



« Pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique des logements privés » - Avril 2011

Philippe PELLETIER, Avocat, Président du Plan habitat Grenelle



Philippe Pelletier est un avocat immobilier, spécialisé en droit patrimonial et contentieux. Né 1er mai 1949 à Paris, il présidera l'ANAH de 1998 à 2008. Nommé le 13 janvier 2009 à la présidence du Comité stratégique du "Plan bâtiment Grenelle", il est aujourd'hui connu comme le "Maître Grenelle" ou "Monsieur développement durable de l'immobilier".

Photo Le Moniteur – 07.11.2012

Le programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments constitue un objectif prioritaire du Grenelle de l'Environnement. Sous l'effet d'un véritable élan, 255 000 rénovations globales aidées ont été lancées en 2010, un nombre encourageant auquel s'ajoute plus d'un million de rénovations intermédiaires subventionnées par le CIDD.

Cependant, face au ralentissement de la distribution de l'éco-prêt et au faible pouvoir incitatif du crédit d'impôt développement durable en faveur des travaux de rénovation d'envergure, il est apparu urgent de proposer des solutions opérationnelles.

Ainsi, afin d'apporter une réponse efficace, ce rapport a pour ambition une réforme du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro permettant, à coût maîtrisé pour les dépenses publiques, de **dynamiser la rénovation énergétique des logements privés**, notamment les actions les plus efficaces, afin de satisfaire aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

UNE LARGE CONCERTATION A L'ORIGINE D'UN PROJET DE REFORME AMBITIEUX

Fruit d'une très large concertation ayant regroupé l'ensemble de la profession du bâtiment, du logement, du secteur bancaire et des personnalités qualifiées, ce rapport présente les solutions concrètes visant à simplifier l'utilisation et la mise en œuvre des principaux outils de financement de rénovation énergétique : l'éco prêt à taux zéro et le Crédit d'impôt développement durable.

AXES DIRECTEURS ET PRINCIPALES PROPOSITIONS DU RAPPORT

Les préconisations répondent à un double objectif : favoriser les travaux à forte performance énergétique ainsi qu'assurer une distribution fluide et dynamique des aides. Sept axes principaux guident les propositions du rapport :

1- Lier le niveau d'aide publique à la performance énergétique de la rénovation.

Il est ainsi proposé de combiner le crédit d'impôt développement durable et l'éco prêt à taux zéro et d'instaurer une progressivité de la subvention en fonction de la performance des travaux réalisés.

2- Combiner le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro pour favoriser la rénovation globale des logements

Le rapport préconise l'allongement de la durée d'emprunt et souligne l'intérêt d'instaurer une progressivité du CIDD. Cette double mesure, favorable aux travaux de rénovation plus ambitieux, encouragerait directement les projets de rénovations globales. La combinaison des deux dispositifs serait adaptée au type de logement concerné. Aussi, la durée du prêt et son montant augmenteraient proportionnellement au nombre de travaux effectués au moyen d'un dispositif par pallier.

3- Accompagner la rénovation intermédiaire des logements par un crédit d'impôt développement durable adapté

Il est proposé d'ajuster le niveau de subvention en fonction du nombre d'actions entreprises. L'idée est donc de renforcer la progressivité des aides en fonction de l'efficacité énergétique visée.

4- Simplifier la distribution de l'aide publique pour en faciliter l'accès et en accroître l'efficacité

En vue d'assurer une distribution plus fluide de l'aide et d'en faciliter l'accès et la compréhension, un site Internet d'accompagnement des particuliers au montage de leur dossier devrait être prochainement déployé.

5- Encourager la qualification des entreprises par une conditionnalité progressive de l'aide publique.

Il est recommandé que la validation technique des dossiers soit assurée par l'entreprise réalisant les travaux si elle est qualifiée, et, à défaut, par une tierce-partie indépendante. Au terme de 2015, la réalisation des travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD pourrait être réservée aux seuls professionnels qualifiés. Cette éco-conditionnalité, soutenue par les professionnels du bâtiment, contribuerait à simplifier l'instruction des dossiers, à constituer un levier puissant de formation et à assurer l'efficacité de la dépense publique.

6- Ajuster le nouveau dispositif pour le développer dans les copropriétés

Face à l'enjeu que représente le parc des 8,5 millions de logements en co-propriété, le rapport préconise la mise en place d'un dispositif spécifique et adapté à la copropriété avec la création d'un prêt à taux zéro délivré au syndicat des copropriétaires.

7- Articuler ce dispositif avec les aides de l'ANAH réservées aux ménages modestes.

Il s'agit avant tout d'assurer un meilleur soutien aux ménages modestes en permettant le cumul des aides de l'ANAH avec l'éco prêt à taux zéro et le CIDD. C'est pourquoi, au titre du programme « Habiter Mieux », il serait judicieux de rendre les aides déployées par l'ANAH cumulables avec le CIDD.

Les propositions se construisent ainsi autour d'une évolution conjointe de ces deux dispositifs, tout en conservant leurs principales caractéristiques. Plus qu'un cumul, c'est une véritable synergie que ce rapport propose de mettre en place.