies réalisées.

Particulièrement novateur, l'expert en charges de copropriété a lancé le premier comparateur en ligne (gratuit) permettant de confronter en 2 minutes ses charges de copropriété à celles d'immeubles comparables. Soutenue par l'incubateur d'HEC Paris et par BPI France, MeilleureCopro fait partie de la première vague de startups à rejoindre la Station F, le plus grand campus de startups au monde créé par Xavier Niel.

MeilleureCopro s'adresse aux copropriétaires particuliers et à leurs conseils syndicaux, mais également aux syndicats et aux administrateurs de biens via une offre BtoB.

Retrouver en ligne

- Toutes les informations sur [MeilleureCopro](http://www.meilleurecopro.com)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>