

# **POUR UNE MEILLEURE EFFICACITE DES AIDES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS PRIVES**

Rapport présenté par

**Philippe Pelletier,  
Avocat,  
Président du comité stratégique du  
Plan Bâtiment Grenelle**



15 avril 2011



*Ce rapport est l'œuvre d'une réflexion collective intense :  
Que tous ceux qui y ont contribué, soient ici vivement remerciés  
et spécialement  
Anne-Lise Deloron, membre de l'équipe du Plan Bâtiment Grenelle,  
qui a conduit la rédaction de ce rapport.*

**Philippe Pelletier**



## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	5
ETAT DES LIEUX .....	9
1. Regards sur le crédit d'impôt développement durable .....	9
2. Regards sur l'éco-prêt à taux zéro.....	11
3. Regards croisés.....	12
PROPOSITIONS .....	13
1. Evolutions du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro.....	14
1.1. Les principes généraux .....	14
1.2. Le dispositif à destination des logements individuels .....	17
1.3. Le dispositif à destination de la copropriété .....	29
1.4. Le cas spécifique de l'outre-mer .....	34
2. Outils de montée en puissance du nouveau dispositif .....	35
2.1. L'articulation du nouveau dispositif avec les aides de l'agence nationale de l'habitat ....	36
2.2. L'accompagnement des particuliers au montage du dossier.....	37
2.3. La simplification de l'instruction du dossier par les banques .....	38
2.4. La distribution par les réseaux bancaires .....	41
2.5. Le financement des travaux induits .....	41
2.6. Le périmètre des logements concernés .....	42
2.7. Le cas particulier de l'acquisition .....	42
2.8. Définir des éléments de communication .....	43
3. Pilotage et mise en œuvre des propositions.....	45
3.1. Coût du dispositif proposé pour les finances publiques .....	45
3.2. Assurer le suivi des propositions.....	47
3.3. Organiser la mise en œuvre dans le temps des propositions .....	47
RAPPEL DES PROPOSITIONS .....	49
ANNEXES.....	54



## **PREAMBULE**

---

Par lettre de mission du 21 février 2011<sup>1</sup>, Nathalie Kosciusko-Morizet, ministre de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement et Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement, ont confié à Philippe Pelletier, avocat, président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle, la mission de proposer une évolution dynamique des aides à la rénovation thermique des logements privés, particulièrement de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt développement durable (CIDD).

Les propositions doivent permettre la mise en œuvre d'un nouveau dispositif, complémentaire de celui porté par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) à l'égard des populations les plus modestes<sup>2</sup>, et adapté au secteur des copropriétés.

Ce rapport marque le terme d'une réflexion collective, menée dans le temps court assigné à la mission, qui a permis de définir et d'articuler des propositions de nature à assurer la montée en puissance des actions de rénovation énergétique des logements, en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

### **La méthode mise en œuvre**

L'élaboration des propositions a été menée de façon très collective<sup>3</sup>, à partir des équipes déjà rassemblées par le Plan Bâtiment Grenelle :

- le chantier « éco-prêt à taux zéro », piloté depuis sa création début 2009 par Jean-Claude Vannier, a été réuni à deux reprises, le 22 février et le 5 avril, pour marquer le lancement de la mission et entériner le projet de rapport ;

- quatre groupes thématiques ont été créés pour favoriser une éclosion rapide des propositions :

- le « GT Produit », animé par Jérôme Gatier, directeur de la mission Plan Bâtiment Grenelle, a revu l'articulation des dispositifs existants, de façon à améliorer leur efficacité. A ce groupe participaient notamment l'Ademe, l'ANIL et les administrations concernées.

---

<sup>1</sup> Cf. Annexe 1

<sup>2</sup> Spécialement le programme national de lutte contre la précarité énergétique, dit programme « Habiter mieux »

<sup>3</sup> Cf. Annexe 2

- le « GT Banques », animé par Dominique-Geneviève Rougier, directrice générale de la banque Solfea, a rassemblé les principaux établissements bancaires et financiers, ainsi que la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFAS), pour déterminer les modalités d'une distribution massive du nouveau produit associant prêt et prime ou CIDD ;
- le « GT Travaux », animé par Florian Rollin, membre de l'équipe permanente du Plan Bâtiment Grenelle, a réuni les entreprises de travaux, la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie, pour ajuster les bouquets de travaux éligibles au nouveau dispositif d'aide, de façon à accroître leur efficacité énergétique ;
- le « GT Copropriété », animé par Arnaud Bazire, président directeur général du groupe Lamy, co-pilote du chantier « copropriété », a proposé divers ajustements de façon à assurer l'efficacité du nouveau dispositif en vue de la rénovation énergétique des bâtiments collectifs en copropriété.

- Un comité de pilotage regroupait les responsables des quatre groupes et l'équipe permanente du Plan Bâtiment Grenelle, auxquels s'étaient jointes quelques personnalités, spécialement Bernard Vorms, directeur de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) et président de la SGFAS et Jean-Claude Vannier : il a assuré de façon continue la synthèse des travaux des quatre groupes thématiques, se réunissant notamment les 15 et 28 mars.

Les premières pistes de propositions ont été présentées au bureau du comité stratégique du Plan Bâtiment, réuni le 31 mars, et aux diverses administrations concernées, afin de vérifier la pertinence du dispositif proposé.

Le texte du rapport lui-même a été soumis, le 12 avril, à la critique de l'ensemble des participants à la mission, une invitation étant faite à chacun de livrer contributions ou critiques afin qu'elles puissent figurer en annexe au rapport.

On peut donc affirmer que ce rapport, établi de façon très collective, traduit l'expression d'une vision partagée par l'ensemble des acteurs.



## ETAT DES LIEUX

---

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un objectif prioritaire du Grenelle de l'Environnement. Sa mise en œuvre sur le parc existant de logements est particulièrement importante, compte-tenu de l'immensité du parc : 32 millions de logements dont près de 8,5 millions en copropriété et 17 millions de maisons individuelles.

L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. La programmation pluri-annuelle des investissements<sup>4</sup> (PPI) a défini la nécessité d'engager la rénovation lourde de 400 000 logements par an entre 2013 et 2020 et, d'ici 2020, la rénovation intermédiaire de 9 millions de logements.

A cet effet, différentes aides financières et fiscales incitatives ont été successivement mises en place et parmi elles, le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro.

Ces deux aides font aujourd'hui, pour diverses raisons, l'objet de critiques, qui imposent d'analyser clairement leur attractivité et d'envisager leur évolution.

### **1. Regards sur le crédit d'impôt développement durable**

Le crédit d'impôt développement durable vient aider les particuliers à investir dans des équipements ou des travaux performants en matière d'isolation thermique ou d'équipements de production ou de distribution d'énergie.

La notoriété du dispositif tient à la fois à son ancienneté et à sa grande diffusion. Entre 2005 et 2008, environ 4 200 000 logements ont été concernés par le CIDD. Depuis 2008,

---

<sup>4</sup> Programmation pluriannuelle des investissements de production de chaleur - Période 2009 – 2020 - Rapport en application de l'article 50 de la loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique.

on peut estimer que 2 000 000 de logements supplémentaires ont bénéficié du dispositif. De ce fait, le CIDD est perçu par la population comme un véritable « marqueur » du Grenelle.

La simplicité de gestion du dispositif pour les particuliers est un autre de ses avantages : pour bénéficier du crédit d'impôt, il suffit de respecter les critères d'éligibilité et de joindre les factures de travaux à sa déclaration annuelle de revenus. Sa gestion est également relativement simple et peu coûteuse pour les pouvoirs publics.

Le crédit d'impôt développement durable est également remarquable par la faculté qu'il donne aux pouvoirs publics de piloter les critères d'éligibilité à cette aide. Il en résulte la possibilité d'orienter à la hausse les performances techniques des matériels éligibles pour faire évoluer l'offre disponible vers plus de performance énergétique.

L'adaptation des taux d'aide par type de matériel ou de produit constitue un outil de maîtrise de la dépense fiscale attachée au crédit d'impôt développement durable. Toutefois, cette évolutivité réglementaire est ressentie, notamment par les particuliers, comme une instabilité du dispositif.

La contrepartie du succès du CIDD a été la tendance à la hausse de cette dépense fiscale, la nature même du dispositif ne permettant pas d'encadrer strictement le niveau de dépense, comme cela serait le cas d'une enveloppe budgétaire fermée. Après un pic atteint en 2009, la dépense fiscale a été réduite progressivement par un ajustement du taux d'aide et des équipements éligibles, permettant une dépense fiscale de 2,6 milliards d'euros en 2009, estimée à 1,7 milliard en 2010 et 1,3 milliard en 2011.

D'autres reproches ont été formulés à l'encontre du CIDD : le risque d'effet d'aubaine, dans la mesure où il est possible qu'une partie des ménages aidés aurait investi même sans crédit d'impôt dans le matériel considéré ; le risque de hausse des prix des matériaux et équipements dès lors que les industriels, le négoce ou les entreprises peuvent être tentées de majorer les prix pour capter à leur profit une partie de l'aide publique.

Enfin il est clair que, conformément à sa vocation, le CIDD finance des actions ponctuelles de développement durable davantage que des rénovations globales : s'il touche ainsi un grand nombre de ménages en favorisant le développement d'équipements performants, il incite peu à la rénovation globale par la réalisation de

bouquets de travaux, notamment d'isolation, qui sont les outils privilégiés de la rénovation énergétique des bâtiments.

## **2. Regards sur l'éco-prêt à taux zéro**

L'éco-prêt à taux zéro est un dispositif plus récent : entré en vigueur en 2009, il a pour vocation d'aider les particuliers à réaliser une rénovation énergétique approfondie de leur logement. Du 1er avril 2009 au 31 décembre 2010, environ 150 000 logements ont bénéficié de l'éco-prêt à taux zéro.

Le démarrage de la distribution de ce produit réglementé a été dynamique, avec environ 10 000 prêts par mois en 2009, qui caractérisent l'appétence initiale des ménages, des entreprises et des banques pour le dispositif. S'agissant des ménages, ce démarrage prometteur illustre aussi l'efficacité, en termes d'incitation, du cumul alors possible entre le CIDD et l'éco-prêt à taux zéro.

A partir du début 2010, le rythme de la distribution a connu un certain tassement et s'est établi à environ 6 000 prêts par mois. Au-delà des rythmes saisonniers et de la baisse du marché global des travaux en 2010, le ralentissement s'explique en partie, du point de vue unanime des acteurs, par une lassitude des établissements bancaires du fait de la trop grande complexité de l'instruction des dossiers : la vérification, par les réseaux bancaires, de l'éligibilité des travaux à financer et l'analyse des devis des entreprises excèdent les compétences de leurs collaborateurs. Les banques sont alors tenues d'effectuer une mission technique qui ne rentre pas dans le cadre de leur métier et dont elles assument la responsabilité financière en cas de non-respect des critères d'éligibilité.

Ainsi, la difficulté rencontrée par les réseaux bancaires dans l'instruction des dossiers, a progressivement suscité une durée excessive du montage des dossiers de prêt, qui a contribué au découragement de ménages a priori intéressés par l'éco-prêt à taux zéro, ainsi qu'à celui des entreprises.

### **3. Regards croisés**

En 2008, le Comité opérationnel « Rénovation des bâtiments existants », à l'origine de la création de l'éco-prêt, estimait que l'éco-prêt serait appelé à monter en puissance au fil des ans, en raison de l'engagement croissant de travaux lourds, réduisant ainsi corrélativement l'importance du crédit d'impôt alloué aux rénovations intermédiaires<sup>5</sup>.

Cette prévision ne s'est pas réalisée : début 2011, on assiste à un nouveau ralentissement de la distribution de l'éco-prêt à taux zéro, un certain nombre de banques ayant, de fait sinon de droit, déréférencé cette aide de la liste des produits à distribuer. L'outil qui constituait une mesure phare du Plan Bâtiment Grenelle, à l'égard des particuliers, se trouve donc en situation de fragilité.

Quant au crédit d'impôt développement durable, il donne lieu à des ajustements annuels, de nature à endiguer son coût fiscal, qui sont définis sans référence directe à ses objectifs initiaux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des logements. Mais l'appétence des ménages à son égard demeure vive.

La suppression début 2011 du cumul autorisé entre les deux aides a pesé sur la décision des ménages qui ont probablement préféré recourir au CIDD plutôt que d'affronter la difficulté de mise en œuvre d'un éco-prêt à taux zéro, renonçant ainsi par voie de conséquence à entreprendre la rénovation globale de leur logement.

Cette analyse cursive dresse donc un tableau peu satisfaisant qui justifie pleinement la présente mission.

---

<sup>5</sup> Cf. Comité opérationnel « Rénovation des bâtiments existants » - Rapport Février 2008 – p.44

## PROPOSITIONS

---

Ce rapport a l'ambition de proposer 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.

Les préconisations qui suivent ont un double objectif : favoriser les travaux à forte performance énergétique ; assurer une distribution fluide et dynamique des aides.

**On peut résumer les 30 propositions<sup>6</sup> du rapport à travers sept axes principaux :**

**① Lier le niveau d'aide publique à la performance énergétique de la rénovation ;**

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

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

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

**⑤ Encourager la qualification des entreprises par une conditionnalité progressive de l'aide publique ;**

**⑥ Ajuster le nouveau dispositif pour le développer dans les copropriétés ;**

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

---

<sup>6</sup> La liste des propositions figure en page 49

# **1. Evolutions du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro**

## **1.1. Les principes généraux**

Le groupe de travail préconise une évolution conjointe du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro, tout en conservant les principales caractéristiques qui font la force de ces deux dispositifs. Plus qu'un cumul, c'est une véritable synergie que ce rapport propose de mettre en place.

Plusieurs principes guident ces éléments d'évolution :

### **Le maintien du principe du crédit d'impôt développement durable**

Il n'est pas contestable que le crédit d'impôt développement durable est devenu un outil du Grenelle de l'Environnement. Sa notoriété et sa large diffusion l'ont rendu familier des ménages qui y sont attachés. Le crédit d'impôt développement durable présente cependant un coût important pour les finances publiques, et par sa nature même finance des rénovations intermédiaires.

Dans l'esprit de la lettre de mission, le groupe de travail a étudié l'éventualité de substituer au CIDD « *un volet prime* » en complément du « *financement de long terme amortissable par les économies d'énergie*. ». Ainsi, l'hypothèse d'une prime versée par les établissements bancaires, en complément ou non de la délivrance du prêt, a été discutée : elle présenterait l'avantage de constituer pour les ménages une trésorerie immédiate, ce que ne permet pas le CIDD.

Cette solution a toutefois été rapidement écartée au profit du maintien du principe du crédit d'impôt développement durable.

Plusieurs arguments caractérisent ce choix unanimement partagé par le groupe de travail :

- le mécanisme du crédit d'impôt est particulièrement bien connu des ménages<sup>7</sup> et constitue l'un des dispositifs phare du Grenelle de l'Environnement : la suppression du CIDD pourrait ne pas être comprise par les ménages et les entreprises, et être interprétée comme un coup porté à la politique du Grenelle, traduisant un

---

<sup>7</sup> 4,2 millions de résidences principales concernées entre 2005 et 2008

désengagement de l'Etat dans ce mouvement vertueux de rénovation des logements, ce qui est contraire à l'effet recherché ;

- le CIDD a pour vocation de favoriser l'émergence et la diffusion des technologies les plus performantes pour la rénovation. Il permet d'orienter les politiques de développement des industriels français ;

- la distribution d'une prime par les établissements bancaires apparaît, pour ces derniers, comme un dispositif trop complexe à mettre en place. Cette pratique, peu utilisée à l'exception de la prime versée en complément du prêt épargne logement, constituerait alors un nouvel obstacle pour les banques, contraire là encore à l'effet recherché ;

- enfin, il nous paraît nécessaire de maintenir aux aides proposées une diversité de nature à entraîner le plus grand nombre de ménages : certains sont sensibles au levier fiscal, d'autres au recours à l'emprunt, et il paraîtrait dommage de fermer le champ des possibles au risque de réduire l'attractivité du dispositif.

Le délai nécessaire à l'obtention d'un crédit d'impôt représente toutefois un inconvénient pour les ménages les plus modestes, or ceux-ci ne doivent pas être écartés du dispositif. Aussi, la question d'établir un mécanisme permettant de bénéficier sans délai du crédit d'impôt a été évoquée. Il reviendrait à un organisme tiers de fournir une avance permettant de pallier à ce délai ; mais cela constitue une nouvelle complexité qui doit être évitée. Aussi, les banques, déjà investies dans le dispositif, pourraient plus directement prendre en charge cette avance, dans le cas où le CIDD serait adossé à un éco-prêt. Cependant, la contrainte que représente le remboursement avant échéance d'un prêt de courte durée pour les banques conduit également à écarter cette hypothèse.

### **Le maintien du principe de l'éco-prêt à taux zéro**

On s'est demandé si le tassement observé de la distribution de ce prêt signifiait la mise en question de celui-ci. Le groupe a unanimement écarté cette hypothèse, manifestant sans ambiguïté son intérêt pour un tel financement.

En effet, l'observation est faite que la majorité des ménages qui peuvent envisager l'engagement sur la durée d'une somme de l'ordre de 20 000 €, destinée à la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans leur logement, sont incapables de mobiliser cette somme en une seule fois. Ainsi, à défaut de la mise à disposition par les banques d'une enveloppe financière permettant la réalisation groupée desdits travaux (ce qui en assure la pleine efficacité énergétique), la plupart des ménages ne s'engageront que dans des travaux parcellaires, décidés au fil de l'eau, sans doute insuffisants et parfois peu

efficaces. Seule, en conséquence, la mise à disposition d'une telle enveloppe à taux d'intérêt zéro favorise la rénovation énergétique globale des logements. On relève également que la réalisation d'une rénovation thermique suscite une économie des charges énergétiques qui allège le coût réel du remboursement de l'emprunt.

Le groupe a par ailleurs unanimement retenu la nécessité de maintenir ce dispositif ouvert sans condition de ressources à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs.

Cette analyse est tout autant pertinente dans le cadre de travaux énergétiques à réaliser en copropriété. Diverses dépenses pesant sur les copropriétaires (mise aux normes des ascenseurs, ravalements des bâtiments, etc.) réduisent la capacité des ménages à engager de nouveaux travaux, à défaut de provisions pour travaux déjà constituées. De l'avis des spécialistes de la copropriété, notamment des syndic et des représentants de copropriétaires, la disponibilité d'un éco-prêt à taux zéro (adapté à la copropriété) est un élément essentiel pour permettre la prise de décision collective d'engager la rénovation énergétique de l'immeuble en copropriété.

En conséquence, le maintien de l'éco-prêt à taux zéro n'est pas davantage remise en cause, sous réserve de sa nécessaire adaptation.

**Proposition 1 : Maintenir le principe du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro.**

### **La recherche d'une meilleure performance énergétique des travaux**

Toute réforme des aides à l'amélioration thermique des logements doit nécessairement viser l'atteinte des objectifs du Grenelle de l'Environnement, ce qui suppose d'encourager les rénovations globales, de les rendre efficaces au maximum, dès lors qu'il est impossible d'envisager la rénovation intégrale des 32 millions de logements français.

Au regard de l'articulation actuelle entre le CIDD et l'éco-prêt à taux zéro, les travaux lourds ne sont pas davantage subventionnés que les travaux légers : la plupart des actions éligibles au CIDD sont subventionnées à hauteur de 13 % à 45%, sans prendre en compte la main d'œuvre, là où on estime un équivalent subvention de l'éco-prêt à taux zéro de l'ordre de 16 % avec prise en compte de la main d'œuvre.



Il faut donc impérativement réorienter le soutien public en assurant sa progressivité afin d'apporter une aide financière accrue aux rénovations globales tout en maintenant une aide aux rénovations intermédiaires.

**Proposition 2 : Renforcer l'attractivité financière des rénovations globales par une progressivité du CIDD et un allongement de la durée d'emprunt.**

### **La mise en place d'un éco-prêt adapté au logement individuel comme à l'immeuble collectif en copropriété**

L'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable ont été conçus tant à destination des logements individuels que des logements en copropriété. Cependant, très peu d'éco-prêts à taux zéro ont aujourd'hui été mis en œuvre en copropriété<sup>8</sup>.

Si l'éco-prêt à taux zéro constitue une opportunité pour les copropriétés d'engager des travaux de rénovation énergétique, il n'est pas adapté en l'état à leurs spécificités : l'obligation de réaliser des travaux dans un délai de deux ans n'est pas nécessairement adaptée au format des « plans de travaux » pluri-annuels prévus par la loi Grenelle 2, l'articulation des travaux sur parties privatives et parties communes, désormais autorisée, est délicate, etc. Il est donc essentiel de mettre en place un dispositif adapté au fonctionnement d'une copropriété.

**Proposition 3 : Prévoir deux déclinaisons du dispositif : l'une à destination des logements individuels, l'autre à destination des copropriétés.**

#### **1.2. Le dispositif à destination des logements individuels**

La réalisation de travaux dans des logements individuels (maisons individuelles pour l'essentiel) représente la grande majorité des dossiers actuellement financés par l'éco-prêt. Il constitue un levier majeur de l'amélioration de l'ensemble du parc dès lors qu'est recherchée la plus grande performance en vue d'une réduction des consommations d'énergie.

---

<sup>8</sup> Ils représentent, sur l'année 2010, 1256 dossiers sur 78484 éco-prêts distribués : 565 portés par un syndicat de copropriétaires et 691 menés conjointement par le copropriétaire et le syndicat de copropriété.

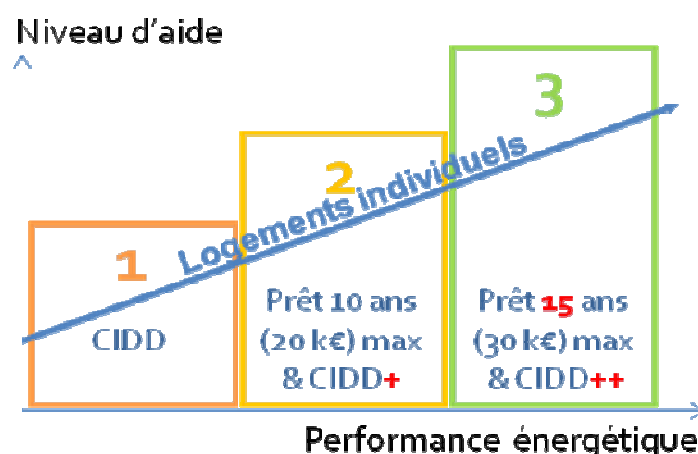
L'idée est donc de renforcer la progressivité des aides en fonction de l'efficacité énergétique visée : la recherche de performance énergétique globale ou la réalisation d'un bouquet de travaux « haute performance » doit être davantage aidée qu'une rénovation intermédiaire consistant en l'installation d'un équipement ou la mise en œuvre d'un simple bouquet de travaux. Cette progressivité s'exprime par un escalier à trois marches (à deux marches seulement pour les copropriétés) qui concerne tant l'éco-prêt à taux zéro que le CIDD. Il est ainsi proposé que soient intégrés au stade des deux marches supérieures le CIDD et l'éco-prêt à taux zéro.

**Proposition 4: Etablir un dispositif déployé sur trois niveaux cohérents :**

① La réalisation d'une seule action est aidée par le crédit d'impôt développement durable ;

② La réalisation d'un bouquet de travaux de 2 actions, choisies parmi 8 actions proposées, permet de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro d'un montant allant jusqu'à 20 000€ sur 10 ans maximum, et d'un crédit d'impôt de niveau supérieur à celui de la situation ① ;

③ La réalisation d'un bouquet « haute performance » (choix d'une combinaison prédéfinie de 3 actions) ou l'amélioration de la performance globale du logement permet de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro d'un montant allant jusqu'à 30 000€, remboursé sur 15 ans maximum, et d'un crédit d'impôt de niveau supérieur à celui de la situation ②.



## **Les travaux éligibles**

Le CIDD est structuré par type d'équipement ou de matériel, chacun ayant un taux de subvention et des critères de performance propres. Afin d'améliorer sa lisibilité et sa cohérence avec l'éco-prêt à taux zéro, il pourrait également être structuré en actions. Les équipements et matériels ayant des destinations similaires seraient regroupés sous une même dénomination : isolation des murs ou équipements de chauffage par exemple.

Six actions de travaux énergétiques sont actuellement proposées par l'éco-prêt à taux zéro, outre l'action de réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

Il est proposé de maintenir le système pédagogique et efficace d'une liste d'actions énergétiques, en la fusionnant avec celle du CIDD, afin que le dispositif d'aide soit basé dans son ensemble sur une liste unique d'actions énergétiques. Par ailleurs, il est proposé de clarifier le dispositif en assurant l'autonomie des travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif.

### *Les actions éligibles*

Les actions éligibles au nouveau dispositif doivent bénéficier à la fois de la simplicité qu'elles présentaient dans l'éco-prêt à taux zéro et également de l'exhaustivité du CIDD.

Lorsqu'un particulier entreprend des travaux importants, et tout particulièrement d'isolation, il entraîne une augmentation de l'étanchéité à l'air du bâtiment : il est donc nécessaire d'y associer des travaux performants de ventilation. Ces derniers sont essentiels à un habitat sain, qui permet de préserver la santé des occupants dans un bâtiment mieux isolé, afin d'éviter diverses pathologies liées notamment à l'humidité, la condensation, ou les moisissures, etc.

En outre il est admis par tous les professionnels, que l'association des travaux d'isolation et de ventilation sont parmi les plus efficaces pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment s'il s'agit de logements construits après la seconde guerre mondiale ou datant d'avant la première réglementation thermique (1974).

<p><b><u>Proposition 5</u> : Inclure les travaux de ventilation dans la liste des actions éligibles au nouveau dispositif.</b></p>
--

Il apparaît aussi utile de renforcer l'incitation à la fourniture d'énergie, qui est déjà éligible au CIDD, en permettant le financement de son installation par l'éco-prêt à taux zéro : ce qui rend cohérent et harmonise les deux outils. Cette extension s'inscrit plus globalement dans la politique gouvernementale de soutien aux énergies renouvelables et d'atteinte des objectifs du Grenelle.

**Proposition 6 : Inclure les actions de fourniture d'électricité avec énergies renouvelables dans la liste des actions éligibles au nouveau dispositif.**

*L'autonomie du système de financement de la rénovation du système d'assainissement non collectif*

S'agissant du financement de la rénovation du système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie, il est proposé de conférer à cette action une autonomie totale, permettant de cumuler pour un même logement, une aide à l'« assainissement » et l'éco-prêt « économies d'énergie », les deux aides concernant des actions radicalement distinctes. L'aide pour l'assainissement non collectif pourrait prendre soit la forme d'un prêt à taux zéro dans la limite de 10 000€ comme aujourd'hui, soit celle d'un crédit d'impôt spécifiquement dédié à la rénovation du système d'assainissement non collectif.

**Proposition 7 : Assurer l'autonomie du financement de la rénovation du système d'assainissement par un prêt à taux zéro ou un crédit d'impôt « assainissement ».**

**Autoriser, pour un même logement, le cumul avec l'éco-prêt finançant des travaux d'économies d'énergie.**

Il est proposé de faire correspondre plus clairement les actions avec les postes de consommation ou de déperdition énergétique courants. Il est ainsi proposé de créer une action spécifique pour l'isolation des planchers bas, déjà présente dans le CIDD mais absente de l'éco-prêt à taux zéro. De même, deux actions correspondent au chauffage et à l'eau chaude sanitaire (tous deux avec ou sans production d'énergie renouvelable).

De plus, des travaux comme le changement d'une porte de garage peuvent actuellement être financés dans le cadre d'un éco-prêt à taux zéro alors même qu'ils n'améliorent pas l'isolation thermique du logement. Les actions d'isolation des murs et de remplacement

des ouvrants doivent être réservées aux parois donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés.

Enfin, il est important de rendre éligible au dispositif la récupération de chaleur sur les eaux usées. Cette technologie a l'avantage de pouvoir être mise en œuvre dans tous les logements, contrairement à certaines installations d'énergie renouvelable. Elle rejoint les actions de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

En résumé, nous proposons que les actions éligibles au CIDD et à l'éco-prêt à taux zéro soient au nombre de huit : quatre intéressent l'isolation, une la ventilation, trois autres concernent les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de production d'énergie.

**Proposition 8 : Fusionner la liste des équipements et matériels éligibles au CIDD et les actions de l'éco-prêt.**

**Huit actions sont alors éligibles au nouveau dispositif :**

- 1. Isolation de la toiture**
- 2. Isolation des murs**
- 3. Isolation des planchers bas**
- 4. Remplacement des fenêtres**
- 5. Ventilation**
- 6. Chauffage (avec ou sans production d'énergie renouvelable)**
- 7. Eau chaude sanitaire (avec ou sans énergie renouvelable)**
- 8. Fourniture d'électricité avec énergies renouvelables**

**Le bouquet « haute performance »**

Dans son organisation actuelle, l'éco-prêt à taux zéro permet de mobiliser jusqu'à 30 000 € dès lors que trois actions de travaux sont conjointement entreprises. Le choix de ces trois actions, parmi la liste des six actions proposées, est actuellement laissé à l'appréciation du particulier, éventuellement conseillé par l'un des professionnels concernés.

Cette libre faculté présente le double inconvénient de :

- rendre complexe le montage du projet pour le particulier qui, s'il n'est pas accompagné par un professionnel, ne sait pas quels sont les travaux à combiner ;

- conduire, dans certains cas, à des combinaisons d'actions dont la performance énergétique n'est pas optimale alors que l'enveloppe financière dégagée permet un gain de performance significatif.

Il convient donc de simplifier, pour le particulier, la mise en œuvre du bouquet de 3 actions et d'améliorer la performance énergétique intrinsèque en proposant des combinaisons de travaux.

Le particulier n'aurait plus à choisir arbitrairement trois actions mais à sélectionner un bouquet d'actions prédéfini, chacun de ces bouquets « haute performance » combinant efficacement trois des actions proposées.

Ces bouquets « haute performance » comporteraient de façon prioritaire voire systématique une action d'isolation des murs afin de garantir un bon niveau de performance énergétique. En effet, pour une maison individuelle les murs représentent 20 à 30 % des déperditions énergétiques, il est donc essentiel d'orienter les ménages vers cette action. Bien que particulièrement efficace, l'isolation des murs est encore peu plébiscitée par les ménages.

A titre d'exemple, on peut imaginer les bouquets « haute performance » suivants :

- isolation de la toiture, des murs et ventilation ;
- isolation de la toiture, des murs et fourniture d'électricité avec énergie renouvelable ;
- isolation des murs, remplacement des fenêtres et ventilation ;
- isolation des murs, chauffage et eau chaude sanitaire (avec ou sans énergie renouvelable), etc.

Un travail complémentaire doit être mené pour assurer une définition optimale et cohérente de ces bouquets.

**Proposition 9 : Mettre en place des bouquets « haute performance » consistant en huit combinaisons prédéfinies de travaux.**

La réalisation d'un bouquet « haute performance » ou la recherche d'une amélioration globale de la performance énergétique suppose d'allonger la durée de remboursement du prêt, ce qui permettra de réduire l'effort pour les ménages et incitera davantage à la réalisation d'une rénovation globale.

Avec cet allongement de la durée du prêt, l'effort mensuel consenti par les ménages peut demeurer identique : la réalisation d'un bouquet « haute performance » se trouve donc encouragée car à mensualités égales par rapport à celles de l'éco-prêt finançant la réalisation d'un bouquet de 2 travaux, le gain d'économies d'énergie espéré est supérieur.

*Bouquet 2 actions – Prêt de 20 000 € sur 10 ans ⇔ Mensualité : ~ 167 €*

*Bouquet « haute performance » - Prêt 30 000 € sur 15 ans ⇔ Mensualité : ~167 €*

Corrélativement la nouvelle bonification du crédit d'impôt développement durable sera un outil incitatif supplémentaire à la réalisation de travaux conformes aux engagements du Grenelle de l'Environnement : le crédit d'impôt développement durable s'inscrit ainsi pleinement comme un outil pertinent de financement de la rénovation énergétique des logements privés.

**Proposition 10 : Accorder un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximal de 30 000€, sur 15 ans et un crédit d'impôt bonifié<sup>9</sup>, en cas de réalisation d'un bouquet « haute performance ».**

### **L'amélioration de la performance globale**

L'éco-prêt à taux zéro finance également des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement, ces travaux ayant été préalablement définis dans le cadre d'une étude thermique approfondie.

L'analyse est réalisée par un bureau d'études qui calcule la consommation conventionnelle estimée du logement et préconise les travaux les plus adaptés au logement afin de respecter les conditions suivantes :

- si le logement consomme, avant travaux, plus de 180 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation d'énergie inférieure à 150 kWhEP/m<sup>2</sup>/an ;
- si le logement consomme, avant travaux, moins de 180 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation inférieure à 80 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.

Le choix de la « performance globale » est le scénario le plus efficace en ce qu'il met en œuvre une obligation de résultat de la part de l'entreprise, et permet l'atteinte d'un niveau précis de performance et donc une diminution réelle de la consommation énergétique (sous réserve d'un comportement inchangé du ménage).

---

<sup>9</sup> Cette progressivité est décrite p.27

Si les éco-prêts « performance énergétique » n'ont représentés qu'1% des dossiers en 2010, il est préconisé de maintenir cette déclinaison du dispositif et de la rendre plus lisible et plus attractive pour les ménages.

Il est recommandé de retranscrire le niveau de performance énergétique à atteindre en « classe d'étiquette énergétique » : ces étiquettes énergie résultant du diagnostic de performance énergétique (DPE) sont bien connues du grand public, particulièrement depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 de l'obligation d'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières. De plus, le diagnostic de performance énergétique fait actuellement l'objet d'une réforme en vue de le consolider. Dans l'optique de ce renforcement du DPE, il apparaît cohérent de caler le dispositif de la performance globale sur le DPE.

Concernant le niveau d'exigence prescrit, et notamment l'atteinte de la classe C minimum, certains acteurs de la concertation ont émis des réserves, jugeant le niveau trop ambitieux. Ce niveau a été toutefois retenu dans la mesure où l'importance de l'aide publique attachée aux éco-prêts « performance globale » nécessite que soient réalisées des rénovations vraiment ambitieuses. L'idée de tester le dispositif d'abord sur un saut de 2 classes et atteinte de la classe D en 2012 a été évoquée car elle permet d'atteindre ces ambitions de façon progressive mais elle n'a pas été retenue.

Par ailleurs, le label BBC Rénovation traduit une volonté des pouvoirs publics de mieux caractériser les rénovations exemplaires atteignant une haute performance énergétique. Il est apparu intéressant que ce niveau puisse être référencé dans le nouveau dispositif d'aide publique, bien qu'il soit fondé sur une méthode de calcul différente de celle du DPE. L'atteinte du label BBC Rénovation comme niveau d'exigence représente un signal fort en faveur des rénovations les plus exemplaires.

Enfin, l'étude préalable aux travaux d'amélioration de la performance énergétique doit être réalisée par des professionnels compétents en efficacité énergétique des bâtiments : compte-tenu de la réforme actuelle du DPE, il est recommandé que la prescription de ces travaux soit réservée notamment aux architectes, bureaux d'études thermiques et aux diagnostiqueurs de classe 2<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Ce niveau de compétence résulte des propositions de réforme du diagnostic de performance énergétique, conduite par le Ministère de l'Ecologie.



**Proposition 11 : Définir la performance globale par deux conditions :**

- réaliser un saut de deux classes énergétiques (en référence à l'étiquette DPE) avec atteinte de la classe C minimum, ou obtenir le niveau du label BBC Rénovation
- faire intervenir une tierce-partie qualifiée.

Au-delà de ces deux ajustements en faveur d'une plus grande lisibilité, il est proposé de rendre le choix de la performance globale plus attractif, à l'identique du bouquet « haute performance ».

**Proposition 12 : Accorder un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximal de 30 000€, sur 15 ans et un crédit d'impôt bonifié, en cas de réalisation de travaux d'amélioration globale de la performance énergétique du logement.**

**La combinaison du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro**

Le rapprochement des deux dispositifs résulte de différents ajustements :

*L'harmonisation des critères*

Les différents dispositifs d'incitation mis en place dans le cadre du Grenelle de l'Environnement sont fondés sur des exigences de performance spécifiques aux technologies mises en œuvre. Ainsi, la Réglementation Thermique Existant impose un seuil minimum de performance, les Certificats d'Economie d'Energie et l'éco-prêt à taux zéro privilégient des matériels dont les performances dépassent ce seuil, tandis que le Crédit d'Impôt Développement Durable favorise le développement des technologies les plus performantes du marché.

Dans le cadre d'une combinaison entre le CIDD et l'éco-prêt à taux zéro<sup>11</sup>, il est recommandé de relever les exigences de performance de l'éco-prêt à taux zéro pour les aligner sur celles du CIDD. L'étude des exigences des deux dispositifs montre que les écarts sont faibles, à quelques exceptions près.

De même, la nomenclature des équipements et matériels liés à chaque action des deux dispositifs gagnerait à être harmonisée. Elle suivrait ainsi le même modèle que les actions éligibles décrites précédemment.

---

<sup>11</sup> Cette combinaison conduit à la définition d'une liste unique d'actions (cf. proposition 8).

Le crédit d'impôt développement durable définit aussi les critères pour la distribution du Livret Développement Durable et permet la réalisation de prêts-travaux complémentaires. Dès lors, le Livret Développement Durable, dont les exigences sont identiques à celles du CIDD, serait ainsi en cohérence avec l'éco-prêt à taux zéro.

Sans modifier le dispositif des CEE, une correspondance simple pourrait être indiquée entre les actions harmonisées du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro, et les fiches CEE. Ceci permettrait aux professionnels d'estimer simplement les CEE auxquels donnent droit les actions entreprises dans le cadre d'un éco-prêt à taux zéro. La communication aux particuliers de l'avantage financier que procurent les CEE s'en trouverait simplifiée.

**Proposition 13 : Harmoniser la nomenclature et les exigences de performance du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro et faire établir une correspondance entre ces actions et des fiches CEE.**

#### L'évolution coordonnée des exigences

Les exigences du CIDD évoluent chaque année, permettant de remplir au mieux l'objectif de développement des technologies les plus performantes.

Le CIDD et l'éco-prêt à taux zéro ne correspondent pas à une enveloppe de dépense fiscale fixe, ce qui représente une difficulté de gestion budgétaire de ces aides. Les ajustements annuels des exigences et des taux de subventions du CIDD permettent de pallier efficacement ce défaut en limitant l'enveloppe de la dépense fiscale de manière prévisionnelle. Un système de pilotage continu s'impose à cet égard.

**Proposition 14 : Faire évoluer de façon coordonnée les exigences de performance sur les matériels du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro.**

#### Le cumul de l'éco-prêt à taux zéro et du CIDD

Tel qu'il a été présenté, le nouveau dispositif recommandé peut fonctionner, sur le plan technique, de façon cumulative ou non pour la réalisation d'un bouquet de 2 ou 3 actions, toujours dans l'optique d'accompagner les ménages dans la réalisation de rénovations plus globales :

- le nouveau dispositif doit permettre aux ménages réalisant un bouquet de 2 ou

3 actions ou recherchant la performance globale et faisant appel à l'éco-prêt, de bénéficier aussi du crédit d'impôt. Le dispositif devient alors attractif parce qu'il mêle financement et aide fiscale, augmentant ainsi l'équivalent subvention accordé à chaque ménage ;

- le dispositif doit cependant laisser aux ménages la possibilité de mobiliser le crédit d'impôt développement durable sans recours à l'éco-prêt à taux zéro pour la réalisation d'un bouquet de 2 ou 3 actions.

Que le dispositif soit utilisé de manière cumulative ou non, l'incitation à réaliser un bouquet « haute performance » ou à rechercher la performance globale plutôt que deux actions s'en trouve renforcée : l'éco-prêt à taux zéro voit sa durée allongée et sa quotité augmentée, et le crédit d'impôt voit sa valeur accrue.

Le groupe de travail n'a pas hésité à recommander le cumul des deux aides, observant qu'il s'agit là d'un levier essentiel pour permettre d'atteindre le rythme de 400 000 rénovations énergétiques de logements en 2013.

Conscient évidemment du coût du nouveau dispositif pour les finances publiques, le groupe a estimé que la régulation de la dépense publique pourrait être assurée par une réduction de l'avantage CIDD proposé pour la réalisation d'une action isolée, dont la performance énergétique pour le logement concerné est moindre que celle résultant d'un bouquet de travaux.

**Proposition 15 : Assurer la combinaison de l'éco-prêt à taux zéro et du CIDD pour la réalisation de bouquets de deux à trois actions ou la recherche de performance globale.**

#### La progressivité des aides

Le CIDD a pour vocation principale de favoriser l'accès aux technologies les plus performantes du marché. La performance énergétique des logements résultant des travaux entrepris à l'aide d'un CIDD demeure cependant limitée.

Introduire une bonification du taux du CIDD dans le cas où un bouquet de deux ou trois actions est réalisé permet de pallier ce défaut.

La question s'est posée lier la bonification du crédit d'impôt seulement au recours à l'éco-prêt à taux zéro. Cette hypothèse reviendrait à conditionner l'incitation à la rénovation globale, à une exigence d'endettement bancaire qui ne concerne pas tous les ménages. C'est pourquoi, il a été retenu le mécanisme d'une progressivité du CIDD indépendante de la souscription d'un éco-prêt à taux zéro.

Concernant le niveau de progressivité du crédit d'impôt, il est proposé de fixer trois niveaux de crédit d'impôt : de base pour une action séparée, plus élevé pour deux actions et encore supérieur pour trois actions. L'articulation avec l'éco-prêt à taux zéro est ainsi assurée, puisque le dispositif présenté encourage davantage les bouquets de 3 actions ou la performance globale que les bouquets de 2 actions.

Concernant la progressivité de l'éco-prêt, celle-ci est assurée par l'allongement de la durée du prêt, passant d'un maximum de dix à quinze ans dans le cas d'un bouquet « haute performance » ou « performance globale ».

**Proposition 16 : Introduire une progressivité du CIDD, en fonction du nombre d'actions entreprises.**

En contrepoint de cette approche de renforcement du rôle du crédit d'impôt en accompagnement des rénovations, des échanges ont eu lieu au sein du groupe de travail sur les risques d'incitation à la hausse des prix que pourrait comporter une telle intensification des aides.

En particulier, le fait que le montant du CIDD soit formulé par un pourcentage du prix de vente de l'équipement a été considéré comme un facteur inflationniste possible. Une piste de réflexion a été évoquée, qui consistait à fixer le niveau du CIDD en valeur absolue. Malgré son intérêt et son caractère séduisant, cette piste n'a pas été retenue compte tenu de sa complexité de mise en application. Elle suppose en effet de fixer et de faire ensuite évoluer dans le temps un trop grand nombre de valeur adaptées aux différentes catégories de matériels et technologies éligibles.

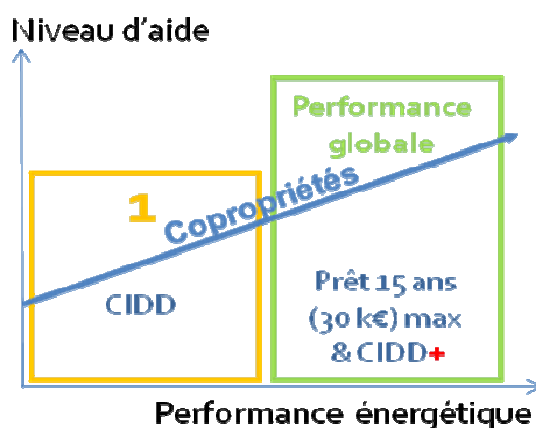
Cette piste mérite toutefois d'être analysée de manière plus précise.

### **1.3. Le dispositif à destination de la copropriété**

Le constat de l'inadaptation, en l'état, de l'éco-prêt à taux zéro à la copropriété a été très largement partagé par le groupe de travail. La complexité du montage du financement de travaux collectifs à partir d'éco-prêts à taux zéro distribués individuellement par logement est telle qu'on se trouve, de fait, sans solution opérationnelle de financement. Ce qui ajoute à la complexité du processus de décision en copropriété. L'attente du vote de la loi Grenelle 2 a par ailleurs constitué en 2010 un frein temporaire supplémentaire à l'engagement de ces actions collectives.

Dès lors, il est proposé de créer un éco-prêt à taux zéro spécifique à la copropriété, de nature à atténuer la complexité du montage et favoriser la performance énergétique des travaux collectifs.

A l'image de l'éco-prêt individuel, cet éco-prêt serait combiné au crédit d'impôt développement durable.



#### **La distribution d'un éco-prêt à taux zéro à la copropriété**

Dès les premiers constats de la difficulté de mise en œuvre de l'éco-prêt « individuel » en copropriété, l'opportunité d'un éco-prêt collectif a été relevée<sup>12</sup>. Cette question a donc constitué le point central des réflexions en vue de l'adaptation du dispositif à la copropriété. Il a notamment suscité débat en ce que l'ouverture à la copropriété de l'accès au financement par l'emprunt pourrait engendrer, pour les copropriétaires les plus fragiles, la mise en difficulté financière de la collectivité.

<sup>12</sup> Cette proposition a été formulée par le chantier « Copropriété » du Plan Bâtiment Grenelle dès l'été 2009.

Cependant, un grand nombre d'acteurs, notamment les syndicats de copropriété et représentants des responsables de copropriété, ont justifié l'importance de la création d'un éco-prêt collectif :

- il constitue un levier indispensable à la prise de décision de travaux : sans outil incitatif puissant, il apparaît peu probable que des travaux d'amélioration de la performance énergétique soient collectivement décidés ;

- il doit être porté efficacement par les syndicats devant l'assemblée de copropriétaires. Or, les syndicats disent ne pouvoir s'engager dans la mise en place des financements que si le prêt est consenti à la copropriété et non à chaque copropriétaire.

La mise en place d'un éco-prêt collectif à taux zéro au syndicat de copropriétaires apparaît être l'outil indispensable à la rénovation énergétique des copropriétés.

La création d'un éco-prêt à taux zéro pour les syndicats de copropriétaires appelle une réforme législative. Dans une approche générale, la faculté d'emprunter accordée aux syndicats de copropriétaires suppose de modifier la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il semble qu'une telle évolution rejoigne les réflexions en cours au sein de la direction des affaires civiles et du sceau du Ministère de la Justice. Toutefois, sa traduction législative serait sans doute de nature à entraîner des délais importants.

Aussi, une option courte, procédant d'une approche spéciale, pourrait consister à autoriser, dans un premier temps, le recours à l'emprunt pour les syndicats de copropriétaires, en le limitant à l'éco-prêt à taux zéro pour la rénovation thermique. Cette voie permettrait d'expérimenter la mesure permettant aux syndicats de copropriétaires de souscrire des emprunts, avant de la généraliser. Une telle approche serait d'autant plus prudente que, s'agissant du financement de travaux d'économies d'énergie, une partie de la charge de remboursement sera couverte par la diminution du niveau des charges énergétiques.

Une condition d'une large diffusion de l'éco-prêt en copropriété pourrait être le caractère facultatif de l'adhésion des copropriétaires. Le fait de rendre indissociable le vote des travaux de rénovation énergétique et l'adhésion à un éco-prêt collectif pourrait être en effet de nature à créer des réticences au vote des travaux. Il sera ainsi recommandé de recourir à deux résolutions distinctes :

- l'une concernant la réalisation des travaux ;

- l'autre relative à l'emprunt, auquel seuls les copropriétaires intéressés adhèreraient, déterminant ainsi le nombre de logements éligibles à l'éco-prêt collectif.

La question se pose de savoir s'il convient d'attacher le prêt collectif au copropriétaire ou au lot de copropriété. L'attachement au lot est préconisé de sorte que le remboursement du prêt se poursuive jusqu'à son terme, même en cas de cession du lot. Le remboursement deviendrait ainsi une charge supplémentaire dont la nature et le niveau seraient portés à la connaissance de l'acquéreur, qui pourrait cependant s'il le désire effectuer un remboursement anticipé de la quote-part de prêt.

Le fait de mener à son terme le remboursement du prêt par l'ensemble des copropriétaires qui y ont souscrit rend sa gestion plus simple pour le syndic et pour la banque. Ces deux catégories d'acteurs sont appelés à jouer un rôle important dans la rénovation énergétique des copropriétés et leur adhésion à ce produit financier doit être recherchée.

La pratique mettra sans doute en œuvre un système assurantiel ou de garantie financière permettant de pallier d'éventuelles défaillances de copropriétaires emprunteurs.

**Proposition 17 : Créer un éco-prêt à taux zéro collectif délivré au syndicat de copropriétaires en fonction du nombre de logements éligibles.**

### **Le financement d'une amélioration globale de la performance énergétique**

Sur le plan technique, il est proposé de prévoir que l'aide publique soit fondée sur l'amélioration globale de la performance énergétique, mieux adaptée à l'immeuble collectif que les bouquets de travaux. La méthode actuelle de détermination de la performance énergétique à l'aide de la méthode de calcul thermique « Th-C-E-ex » peut être conservée.

Si le niveau de consommation de départ est supérieur à 180 kwhep/m<sup>2</sup>/an, il faut le ramener à un niveau inférieur à 150 kwhep/m<sup>2</sup>/an. Si le niveau de performance énergétique de départ est inférieur à 180 kwhep/m<sup>2</sup>/an, il convient de le ramener à un niveau inférieur à 80 kwhep/m<sup>2</sup>/an. Ces niveaux mériteraient une modulation géographique à l'instar de la réglementation thermique 2012.

Il convient toutefois de prévoir le cas des immeubles antérieurs à 1948, non concernés par le dispositif actuel et nombreux en copropriété. La méthode de calcul thermique « Th-C-E-ex » devrait pouvoir leur être appliquée de sorte que ces immeubles puissent bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro collectif. Compte-tenu des difficultés à adapter cette méthode, le système utilisé dans l'éco-prêt « logement social »<sup>13</sup> apparaît opportun comme solution transitoire.

La faculté de recourir à d'autres logiciels, largement diffusés, de simulation thermique dynamique devrait pouvoir être étudiée.

**Proposition 18 : Maintenir l'utilisation de la méthode de calcul thermique « Th-C-E-ex » et les niveaux de performance en vigueur, en envisageant leur modulation géographique.**

**Pour les bâtiments construits avant 1948, utiliser le système de l'éco-prêt logement social en attendant de pouvoir adapter la méthode « Th-C-E-ex ».**

### **Le périmètre de financement**

Le périmètre des dépenses éligibles au prêt doit maintenir le refinancement du coût la prestation d'audit thermique, ou de calcul thermique préalable à la définition du programme de travaux à réaliser. Cette faculté, déjà permise dans le dispositif en vigueur mais insuffisamment connue, doit être réaffirmée.

De même, l'ampleur des travaux conduisant à recourir aux services d'un architecte, d'une maîtrise d'œuvre ou d'un bureau de contrôle, comme à exposer de prime d'assurance, il convient que ces coûts annexes puissent être compris dans l'assiette du prêt. L'assiette des travaux éligibles au prêt collectif doit comprendre l'ensemble des travaux ayant fait l'objet d'une décision collective en assemblée générale : ceux-ci peuvent englober des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives des copropriétaires aux frais de ceux-ci et sous la maîtrise d'ouvrage de la copropriété.

---

<sup>13</sup> Méthode « à points » décrite dans la convention sur la mise en œuvre de l'éco-prêt logement social pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux, signée le 26 février 2009 entre l'Etat et la Caisse des Dépôts.



**Proposition 19 :** Inclure dans le montant du prêt le coût de l'audit énergétique ou du calcul thermique préalable ainsi que celui de la maîtrise d'œuvre, de l'assurance, du contrôle, etc.

**Inclure dans le montant du prêt les travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives.**

### **La réalisation des travaux**

L'ampleur des programmes de travaux collectifs conduit, en présence d'un éco-prêt collectif, à réserver leur réalisation à des entreprises qualifiées. Une telle mesure, de nature à rassurer les copropriétaires aussi bien que les pouvoirs publics, ne devrait pas générer une pénurie d'offre de travaux. Ainsi en 2006, 67 % des entreprises de 11 à 50 salariés étaient certifiées « Qualibat<sup>14</sup> », néanmoins, il paraît raisonnable de différer l'obligatoire recours à une entreprise qualifiée selon les termes et modalités de la proposition 28.

La même recherche de qualité devrait conduire à réserver l'intervention au titre du calcul thermique à des bureaux d'études thermiques qualifiés.

**Proposition 20 :** Réserver en copropriété la réalisation des travaux de performance énergétique à des entreprises qualifiées, selon les termes et modalités faisant l'objet de la proposition 26.

### **L'articulation entre éco-prêt collectif et crédit d'impôt développement durable**

Le crédit d'impôt développement durable constitue un complément d'aide au financement des travaux. Le fait de souscrire un éco-prêt à taux zéro pour un syndicat de copropriétaires doit donner droit au CIDD bonifié à l'ensemble des copropriétaires pris individuellement, qu'ils empruntent collectivement ou non. La pièce justificative sera une attestation de la dépense éligible délivrée par le syndicat.

Le crédit d'impôt seul, et donc non bonifié, peut aussi être recherché par un copropriétaire qui réalise dans sa résidence principale, serait-elle en copropriété, une action éligible, sans que des travaux collectifs soient décidés par la copropriété.

---

<sup>14</sup> Source : DAES/Qualibat

**Proposition 21 : Accorder un CIDD bonifié à chacun des copropriétaires lorsque la copropriété décide des travaux d'amélioration globale de la performance énergétique de l'immeuble collectif.**

Le temps long de la copropriété rend indispensable d'établir une bonne prévisibilité de l'évolution possible des critères d'octroi des aides à la rénovation thermique des logements privés : il est donc rappelé que la stabilité des normes énergétique et des aides publiques est un facteur essentiel de réussite du processus.

#### **Eléments complémentaires à étudier**

Certaines questions subsistent : la faculté pour les copropriétaires de cumuler ou non un éco-prêt individuel sur les parties privatives avec un éco-prêt collectif sur les parties communes ; la possibilité pour la copropriété de souscrire successivement plusieurs prêts correspondant à des tranches de travaux, et ce dans la limite d'un montant total de 30 000 € par logement ce qui donne l'opportunité de pouvoir espacer les décisions et leur traduction financière en gardant le bénéfice d'un éco-prêt à taux zéro, etc.

Il convient que le chantier « copropriété » du Plan Bâtiment Grenelle s'en saisisse, en vue d'y apporter au troisième trimestre 2011.

**Proposition 22 : Mettre à l'étude différents hypothèses de mise en œuvre de l'éco-prêt collectif et notamment :**

- la possibilité de cumuler un éco-prêt individuel et un éco-prêt collectif ;
- la segmentation par tranche de travaux de l'éco-prêt collectif ;
- l'allongement de la durée de mise en œuvre de l'éco-prêt collectif pour espacer décisions de travaux et paiements.

#### **1.4. Le cas spécifique de l'outre-mer**

Selon la législation actuelle, l'éco-prêt à taux zéro peut être distribué pour les logements aussi bien situés en métropole qu'en outre-mer.

Toutefois, les exigences de l'option « bouquet de travaux » s'avèrent inadaptées aux climats chauds, donc pour la plupart des territoires outre-mer. En effet, six actions sont définies mais, dans la mesure où elles ont été conçues afin de constituer un ensemble

cohérent pour le climat de la métropole, une seule est véritablement pertinente en outre-mer, à savoir l'installation d'un équipement de production d'eau chaude sanitaire utilisant une énergie renouvelable. Par ailleurs, la méthode de calcul « Th-C-E ex » n'ayant pas été définie pour l'outre-mer, le choix de la performance globale y est impossible.

Le Ministère de l'Ecologie a donc choisi d'adapter à l'outre-mer les exigences de travaux permettant de bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro. Un projet d'arrêté en ce sens est en cours de signature pour une application au 1<sup>er</sup> juin 2011.

Il apparaît donc opportun de ne pas faire évoluer, à court terme, le dispositif en outre-mer. Il pourrait être envisagé, d'ici quelques années, de basculer vers un mécanisme similaire à celui présenté. Les banques estiment toutefois qu'il serait préférable de basculer également, en outre-mer, à un système de certification des devis par une tierce-partie qualifiée (expliqué en proposition 28) dès la date d'application de ce mécanisme en métropole. La question demeure ouverte.

<b>Proposition 23 : Adapter pour l'outre-mer les préconisations de ce rapport</b>
---

## **2. Outils de montée en puissance du nouveau dispositif**

Pour chacun des acteurs (particuliers, entreprises réalisant les travaux et établissements bancaires), l'éco-prêt à taux zéro est considéré comme un dispositif complexe à mettre en œuvre et à distribuer. Critères spécifiques à l'éco-prêt à taux zéro et pour partie différents de ceux du CIDD, formulaires types, contenu des devis et des factures, vérification des cohérences et exigences techniques à l'instruction des dossiers, critères d'éligibilité, etc., autant d'éléments qui ont constitué des freins à une distribution fluide et satisfaisante du produit. L'éco-prêt à taux zéro a été ainsi considéré comme un produit complexe à mettre en œuvre, ayant pour conséquence d'altérer son attractivité.

Il est donc essentiel de proposer des ajustements de nature à lever ces différents points de blocage, afin d'assurer la montée en puissance du nouveau dispositif.

Par ailleurs, il s'inscrit dans un paysage où préexistent d'autres aides à la rénovation énergétique, notamment celles distribuées par l'agence nationale de l'habitat (ANAH). Il

est donc important de veiller à une bonne articulation des différentes aides pour permettre à chacun d'engager, selon ses ressources, la rénovation énergétique de son logement.

### **2.1. L'articulation du nouveau dispositif avec les aides de l'agence nationale de l'habitat**

Cette agence, centrée vers l'amélioration de l'habitat, développe principalement deux actions de nature à renforcer l'efficacité du dispositif proposé :

- un plan de lutte contre la précarité énergétique, dit programme national « Habiter Mieux », à destination des propriétaires occupants modestes qui consacrent plus de 10 % de leurs revenus à se chauffer ;
- un programme général d'aide aux travaux à destination des propriétaires occupants sous conditions de ressources et des propriétaires bailleurs, notamment en copropriété.

La mise en place du nouveau dispositif organisé autour de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt développement durable doit être cohérente et complémentaire des aides de l'ANAH, afin de permettre, à chaque concitoyen, de disposer d'une aide adaptée à sa situation financière.

C'est pourquoi, il est proposé l'articulation suivante :

- au titre du programme « Habiter Mieux », rendre les aides de l'ANAH cumulables avec le CIDD, la mobilisation de CEE bonifiés étant déjà acquise ;
- au titre des autres programmes, rendre les aides de l'ANAH cumulables avec l'éco-prêt à taux zéro et/ou le CIDD.

Le groupe de travail considère en effet que, si le programme général d'aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements est ouvert à tous, sans conditions de ressources, ce qui doit être impérativement maintenu, il est cohérent d'aider davantage ceux qui sont dans la difficulté en raison de la faiblesse de leurs ressources et/ou de la performance énergétique de leur logement.

**Proposition 24 : Assurer un meilleur soutien aux ménages modestes en permettant le cumul des aides de l'ANAH avec l'éco-prêt à taux zéro et/ou le CIDD.**

## **2.2. L'accompagnement des particuliers au montage du dossier**

Les retours d'expérience montrent la difficulté rencontrée par les particuliers à monter leur dossier : l'information est disparate, l'éco-prêt manque de visibilité dans le foisonnement des aides existantes, les formulaires-type peuvent apparaître complexes, le choix des travaux à opérer est parfois difficile, les allers-retours entre l'entrepreneur, le client et la banque sont trop nombreux, etc. Face à ces différents obstacles, les ménages peuvent être amenés à abandonner leur projet, à en réduire l'ampleur ou à le financer par un autre produit bancaire plus simple.

Il est donc proposé de créer rapidement un site Internet d'accompagnement des particuliers, et des syndicats de copropriétaires, de nature à guider le montage des dossiers avec les professionnels.

La consultation du site permettrait, en renseignant les caractéristiques du projet, de déterminer le profil de l'aide disponible (montant, actions). Il produirait un document récapitulatif pouvant être présenté au banquier. Ce pré-montage informatique du dossier serait fait en lien avec les professionnels de travaux, voire d'un conseiller d'ADIL ou d'Espace-Info-Energie, et pourrait être un préalable utile à la rencontre de l'établissement bancaire.

Le site pourrait être complémentaire des sites similaires existants (notamment le programme « Habiter mieux », ou le simulateur du PTZ+). A terme, il pourrait susciter la création d'un site unique d'information et d'accompagnement au montage des dossiers de l'ensemble des aides au logement.

<p><b><u>Proposition 25</u> : Faciliter le montage du dossier par la mise en place d'un site Internet d'accompagnement des particuliers</b></p>
---

Au-delà de la mise en place d'un site Internet d'accompagnement des particuliers dans le montage des dossiers, le groupe de travail a précisément envisagé la mise en place d'un site Internet « expert ». Ce site Internet permettrait, au-delà du montage du dossier, de gérer son instruction par les établissements bancaires.

Deux accès seraient envisageables :

- un accès « particuliers », qui permettrait aux ménages de faire différentes simulations indicatives de leur projet, et de constituer leur dossier ;
- un accès « professionnels » qui permettrait de renseigner les caractéristiques techniques et les coûts afin d'obtenir un devis formaté des travaux éligibles aux aides.

Au regard de ces informations, la nature et le montant de l'aide accordée seraient définis par le site Internet « expert ». Le formulaire de demande de prêt serait alors pré-rempli à l'aide de l'outil informatique ; il serait alors seulement demandé aux établissements bancaires un contrôle formel de la demande de prêt, ce qui allègerait davantage leur charge de travail.

Ce sujet mérite une étude approfondie ultérieure afin d'évaluer précisément sa faisabilité technique et ses implications sur le rôle et la responsabilité de chaque acteur.

### **2.3. La simplification de l'instruction du dossier par les banques**

L'éco-prêt à taux zéro apparaît, à l'ensemble des réseaux bancaires, comme un produit complexe à distribuer. La principale difficulté avancée concerne l'instruction du dossier en raison du contrôle d'éligibilité du prêt, qui contrairement à d'autres produits financiers, ne repose pas sur des données habituellement traitées par les conseillers bancaires mais sur les caractéristiques techniques des travaux financés.

Ce contrôle repose sur le recueil et l'analyse des devis communiqués lors de la mise en place du financement et d'un formulaire spécifique, le formulaire « devis », qui détaille la nature des travaux réalisés. Le conseiller bancaire doit s'assurer de la cohérence entre les formulaires « devis » et les devis eux-mêmes, souvent libellés différemment, ce qui engendre un temps excessif d'analyse, suppose un niveau significatif de connaissance technique des dossiers et a suscité le découragement croissant des réseaux bancaires à l'égard de la distribution de ce produit. Les mêmes contrôles doivent ensuite être effectués au stade des factures et des versements avant clôture du dossier.

La simplification du processus de distribution et de l'instruction des dossiers est donc un axe incontournable d'évolution du dispositif, le conseiller bancaire devant être désormais exonéré de la charge et la responsabilité du contrôle de la validité puis de la réalisation des travaux financés et de la cohérence des devis et factures.

Il est recommandé de confier à un acteur techniquement compétent (entreprise qualifiée ou titulaire d'un signe pertinent de reconnaissance de la qualité ou tierce partie) la prise en charge de la validation technique du dossier de prêt : les établissements bancaires n'auront ainsi plus besoin d'assurer cette fonction requérant des compétences techniques.

Les qualifications et signes de reconnaissance de la qualité répondant aux besoins des actions du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro sont : Eco-artisan (Capeb), Les Pros de la performance énergétique (FFB), Rénovation énergétique (Qualibat), Efficacité énergétique (Qualibat) ou tout équivalent. Ces signes ont comme point commun d'être délivrés par un organisme accrédité par le COFRAC. On estime qu'environ 3 000 entreprises répondent déjà à cette exigence de qualification.

De même, les signes de reconnaissance géré par Qualit'ENR (qui concernent environ 18 000 entreprises) pourront rejoindre cette liste dès qu'elle aura obtenu son accréditation auprès du COFRAC, ainsi que les signes de reconnaissance géré par Qualifelec.

Les dispositifs d'aide à la rénovation thermique des logements privés peuvent constituer un levier exceptionnel vis-à-vis des professionnels de la filière du bâtiment : indiquer l'horizon d'une exigence de qualification aurait un effet incitatif puissant, permettant de soutenir efficacement les démarches de qualification engagées aujourd'hui.

Une discussion s'est ouverte sur la définition de cet horizon : certains souhaitaient une date très proche (2013), d'autres une date plus lointaine (2020), le groupe de travail a retenu une date intermédiaire, ni trop proche et donc manquant de réalisme, ni trop lointaine et donc manquant de dynamisme et il a donc été proposé l'année 2015. Cette proposition constitue un objectif qui méritera d'être éventuellement ajusté en fonction du succès de la démarche de qualification.

Le groupe souligne toutefois la nécessité d'adapter les qualifications existantes aux petites entreprises et artisans. En ce sens, cette exigence de qualification donnera un signal fort aux organismes de certification pour les inciter à étendre leurs offres à destination de ces entreprises.

En l'absence de qualification, c'est à dire d'un signe de reconnaissance de l'entreprise (ou de chacune des entreprises devant effectuer les travaux), il est proposé de faire contrôler

la cohérence du devis avec l'action du formulaire-type par une tierce partie qualifiée, au sens de la réglementation thermique 2012 (architectes, bureaux de contrôle, organismes certificateurs, diagnostiqueurs de classe 2 notamment).

En ce cas, la tierce partie vérifie :

- au stade de la demande de prêt, que les lots de travaux sont constitutifs d'actions éligibles à un bouquet éco-prêt à taux zéro (en nature et en niveau de performance) ;
- après la réalisation des travaux, que les factures correspondent aux travaux ayant fait l'objet de la demande de prêt.

En finançant des opérations de rénovation impliquant la combinaison de travaux (bouquet « haute performance ») relevant de différents segments du marché, l'éco-prêt à taux zéro et le CIDD bonifié impulsent une mise en relation des différents corps de métiers et d'entreprises spécialisées qui apprennent à travailler ensemble. Ils constituent en ce sens un outil structurant de la filière pour le développement des offres de rénovation globale et le renforcement de la compétence des professionnels.

Le recours à une entreprise qualifiée, constituant un gage de qualité des travaux réalisés, assure une meilleure efficacité de la dépense fiscale et de l'investissement des particuliers. De manière générale, il convient d'encourager le recours à une maîtrise d'œuvre (architectes, bureaux d'études notamment) compétente.

**Proposition 26 : Réserver l'accès aux travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD, aux professionnels qualifiés d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2015.**

**Lorsque l'entreprise n'est pas qualifiée, confier la mission de contrôle à une tierce-partie qualifiée.**

**Annoncer dès à présent cette mesure afin de permettre une hausse significative, entre 2012 et 2015, du nombre d'entreprises titulaires d'un signe de reconnaissance de la qualité.**



#### **2.4. La distribution par les réseaux bancaires**

La question de la distribution du nouveau dispositif par l'ensemble des établissements de crédit ou son attribution à un nombre restreint d'entre eux (choisies par appel d'offres) a été posée au groupe de travail.

La sélectivité de la distribution a rapidement été écartée par les réseaux bancaires, tous ayant manifesté un fort intérêt pour le produit et leur souhait d'assurer sa distribution massive sous réserve des ajustements proposés.

Il sera pertinent de vérifier régulièrement la force de cette manifestation d'intérêt.

#### **2.5. Le financement des travaux induits**

Les travaux induits sont les travaux « indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie » (article R. 319-17 du code de la construction et de l'habitation). Ces travaux sont indispensables aux travaux d'efficacité énergétique proprement dits.

Ils sont actuellement pris en compte par l'éco-prêt dès lors que le financement spécifique des travaux éligibles ne dépasse pas les plafonds de 20 000€ ou 30 000€. La nature de ces travaux constitue un des éléments qui complexifient l'instruction du dossier.

Il est donc proposé de simplifier la prise en compte de ces travaux induits en retenant pour leur financement un pourcentage du montant des travaux éligibles. Ce pourcentage est à définir avec l'appui des professionnels du bâtiment<sup>15</sup>.

<b><u>Proposition 27</u> : Allouer une part forfaitaire du montant des travaux éligibles au financement des travaux induits.</b>
--

---

<sup>15</sup> A titre indicatif, ce pourcentage devrait se situer entre 5% et 10% des travaux éligibles (à l'exception des travaux induits pour l'isolation des murs) et augmenter à concurrence l'assiette des travaux financés, dans la limite des plafonds de 20 000 € et 30 000 €.

## **2.6. Le périmètre des logements concernés**

L'éco-prêt à taux zéro est actuellement réservé aux travaux projetés dans une habitation construite avant le 1er janvier 1990 et destinée à un usage de résidence principale.

Afin d'harmoniser avec le fonctionnement du crédit d'impôt développement durable et permettre la rénovation de logements peu performants construits plus récemment, il est proposé d'ouvrir le dispositif à tous les bâtiments dont la construction est achevée depuis plus de deux ans, tout en maintenant l'usage du logement à titre de résidence principale.

Cette suppression ouvrirait la voie à la rénovation d'habitations construites il y a plus de 10 ans dont la performance énergétique doit être améliorée.

**Proposition 28 : Ouvrir le dispositif à tous les logements, en résidence principale, dont la construction est achevée depuis plus de deux ans.**

## **2.7. Le cas particulier de l'acquisition**

L'affichage du score énergétique des logements mis en vente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 a accéléré la prise de conscience par les candidats acquéreurs de la nécessité d'assurer la rénovation énergétique de leur futur logement. Au point que l'on observe dès à présent, sur les marchés non tendus, une négociation du prix de vente pour tenir compte du coût de la rénovation énergétique du bien<sup>16</sup>. L'éco-prêt peut d'ores et déjà être cumulé avec un PTZ +, mais cette possibilité est rarement utilisée.

Il paraît donc nécessaire de favoriser, à l'occasion des transactions, la décision de rénovation des logements en encourageant :

- la souscription d'un éco-prêt à taux zéro dès la signature de la promesse de vente, par une meilleure sensibilisation des candidats acquéreurs par les agents immobiliers et les notaires ;
- l'instruction groupée, par les banques, du prêt acquisition et de l'éco-prêt à taux zéro ;

---

<sup>16</sup> Cf. « Immobilier - L'étiquette énergie fait déjà baisser les prix », Le Particulier Mag - n°1060 - Avril 2011

- le cumul effectif entre le nouveau Prêt à taux zéro acquisition (PTZ +) et l'éco-prêt à taux zéro.

Ces actions peuvent être menées à droit constant. Un chantier du Plan Bâtiment intitulé « Transactions immobilières et rénovation énergétique » approfondit ce sujet en réfléchissant à la meilleure manière de mobiliser les acteurs de la transaction immobilière, observation faite que les 600 000 transactions immobilières annuelles représentent une remarquable occasion pour accélérer la rénovation énergétique du parc résidentiel.

Par ailleurs, les membres du groupe de travail ont examiné l'opportunité de faire évoluer l'éco-prêt à taux zéro afin de mieux l'articuler avec le PTZ+ pour la primo-accession à la propriété. Le montant du prêt PTZ+ dans le logement ancien est en effet calé sur la performance énergétique du bien mesuré en référence à la lettre A à G du diagnostic de performance énergétique.

Il a été évoqué la possibilité d'inciter à réaliser des rénovations en proposant un éco-prêt à taux zéro d'un montant d'autant plus élevé que le bien se situe dans un niveau de performance médiocre. Toutefois, le recouvrement des deux dispositifs semble limité, la majorité des rénovations énergétiques d'envergure étant le fait de ménages déjà propriétaires. De surcroît, l'articulation des deux dispositifs aurait conduit à un niveau excessivement élevé pour l'éco-prêt à taux zéro.

C'est pourquoi, le groupe de travail propose de conserver le statu quo sur ce point, mais de charger le chantier susvisé de suivre étroitement le sujet, et de proposer avant fin 2011 les voies et moyens d'un développement de la rénovation énergétique des logements à l'occasion des transactions immobilières.

## **2.8. Définir des éléments de communication**

Bénéficiant de l'expérience de la première phase de distribution de l'éco-prêt à taux zéro, il est articulé plusieurs recommandations de nature à favoriser une communication pertinente à l'égard des ménages :

- « *Rénover énergétiquement son logement, c'est faire des économies d'énergies, améliorer son confort et valoriser son bien* ». Les notions d'économies d'énergie, de

confort et de valorisation du patrimoine doivent toutes trois être énoncées dans la campagne de communication : chacun de nous est en effet plus sensible à l'un ou l'autre des arguments. Dans la campagne institutionnelle précédente, les notions de confort et de valorisation du patrimoine étaient sans doute insuffisamment évoquées.

- Développer une campagne de communication commune autour de l'éco-prêt à taux zéro et du crédit d'impôt développement durable. Dans la mesure où ce rapport préconise une synergie entre les des deux dispositifs pour la réalisation de travaux performants, la communication à l'égard des deux outils doit être coordonnée et cohérente. Il est donc proposé de définir des messages communs manifestant le lien entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable.

- Communiquer sur le montant moyen de travaux réalisés : compte-tenu des caractéristiques du dispositif, la communication sur l'éco-prêt à taux zéro faisait initialement état d'une somme pouvant aller jusqu'à 30 000 €. C'est ce chiffre, qui ne représente que le seuil maximum du dispositif, qui était le plus souvent retenu par les ménages et qui a pu effrayer par son importance. En réalité, le montant moyen du prêt est d'environ 16 000 €. Communiquer sur cette somme permettrait sans doute de sensibiliser les classes moyennes en faisant de l'éco-prêt à taux zéro un dispositif plus accessible qu'ils ne pouvaient l'imaginer. De plus, communiquer sur des montants mensuels peut faciliter l'appropriation par les particuliers.

- Communiquer sur des montants courants de travaux réalisés afin d'améliorer la connaissance des particuliers sur les prix du marché, leur permettant ainsi de réagir en cas de devis surévalués.

**Proposition 29 : Adapter les actions de communication aux spécificités du nouveau dispositif et notamment :**

- développer le triptyque économies d'énergie – confort – valorisation du patrimoine ;**
- développer une campagne commune à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD ;**
- insister sur le montant moyen des travaux réalisés ;**
- communiquer sur les montants courants de travaux réalisés.**

Ces propositions doivent naturellement s'inscrire dans le cadre d'une communication puissante et coordonnée, menée par l'Ademe et le Ministère de l'Ecologie, et qui pourra

associer les établissements de crédit et les professionnels du bâtiment et de l'immobilier, pour expliquer aux particuliers l'intérêt de ce nouveau dispositif. Les agences départementales pour l'information sur le logement (ADIL)<sup>17</sup> et les Espaces Info Energies (EIE) seront un relais utile dans l'accompagnement et l'information du grand public.

### **3. Pilotage et mise en œuvre des propositions**

Le groupe de travail s'est attaché à proposer un nouveau dispositif à coût maîtrisé pour la dépense publique.

Par ailleurs, afin de permettre un déploiement rapide et efficace du dispositif préconisé, il est recommandé la création d'une structure de suivi et indiqué des éléments de calendrier.

#### **3.1. Coût du dispositif proposé pour les finances publiques**

Nous avons cherché à connaître l'ordre de grandeur de la dépense publique découlant des préconisations de ce rapport, afin de conforter le caractère opérationnel et acceptable des propositions.

Par rapport à un objectif national de 400 000 rénovations approfondies de logements par an, tel qu'inscrit dans la loi Grenelle 2, il apparaît raisonnable et cohérent de viser un niveau de distribution de 200 000 éco-prêts par an. La cohérence entre ces deux chiffres s'établit comme suit :

Nombre de logements rénovés	400 000
Nombre d'éco-prêts à taux zéro	200 000
Nombre de rénovations du parc HLM	100 000
Nombre de rénovations dans le cadre du programme national « Habiter mieux » de l'ANAH	40 000
Nombre de rénovations de logements privés hors éco-prêt (y compris avec CIDD)	60 000

<sup>17</sup> En 2010, les ADIL ont accordé environ 30 000 consultations sur ce seul sujet de la rénovation énergétique des logements. Ces agences sont donc un maillon essentiel de la politique d'information et d'accompagnement des particuliers.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- 200 000 éco-prêts distribués en année pleine, se décomposant en :
  - 130 000 prêts de 2 actions, d'un montant moyen de 14 000 € ;
  - 70 000 prêts de 3 actions, d'un montant moyen de 20 000 € ;
- 1 400 000 actions donnant lieu à un CIDD, dont celles venant en synergie avec les éco-prêts à taux zéro.

De manière approximative, les taux de subvention ou d'équivalent subvention liés aux dispositifs étudiés ont été retenus à hauteur de :

- 16 % du montant d'un prêt à taux zéro sur dix ans ;
- 25 % du montant d'un prêt à taux zéro sur quinze ans ;
- 20 % de crédit d'impôt appliqué aux actions éligibles qui sont, dans la grande majorité des cas, des fournitures d'équipements (sans la main d'œuvre et les travaux induits) ; le montant moyen des actions a été pris égal à 4 800 € ; le plafonnement du CIDD<sup>18</sup> a été pris en compte par l'application d'un abattement de 10 % au crédit d'impôt lié aux deux ou trois actions des éco-prêts à taux zéro ; s'agissant de la progressivité du crédit d'impôt, les chiffres retenus ont été un montant pivot de 20% pour deux actions, diminué de 2 points pour une action, et augmenté de 2 point pour 3 actions ou en performance globale.

Le montant de la dépense fiscale correspondant à l'imputation des aides publiques à l'année où sont réalisés les travaux serait alors d'environ : 2,06 milliards d'euros, pour un montant de travaux générés de 14,9 milliards d'euros et un nombre de logements aidés de 1 400 000.

Le niveau estimé de l'engagement financier annuel des pouvoirs publics est légèrement supérieur à ce qu'il est dans la situation actuelle, à savoir 1,94 milliard d'euros.

Le montant de la dépense fiscale peut être ajusté à la baisse, en tant que de besoin, en ajustant la progressivité du taux de subvention du CIDD, qui conduit à minorer l'aide apportées aux actions de travaux isolées, qui sont de loin les plus nombreuses. Par ailleurs, on observe que ce montant n'est pas excessivement sensible à un nombre plus important que prévu d'éco-prêts finançant des bouquets de 3 actions ou des rénovations en performance globale.

---

<sup>18</sup> Plafonnement à 8 000€ pour une personne seule et 16 000 € pour un couple.

### **3.2. Assurer le suivi des propositions**

La mise en œuvre du nouveau dispositif préconisé par ce rapport constitue un enjeu majeur pour sa réussite. De nombreux points clés nécessitent son appropriation par les acteurs directement concernés : professionnels du bâtiment s'agissant des qualifications requises, réseaux bancaires pour le site d'accompagnement, diagnostiqueurs entre autres pour la tierce-partie, réseaux d'information, etc.

Il est opportun que ces acteurs soient associés à la phase de mise en œuvre du nouveau dispositif, au travers d'un comité de pilotage également composé des directions administratives concernées. Le Plan Bâtiment Grenelle propose d'assurer la création et la coordination de ce comité de pilotage.

Ce comité de pilotage aurait vocation consultative à valider chaque étape du déploiement du nouveau dispositif et vérifier qu'elle n'engendre pas de difficultés d'appropriation par les acteurs. Il traiterait à la fois des dimensions techniques, économiques, sociales du dispositif et de sa communication.

**Proposition 30: Créer sous l'égide du Plan Bâtiment Grenelle un comité de pilotage pour assurer le déploiement du nouveau dispositif, rassemblant les professionnels et les administrations.**

Il conviendra également de mobiliser localement l'ensemble des réseaux bancaires, organisations professionnelles et acteurs du dossier afin d'assurer la promotion, la communication et le bon déploiement du nouveau dispositif sur l'ensemble du territoire

### **3.3. Organiser la mise en œuvre dans le temps des propositions**

Pour une mise en œuvre la plus rapide possible du nouveau dispositif, un phasage dans le temps des différentes étapes à organiser pourrait être le suivant :

<b>Etapes</b>	<b>Calendrier</b>
Remise des propositions	15 avril 2011
Validation interministérielle des propositions	Mai – Juin 2011
Insertion du dispositif au PLF 2012	Juin 2011
Elaboration du cahier des charges du site Internet	Juin 2011
Lancement de la concertation pour le choix du prestataire informatique (mise en place du site internet d'accompagnement)	Juillet 2011
Choix du prestataire informatique	Octobre 2011
Préparation concertée des textes d'application du dispositif	Automne 2011
Définition de la campagne de communication	Décembre – Mars 2012
Livraison d'une version bêta du site d'accompagnement à tester par les professionnels	Mars 2012
Lancement de la campagne de communication	Mars 2012
Déploiement du dispositif	1 <sup>er</sup> avril 2012

Il faut en effet tenir compte, au regard de l'expérience acquise en 2009, du temps nécessaire à la mise en place du nouveau dispositif dans les réseaux bancaires (systèmes d'information, information et formation).

---

Paris, le 15 avril 2011

Philippe Pelletier



## RAPPEL DES PROPOSITIONS

**Proposition 1** : Maintenir le principe du crédit d'impôt développement durable et de l'éco-prêt à taux zéro.

**Proposition 2** : Renforcer l'attractivité financière des rénovations globales par une progressivité du CIDD et un allongement de la durée d'emprunt.

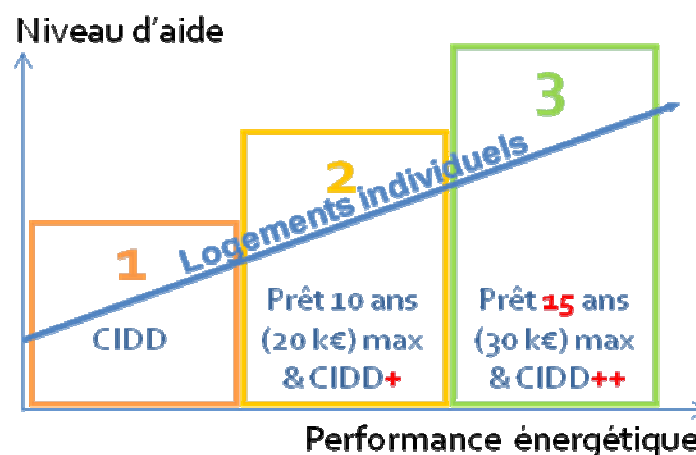
**Proposition 3** : Prévoir deux déclinaisons du dispositif : l'une à destination des logements individuels, l'autre à destination des copropriétés.

**Proposition 4**: Etablir un dispositif déployé sur trois niveaux cohérents :

① La réalisation d'une seule action est aidée par le crédit d'impôt développement durable ;

② La réalisation d'un bouquet de travaux de 2 actions, choisies parmi 8 actions proposées, permet de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro d'un montant allant jusqu'à 20 000€ sur 10 ans maximum, et d'un crédit d'impôt de niveau supérieur à celui de la situation ① ;

③ La réalisation d'un bouquet « haute performance » (choix d'une combinaison prédéfinie de 3 actions) ou l'amélioration de la performance globale du logement permet de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro d'un montant allant jusqu'à 30 000€, remboursé sur 15 ans maximum, et d'un crédit d'impôt de niveau supérieur à celui de la situation ②.



**Proposition 5** : Inclure les travaux de ventilation dans la liste des actions éligibles au nouveau dispositif.

**Proposition 6** : Inclure les actions de fourniture d'électricité avec énergies renouvelables dans la liste des actions éligibles au nouveau dispositif.

**Proposition 7** : Assurer l'autonomie du financement de la rénovation du système d'assainissement par un prêt à taux zéro ou un crédit d'impôt « assainissement ».

Autoriser, pour un même logement, le cumul avec l'éco-prêt finançant des travaux d'économies d'énergie.

**Proposition 8** : Fusionner la liste des équipements et matériels éligibles au CIDD et les actions de l'éco-prêt.

Huit actions sont alors éligibles au nouveau dispositif :

1. Isolation de la toiture
2. Isolation des murs
3. Isolation des planchers bas
4. Remplacement des fenêtres
5. Ventilation
6. Chauffage (avec ou sans production d'énergie renouvelable)
7. Eau chaude sanitaire (avec ou sans énergie renouvelable)
8. Fourniture d'électricité avec énergies renouvelables

**Proposition 9** : Mettre en place des bouquets « haute performance » consistant en huit combinaisons prédéfinies de travaux.

**Proposition 10** : Accorder un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximal de 30 000€, sur 15 ans et un crédit d'impôt bonifié, en cas de réalisation d'un bouquet « haute performance ».

**Proposition 11** : Définir la performance globale par deux conditions :

- réaliser un saut de deux classes énergétiques (en référence à l'étiquette DPE) avec atteinte de la classe C minimum, ou obtenir le niveau du label BBC Rénovation
- faire intervenir une tierce-partie qualifiée.

**Proposition 12** : Accorder un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximal de 30 000€, sur 15 ans et un crédit d'impôt bonifié, en cas de réalisation de travaux d'amélioration globale de la performance énergétique du logement.

**Proposition 13** : Harmoniser la nomenclature et les exigences de performance du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro et faire établir une correspondance entre ces actions et des fiches CEE.

**Proposition 14** : Faire évoluer de façon coordonnée les exigences de performance sur les matériels du CIDD et de l'éco-prêt à taux zéro.

**Proposition 15** : Assurer la combinaison de l'éco-prêt à taux zéro et du CIDD pour la réalisation de bouquets de deux à trois actions ou la recherche de performance globale.

**Proposition 16** : Introduire une progressivité du CIDD, en fonction du nombre d'actions entreprises.

**Proposition 17** : Créer un éco-prêt à taux zéro collectif délivré au syndicat de copropriétaires en fonction du nombre de logements éligibles.

**Proposition 18** : Maintenir l'utilisation de la méthode de calcul thermique « Th-C-E-ex » et les niveaux de performance en vigueur, en envisageant leur modulation géographique.

Pour les bâtiments construits avant 1948, utiliser le système de l'éco-prêt logement social en attendant de pouvoir adapter la méthode « Th-C-E-ex ».

**Proposition 19** : Inclure dans le montant du prêt le coût de l'audit énergétique ou du calcul thermique préalable ainsi que celui de la maîtrise d'œuvre, de l'assurance, du contrôle, etc.

Inclure dans le montant du prêt les travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives.

**Proposition 20** : Réserver en copropriété la réalisation des travaux de performance énergétique à des entreprises qualifiées, selon les termes et modalités faisant l'objet de la proposition 26.

**Proposition 21** : Accorder un CIDD bonifié à chacun des copropriétaires lorsque la copropriété décide des travaux d'amélioration globale de la performance énergétique de l'immeuble collectif.

**Proposition 22** : Mettre à l'étude différentes hypothèses de mise en œuvre de l'éco-prêt collectif et notamment :

- la possibilité de cumuler un éco-prêt individuel et un éco-prêt collectif ;
- la segmentation par tranche de travaux de l'éco-prêt collectif ;
- l'allongement de la durée de mise en œuvre de l'éco-prêt collectif pour espacer décisions de travaux et paiements.

**Proposition 23** : Adapter pour l'outre-mer les préconisations de ce rapport

**Proposition 24** : Assurer un meilleur soutien aux ménages modestes en permettant le cumul des aides de l'ANAH avec l'éco-prêt à taux zéro et/ou le CIDD.

**Proposition 25** : Faciliter le montage du dossier par la mise en place d'un site Internet d'accompagnement des particuliers

**Proposition 26** : Réserver l'accès aux travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD, aux professionnels qualifiés d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Lorsque l'entreprise n'est pas qualifiée, confier la mission de contrôle à une tierce-partie qualifiée.

Annoncer dès à présent cette mesure afin de permettre une hausse significative, entre 2012 et 2015, du nombre d'entreprises titulaires d'un signe de reconnaissance de la qualité.

**Proposition 27** : Allouer une part forfaitaire du montant des travaux éligibles au financement des travaux induits.

**Proposition 28** : Ouvrir le dispositif à tous les logements, en résidence principale, dont la construction est achevée depuis plus de deux ans.

**Proposition 29** : Adapter les actions de communication aux spécificités du nouveau dispositif et notamment :

- développer le triptyque économies d'énergie – confort – valorisation du patrimoine ;
- développer une campagne commune à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD ;
- insister sur le montant moyen des travaux réalisés ;
- communiquer sur les montants courants de travaux réalisés.

**Proposition 30**: Créer sous l'égide du Plan Bâtiment Grenelle un comité de pilotage pour assurer le déploiement du nouveau dispositif, rassemblant les professionnels et les administrations.

## **ANNEXES**

---

1. Lettre de mission du 21 février 2011
2. Composition du groupe de travail
3. Eléments d'analyse relatifs au crédit d'impôt développement durable
4. Principaux chiffres relatifs à l'éco-prêt à taux zéro sur l'année 2010
5. Tableau relatif à l'harmonisation des critères entre le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro

## **Annexe 1 : Lettre de mission**



*La ministre de l'Ecologie, du Développement Durable,  
des Transports et du Logement*

*Le secrétaire d'Etat chargé du logement*

Réf : D 11002749

Paris, le 21 FEV. 2011

Maître, *CL PELLETIER,*

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle de l'environnement.

Depuis le lancement du Plan Bâtiment, dont le pilotage vous a été confié en janvier 2009, un véritable élan a été donné à ce programme. La dynamique engagée doit être poursuivie et amplifiée afin d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement. L'année 2011 sera essentielle à cet égard, en particulier, dans le secteur résidentiel privé où l'éco-prêt à taux zéro constitue un outil clé de la réussite du Grenelle.

Après un démarrage satisfaisant, nous observons un tassement de sa distribution : il nous apparaît en conséquence qu'une action vigoureuse doit être menée pour assurer la montée en puissance de sa distribution et permettre sa mise en cohérence avec les objectifs de rénovation.

Par ailleurs, le crédit d'impôt développement durable a été un outil indispensable il y a quelques années, pour que nos concitoyens rentrent dans une dynamique de rénovation énergétique de leur logement. Alors que cette dynamique est aujourd'hui réelle, ce dispositif continue de peser lourdement sur les finances publiques, mais ne conduit pas, à l'inverse de l'éco-PTZ, à une prise en considération globale de la mise aux normes thermiques du logement.

C'est pourquoi nous souhaitons vous confier une mission spécifique sur la dynamisation et l'évolution des produits d'aide à la rénovation thermique des logements. L'objectif serait de parvenir à les unifier dans un dispositif unique comportant un volet prime ou crédit d'impôt et un volet financement de long terme amortissable par les économies d'énergie.

**Monsieur Philippe PELLETIER**  
Avocat  
Président du Comité stratégique du Plan Bâtiment  
Grenelle Lefèvre, Pelletier & associés  
136, avenue des Champs Elysées  
75008 PARIS

.../...

Ce dispositif devrait être complémentaire des actions ciblées sur les populations les plus modestes initiées par le gouvernement au travers de l'Agence Nationale de l'Habitat et du programme «Habiter mieux» des investissements d'avenir.

Vous étudierez notamment comment améliorer l'appropriation de ce nouveau dispositif par les partenaires professionnels et tout particulièrement par les réseaux bancaires dans le but de faciliter sa mise en œuvre, d'augmenter le nombre de prêts distribués et de favoriser la réalisation de rénovations approfondies.

Enfin, vous examinerez l'opportunité d'adapter le dispositif au secteur des copropriétés de manière à favoriser la dynamique de la rénovation énergétique dans cet important segment de notre parc de logements.

Nous souhaitons pouvoir disposer de vos conclusions et premières propositions au plus tard au 15 avril prochain.

En vous remerciant par avance de votre implication au service de cette mission stratégique, nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET



Benoist APPARU



## **Annexe 2 : Composition du groupe de travail**

Au sein du chantier « Eco-prêt à taux zéro » ou des différents groupes de travail thématiques créés pour le besoin de la mission, c'est près de 80 personnes qui ont été invitées à s'impliquer dans la définition des propositions.

Tout au long de la concertation, les différentes administrations concernées (MEDDTL / DHUP – MEDDTL / DGEC – Ministère de la Justice – Ministère de l'Economie) ont été associées aux travaux et informées de l'avancée des propositions.

Ont été conviées à participer :

ADEME	Jean-Baptiste Sarlat
ANAH	Alain de la Hautière
ANIL	Bernard Vorms
ANIL	Isabelle Couetoux du Tertre
ASF France	Alain Lasseron
ASF France	Cyril Robin
ASF France	Françoise Palle-Guillabert
Banque Solfea	Brigitte Faguet
Banque Solfea	Dominique-Geneviève Rougier
Banque Solfea	Stéphane Bourgeois
Banque Solfea	Alexandre Dohy
Banque Solfea	Marc Bodiguel
BNP PARIBAS	Philippe Stoltz
BPCE	Arnaud Berger
BPCE	Charlotte Ricatte
BPCE	Jean-Philippe Vanpoperinghe
BPCE	Pierre Yvon
BPCE	Sandra Eterno
BPCE	Swann Gros-Borot
CAPEB	François Leblanc
CAPEB	David Morales
CARDONNEL Ingénierie	Christian Cardonnel
CARDONNEL Ingénierie	Philippe Herbulot
CICF	Filipe Da Silva
CNCE Caisse d'épargne	Laurent Bortoli
CNCE Caisse d'épargne	Marie-Christine Korniloff
CNCE Caisse d'épargne	Thierry Tridon
Crédit Agricole	Christian Cerretani
Crédit Agricole	Olivier Nicolas
Crédit Agricole	Michel Auzet
Crédit Agricole	Pierrette Juteau
Crédit Agricole	Patrick Stocker
Crédit Agricole	Thierry Marinello
Crédit Foncier	Christine Passeman
Crédit Foncier	Eric Semblat
Crédit Foncier	Nicole Chavier
Crédit immobilier de France	Jean-Marie Gambrelle
Crédit Mutuel	Anne Lustig
Crédit Mutuel	Marie-Christine Caffet
Crédit Mutuel	Véronique Peyrot

Domofinance	Bernard Le-Goffic
Domofinance	Franck Ouradou
Eco Energie Service	Guillaume Ader
EFFINERGIE	Sébastien Delmas
Fédération Bancaire Française	Pierre de Lauzun
Fédération Bancaire Française	Guillaume Soler
Fédération Bancaire Française	Pierre Bocquet
Fédération des PACT	Annie Le Bail
Fédération Française du Bâtiment	Roland Fauconnier
Fédération Française du Bâtiment	Loïc Chapeaux
Fédération Française du Bâtiment	Laurent Beaugiraud
FNAIM	Benoit Fauchard
FNAIM	Caroline Picard
HSBC	Marine de Bazelaire
La Banque Postale	Claudie Fachero
La Banque Postale	Philippe Saillard
LCL	Laurence Hervieu
LCL	Sylvain Merino
NEXITY-LAMY	Arnaud Bazire
NEXITY	Sabine Desnault
NEXITY	Eric Barbarit
NEXITY	Lucie Ribeiro
NEXITY	Juliette Horn
Plan Bâtiment Grenelle	Jérôme Gatier
Plan Bâtiment Grenelle	Florian Rollin
Plan Bâtiment Grenelle	Anne-Lise Deloron
Plan Bâtiment Grenelle	Jean-Claude Vannier
Pouget Consultants	André Pouget
Pouget Consultants	Charles Arquin
SGFGAS	François de Ricolfis
SGFGAS	Pierre Souche
Société Générale	Guillaume Louliere
Société Générale	Philippe Marquetty
Société Générale	Alain Brunet
Société Générale	Pascale Froment
UNIS	Jérôme Dauchez
UNIS	Géraud Delvolvé

Différents entretiens et contributions sont venus enrichir la réflexion, notamment des contributions du CLER, du réseau Greeneo, du ClubS2E, du SER, d'Urbanis, de la FFB Rhône Alpes, du réseau Banques Populaires Loire & Lyonnais, de l'association Promotelec, d'EcoGencia, etc.

## Le recours au crédit d'impôt en faveur du développement durable

### Une résidence principale sur sept rénovée entre 2005 et 2008

*Dans le cadre du crédit d'impôt en faveur du développement durable, une résidence principale sur sept a fait l'objet de travaux entre 2005 et 2008. Ce dispositif est monté rapidement en puissance avec un million de nouveaux logements concernés par an. Une résidence principale sur dix a bénéficié de travaux relevant de la maîtrise de la consommation énergétique. Deux fois sur trois, il s'agissait d'un logement construit avant 1975. Une résidence principale sur vingt s'est dotée d'équipement utilisant une énergie renouvelable. La pose de panneaux solaires, pompes à chaleur ou appareils fonctionnant au bois a fortement progressé et a plus que doublé en quatre ans. Plus les ménages disposent de revenus importants, plus ils réalisent de travaux. Néanmoins, les montants déclarés par mètre carré sont comparables quels que soient les revenus : en moyenne 60 euros de travaux par mètre carré. 32 % des sommes déclarées ont été restituées sous forme de crédit d'impôt.*

ÉCONOMIE ET ÉVALUATION  
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Entre 2005 et 2008, 5,4 millions de travaux ont été déclarés au titre du crédit d'impôt développement durable (encadré) : deux tiers pour la maîtrise de la consommation énergétique (installation de matériaux d'isolation ou de chaudière performante), un tiers pour l'installation d'équipements utilisant des sources d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, pompes à chaleur ou appareils fonctionnant au bois). Le montant total déclaré a fortement augmenté, passant de 3,7 milliards d'euros en 2005 à 8,2 milliards en 2008, pour un total cumulé sur ces quatre années de 23,6 milliards d'euros (tableau 1).

#### 4,2 millions de résidences principales modernisées en quatre ans

Entre 2005 et 2008, ce sont 4,2 millions de résidences principales qui ont été l'objet de travaux au titre du crédit d'impôt développement durable (un même logement pouvant en effet bénéficier de différents types de travaux plusieurs années de suite), soit 15 % du parc des résidences principales. Ce sont en grande majorité des logements individuels (83 %), occupés par des ménages (définitions) qui en sont propriétaires (95 %), construits avant 1975 (66 %) et situés dans les départements au nord de la Loire.

Tableau 1 : Travaux déclarés au titre du crédit d'impôt développement durable

	2005	2006	2007	2008	Total
Nombre de déclarations de travaux (en millions)	1,0	1,3	1,4	1,7	5,4
Nombre de ménages déclarants (en millions)	1,0	1,3	1,3	1,6	5,1
Nombre de ménages déclarant pour la première fois (en millions)	1,0	1,1	1,0	1,1	4,2
Montant total déclaré (en milliards d'euros)	3,7	5,6	6,1	8,2	23,6
Dépense fiscale (en milliards d'euros)	1,0	1,9	2,1	2,8	7,8

Source : DGFiP, *exhaustif fiscal 2005 à 2008, calculs Insee.*

Note : l'année est celle de réalisation des travaux. Les ménages déclarent leurs dépenses au titre du crédit d'impôt en mai de l'année suivante lors de leur déclaration de revenus.

Lecture : en 2005, un million de travaux ont été réalisés au titre du crédit d'impôt développement durable. Un million de ménages ont effectué en 2005 des travaux au titre de ce crédit d'impôt et ont déclaré en mai 2006 un montant total de 3,7 milliards d'euros. La dépense fiscale correspondant aux travaux réalisés en 2005 est d'un milliard d'euros, restituée par l'Etat en 2006.



Le montant total des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt est plafonné pour une période de cinq ans. Ainsi, à mesure que des logements sont rénovés, le nombre de résidences principales éligibles au dispositif diminue. Parmi celles qui n'avaient pas encore bénéficié du crédit d'impôt, 4% ont fait, chaque année, l'objet de travaux.

Les dépenses totales déclarées au titre du crédit d'impôt développement durable s'élèvent en moyennes à 5 660 euros par logement modernisé. Ces montants déclarés ne reflètent que partiellement les dépenses engagées par les ménages car, jusqu'en 2009, seul le coût des équipements et des matériaux était éligible au dispositif. Les sommes déclarées pour l'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable sont supérieures à celles pour l'installation de chaudières performantes ou de matériaux d'isolation (en moyenne 6 370 euros par logement, contre 4 640 euros).

### Maitrise de la consommation énergétique, essentiellement dans les bâtiments d'avant 1975

Une résidence principale sur dix a bénéficié de travaux pour maîtriser la consommation énergétique au cours de la période. Dans deux cas sur trois, les logements avaient été construits avant 1975 (tableau 2).

Ces bâtiments étaient justement la cible de ce dispositif car ils ont généralement une isolation et une efficacité thermique moins bonnes que celles des logements construits ultérieurement. En effet, ces derniers ont bénéficié des normes thermiques mises en place à partir de 1974, puis révisées en 1988, 2000 et 2005. Ainsi, plus les logements sont récents, moins ils font l'objet de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, les marges d'amélioration y étant plus faibles.

Tableau 2 : Répartition des logements modernisés au titre du crédit d'impôt développement durable entre 2005 et 2008 (en %)

	Répartition des résidences principales		
	Dans le parc immobilier français	Où ont été installés des équipements utilisant des énergies renouvelables	Où ont été réalisés des travaux de maîtrise de la consommation énergétique
<b>Année d'achèvement du logement</b>			
Avant 1948	30,4	31,6	33,6
Entre 1948 et 1974	26,5	17,6	32,8
Entre 1975 et 1987	17,3	20,6	23,2
Entre 1988 et 1999	12,2	12,2	6,8
Entre 2000 et 2004	8,7	7,5	2,4
Après 2004	4,9	10,5	1,2
<b>Type de bâtiment</b>			
Collectif	43,3	8,1	19,2
Individuel	56,7	91,9	80,8

Source : DGF IP, exhaustif fiscal 2005 à 2008, calculs Insee.

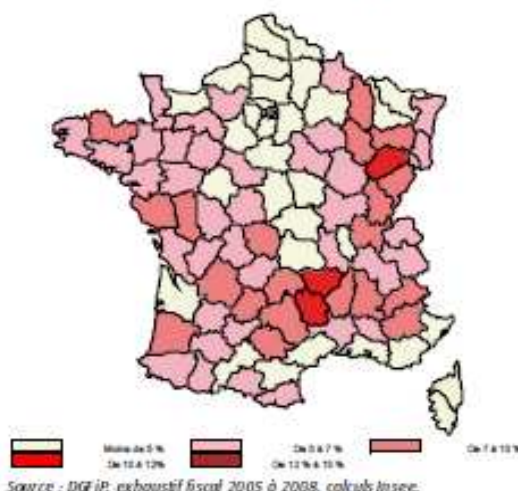
Lecture : 30,4% des résidences principales françaises ont été achevées avant 1948. Parmi les logements où ont été installés entre 2005 et 2008 des équipements permettant l'utilisation de sources d'énergie renouvelables, 31,6% ont été achevés avant 1948.

Trois quarts des travaux dans les logements d'avant 1975 relèvent ainsi de l'amélioration de l'efficacité énergétique, contre un cinquième des travaux réalisés dans les logements achevés après 2004. C'est dans la moitié nord de la France métropolitaine que ces travaux ont été les plus fréquents (carte 1).

Carte 1 : Part des résidences principales pour lesquelles ont été déclarés des travaux de maîtrise de la consommation énergétique



Carte 2 : Part des résidences principales pour lesquelles ont été déclarés des travaux d'installation d'équipements utilisant des énergies renouvelables



### Une forte augmentation des installations d'équipements utilisant une énergie renouvelable

Entre 2005 et 2008, une résidence principale sur vingt a bénéficié de l'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable. Ces travaux ont plus que doublé au cours de la période étudiée, passant de 225 000 en 2005 à 530 000 en 2008. Ils ont été relativement plus fréquents dans les logements récents : 18% ont été réalisés dans les logements construits après 2000, alors que ces logements représentent 13,6% des résidences principales (tableau 2). 9,2% des résidences principales rénovées au titre du crédit d'impôt ont été modernisées à la fois par l'installation d'un équipement utilisant une source d'énergie renouvelable et par des travaux de maîtrise énergétique.

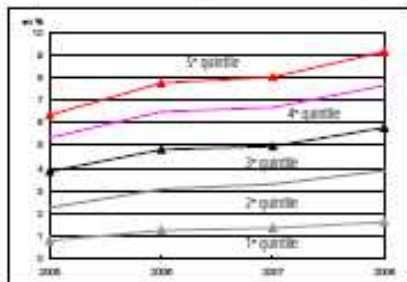
En métropole, c'est dans le grand Ouest, le sud du Massif central et l'Est que les ménages ont le plus fréquemment installé des équipements utilisant une source d'énergie renouvelable (carte 2). Dans les départements d'outre-mer, moins de 5 % des résidences principales ont bénéficié de travaux au titre du crédit d'impôt développement durable. Contrairement à la métropole, il s'agit très majoritairement d'installations d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable (89 % des travaux contre 34 %).

### Un million de nouveaux logements concernés par an

Depuis l'instauration du dispositif en 2005, le nombre de ménages ayant eu recours au crédit d'impôt développement durable est en forte progression : 1,6 million en 2008 contre 986 000 en 2005 (tableau 1). Les ménages étaient 5,8 % en 2008 à recourir au crédit d'impôt contre 3,8 % en 2005, ce qui confirme la montée en charge du dispositif. Chaque année, un million de ménages déclarent pour la première fois des dépenses éligibles à ce crédit d'impôt et près d'un ménage déclarant sur cinq y a eu recours plusieurs fois entre 2005 et 2008.

Les ménages les plus modestes ont eu relativement peu recours au dispositif. En 2008, 1,6 % des ménages du premier quintile (les 20 % de la population dont le revenu déclaré par unité de consommation – définitions – est le plus faible) ont déclaré avoir réalisé des travaux au titre du crédit d'impôt développement durable contre 9,1 % des ménages du dernier quintile (graphique 1). Ces écarts de recours au crédit d'impôt reflètent notamment des différences d'accès à la propriété : un tiers des ménages les plus modestes sont propriétaires ou accédants à la propriété, contre quatre cinquièmes des ménages les plus aisés.

Graphique 1 : Taux de recours au crédit d'impôt développement durable selon le revenu déclaré par unité de consommation



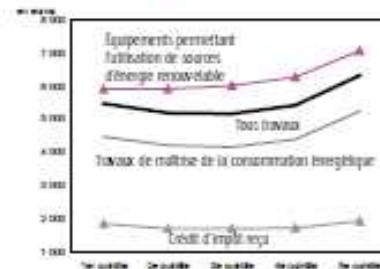
Source : DGFIP, exhaustif fiscal 2005 à 2008, calculs Insee.  
Note : les quintiles sont ceux du revenu déclaré par unité de consommation. Lecture : En 2008, parmi les 20 % des ménages dont le revenu déclaré par unité de consommation est le plus faible (1<sup>er</sup> quintile), 1,6 % ont réalisé des travaux au titre du crédit d'impôt développement durable.

### Une dépense par mètre carré identique quel que soit le revenu

Parmi les ménages qui ont recouru au crédit d'impôt entre 2005 et 2008, les 20 % les plus modestes ont déclaré en moyenne 5 500 euros par logement (cumulés entre 2005 et 2008, tous travaux confondus) contre 6 300 euros pour les 20 % les plus aisés (graphique 2). Néanmoins, les dépenses d'équipement par mètre carré sont peu dépendantes du revenu. Elles s'élevaient à 50 euros pour les travaux de maîtrise de la consommation énergétique et à 60 euros pour l'installation d'équipements utilisant des sources d'énergie renouvelable.

Ce sont les ménages dont la personne de référence est âgée de 30 à 60 ans qui ont déclaré les montants les plus élevés, en moyenne 6 000 euros. Les ménages les plus jeunes (moins de 30 ans) et les plus âgés (75 ans ou plus) ont déclaré en moyenne des montants plus faibles, respectivement 5 000 et 4 100 euros. Les ménages les plus jeunes résident plus souvent dans des logements collectifs. Or, les dépenses déclarées pour ce type de logement sont inférieures en moyenne à celles dans les habitats individuels (4 000 euros contre 6 000 euros). De plus, les ménages les plus jeunes et les plus âgés ont souvent une durée de résidence dans le même logement plus courte, et le retour attendu sur l'investissement est moindre.

Graphique 2 : Montants déclarés moyens selon le revenu déclaré par unité de consommation (période 2005 à 2008)



Source : DGFIP, exhaustif fiscal 2005 à 2008, calculs Insee.  
Note : les quintiles sont ceux du revenu déclaré par unité de consommation. Lecture : les 20 % des ménages dont le revenu déclaré par unité de consommation est le plus faible (1<sup>er</sup> quintile), déclarent, en moyenne, 5 500 euros pour les travaux au titre du crédit d'impôt développement durable. Le crédit d'impôt reçu s'élève, en moyenne, à 1 900 euros.

### 32 % des montants déclarés ont été restitués

La dépense fiscale en faveur du développement durable a quasiment triplé entre 2006 et 2009, passant de 1 à 2,8 milliards d'euros (cf tableau 1). Un tiers du total cumulé (2,8 milliards d'euros) a bénéficié à 20 % de ménage déclarants les plus aisés, contre 6 % au 20 % des moins aisés. Cette répartition est le reflet quasi exact des importants écarts de recours au dispositif selon le niveau de revenu déclaré. Le montant moyen reçu par ménage a presque doublé, passant de 940 euros à 1 795 euros. En effet, les sommes déclarées par ménage ont augmenté en quatre ans, tirées par la forte hausse des déclarations d'installations de panneaux solaires, de pompes à chaleur et d'appareils fonctionnant au bois. Or, le taux de crédit d'impôt dont bénéficient ces travaux est supérieur à celui des autres types de travaux et a même été relevé en 2006 (encadré).

C'est pour les ménages les plus modestes qu'il a été le plus élevé (34 %, contre 31 % pour les plus aisés). En effet, ils ont réalisé plus de travaux d'installations d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable, éligibles aux taux les plus élevés. De plus, les montants qu'ils ont déclaré étant généralement inférieurs au plafond, la part prise en compte pour le calcul du crédit d'impôt a été plus élevée.

### Le crédit d'impôt en faveur des économies d'énergies et du développement durable

Le dispositif du crédit d'impôt en faveur du développement durable a été introduit en 2005 dans le cadre du Plan climat, en remplacement du crédit d'impôt sur les gros équipements. Le Plan climat avait pour but de favoriser, dans les résidences principales, les travaux de maîtrise de la consommation énergétique (matériaux d'isolation thermique, appareils de régulation de chauffage, chaudière à haut rendement). Il visait également à développer les sources d'énergie renouvelable (solaire, éolien, bois-biomasse, pompes à chaleur). Les ménages peuvent déduire de leur impôt sur le revenu une partie des dépenses réalisées pour ces travaux. Si le crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, l'excédent est remboursé au ménage : c'est le cas notamment des ménages ne payant pas d'impôt. Le but de cette mesure est de renforcer le caractère incitatif du dispositif précédent et de favoriser une diffusion large des équipements énergétiques durables et ainsi de réduire la part des énergies fossiles des logements et les émissions de dioxyde de carbone associées.

Le crédit d'impôt porte sur le prix des équipements et des matériaux, hors main-d'œuvre. Les taux du crédit d'impôt sont différenciés selon les équipements. Les taux appliqués entre 2005 et 2008 étaient les suivants : 15 % pour les chaudières à basse température, 25 % pour les travaux de maîtrise énergétique et à partir de 2006, 40 % si les travaux sont réalisés dans des logements construits avant 1977, 50 % pour les équipements utilisant une source d'énergie renouvelable (40 % en 2005).

Peuvent bénéficier du crédit d'impôt les propriétaires, locataires et occupants à titre gratuit, à condition qu'il s'agisse de la résidence principale. Le montant total des dépenses en faveur du développement durable **qui ouvre droit au crédit d'impôt est plafonné par logement et pour une période de cinq ans à 8 000 euros pour une personne seule et 16 000 euros pour un couple sans enfant, majoré de 400 euros par personne à charge.**

En décembre 2008, la période d'application du crédit d'impôt, qui devait s'achever fin 2009, a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2012. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les frais de main-d'œuvre pour les travaux d'isolation thermique des parois opaques sont éligibles, ainsi que la réalisation de diagnostics de performance énergétique. Ont été exclus les équipements les moins performants d'un point de vue énergétique et environnemental. Il est étendu aux propriétaires bailleurs pour améliorer la performance énergétique des logements mis en location.

En outre, depuis avril 2009, il est également possible d'étaler la charge financière des travaux de réhabilitation énergétique des logements antérieurs à 1990 en souscrivant un éco-prêt à taux zéro, d'un montant maximal de 30 000 euros, accessible sans condition de ressources. Il peut être cumulé avec le crédit d'impôt jusqu'en 2010, sous condition de ressources cette fois.

#### Pour en savoir plus :

Cette étude a été réalisée par : **Marie-Emilie Clerc et Amélie Mauroux**, division Croissance et politiques macroéconomiques, Insee

**Vincent Marcus**, Commissariat général au développement durable, MEEDDM

Cet article fait aussi l'objet d'une publication dans la collection INSEE Première n°1316 d'octobre 2010, [www.insee.fr](http://www.insee.fr).

#### Sources

Les statistiques présentées ici sont issues de l'exploitation exhaustive et conjointe des fichiers des déclarations de revenus et des fichiers de la taxe d'habitation portant sur les années 2005 à 2008. L'année 2005 fait référence aux revenus perçus en 2005 et déclarés en mai 2006. Le champ retenu est celui des personnes vivant en France métropolitaine et dans les DOM, appartenant à des ménages ordinaires dont le revenu déclaré est positif ou nul. L'exploitation des déclarations de revenus ne préjuge pas d'éventuels contentieux fiscaux (équipements non éligibles, absence de justificatifs...). Les statistiques sur le crédit d'impôt restitué sont donc théoriques, calculées sur la base des taux en vigueur et de plafonds individuels reconstitués.

#### Définitions

Dans cette étude un ménage est défini comme l'ensemble des foyers fiscaux résidant dans un même logement (ménage fiscal).

Le revenu déclaré par unité de consommation est la somme des revenus d'activité et du patrimoine des différents foyers fiscaux qui composent le ménage (avant abattements, impôts et prestations sociales) rapportée au nombre d'unités de consommation (1 pour le premier adulte, 0,5 pour toute personne supplémentaire de 14 ans ou plus, 0,3 pour tout enfant de moins de 14 ans).

#### Bibliographie

« Analyse - Les choix énergétiques dans l'immobilier résidentiel à la lumière de l'analyse économique », Centre d'analyse stratégique, La note de veille n° 172, avril 2010.

« Plan climat de la France - Mise en œuvre du Grenelle Environnement », ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, actualisation 2010.

« Trotignon R., Maîtrise de l'énergie dans les logements : Équipements et comportements des ménages en 2009 », Ademe, juillet 2010.

Ressources, services, valeurs et les...  
 Energie et climat  
 Développement durable  
 Préfatures des régions  
 Infrastructures, transports et...

Présent pour l'avenir



**Commissariat général au développement durable**

Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable

Tour Voltaire  
92055 La Défense cedex  
Tél : 01.40.81.21.22

Directeur de la publication  
Françoise Marné

Rédacteur en chef  
Laurence Demeulenaere

ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : octobre 2010

conception graphique et impression  
MEEDDM/SPSS/ATLZ



## **Annexe 4 : Principaux chiffres relatifs à l'éco-prêt à taux zéro sur l'année 2010**

### **ECO-PRÊTS A TAUX ZERO EMIS EN 2010**

*Déclarations d'offres acceptées, enregistrées à la SGFGAS au 31 mars 2011*

*(Les établissements de crédits disposent de 90 jours pour déclarer l'acceptation de l'offre.)*

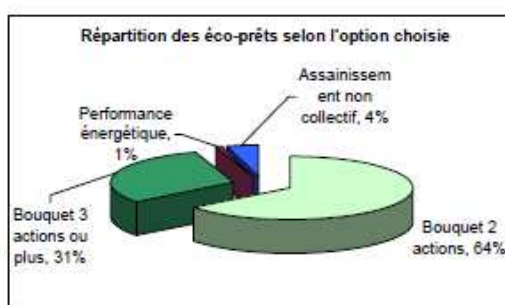
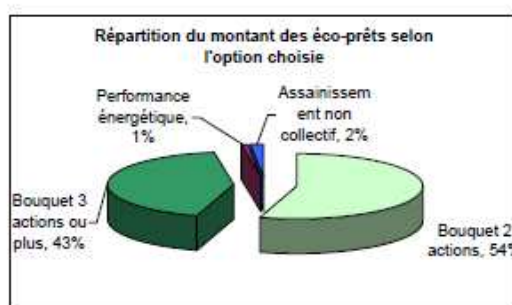
### **ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO**

**Evolution des émissions d'offre d'éco-prêts :**

	Nombre d'éco-prêts	Montant total prêté (€)	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Année 2010	78 484	1 325 953 760 €	16 895 €	19 473 €	109

**Analyse du financement des opérations selon le type d'éco-prêts :**

	Nombre d'éco-prêts	Montant total prêté (€)	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Bouquet de travaux	74 607	1 292 330 604 €	17 322 €	19 945 €	110
Performance énergétique	498	10 428 120 €	20 940 €	25 412 €	107
Assainissement non collectif	3 379	23 195 036 €	6 864 €	8 175 €	92
<b>Total/Moyenne</b>	<b>78 484</b>	<b>1 325 953 760 €</b>	<b>16 895 €</b>	<b>19 473 €</b>	<b>109</b>



**Analyse du financement selon le type d'occupation et le commanditaire des travaux :**

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Occupation du logement	Propriétaire	70 966	16 832 €	19 340 €	109
	Locataire	6 033	17 147 €	20 502 €	111
	Vacant	1 485	18 850 €	21 628 €	115
Commanditaire des travaux	Propriétaire	77 228	16 945 €	19 525 €	109
	Copropriété	565	14 143 €	16 922 €	103
	Propriétaire et copropriété	691	13 481 €	15 802 €	103
<b>Total/Moyenne</b>		<b>78 484</b>	<b>16 895 €</b>	<b>19 473 €</b>	<b>109</b>

## ECO-PRÊTS A TAUX ZERO EMIS EN 2010

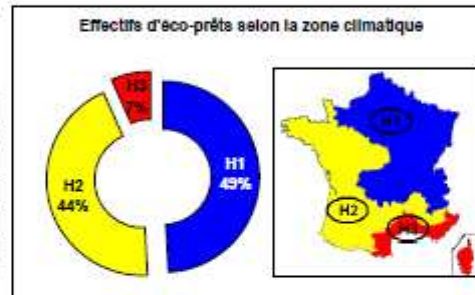
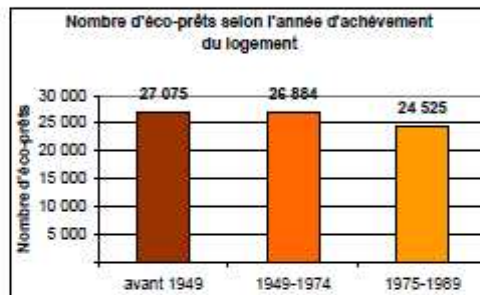
Déclarations d'offres acceptées, enregistrées à la SGFGAS au 31 mars 2011

(Les établissements de crédits disposent de 90 jours pour déclarer l'acceptation de l'offre.)

### Analyse du financement selon les caractéristiques du logement :

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Type de logement	Maison individuelle	72 112	17 094 €	19 732 €	109
	Appartement	6 372	14 641 €	16 537 €	110
Période d'achèvement du logement	avant 1949	27 075	17 841 €	20 937 €	112
	1949-1974	26 884	16 951 €	19 621 €	110
	1975-1989	24 525	15 788 €	17 694 €	106
Zone climatique*	H1	38 634	17 496 €	20 376 €	111
	H2	34 558	16 259 €	18 529 €	108
	H3	5 291	16 638 €	19 046 €	108
Total/Moyenne**		78 484	16 893 €	19 473 €	109

\* Lorsque la zone climatique n'est pas renseignée, elle est déterminée à partir du département du logement



### Effectifs et montants prêtés par type d'éco-prêts et par décile de RFR\* :

Déciles à partir des RFR* de la base éco-prêt	Total		Boquet 2 actions		Boquet 3 actions ou plus		Performance énergétique		Assainissement non collectif	
	Revenu moyen du décile (€)	Montant moyen prêté (€)	Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)
<= à 15 396 €	10 720 €	15 664 €	4 053	13 389 €	1 961	22 129 €	20	20 270 €	395	6 628 €
de 15 393 à 20 275 €	17 937 €	15 328 €	4 367	13 413 €	1 672	22 091 €	38	18 048 €	390	6 604 €
de 20 277 à 24 784 €	22 623 €	16 007 €	4 336	13 873 €	1 759	22 790 €	29	20 538 €	303	6 730 €
de 24 785 à 28 455 €	26 620 €	16 036 €	4 352	14 100 €	1 739	22 461 €	27	16 634 €	309	6 662 €
de 28 456 à 32 097 €	30 264 €	16 489 €	4 434	14 432 €	1 724	23 142 €	30	19 373 €	240	6 622 €
de 32 097 à 36 000 €	34 039 €	16 809 €	4 356	14 594 €	1 755	23 866 €	42	17 651 €	274	6 690 €
de 36 000 à 40 431 €	38 171 €	16 940 €	4 401	14 710 €	1 758	23 618 €	50	22 064 €	218	6 941 €
de 40 432 à 46 436 €	45 185 €	17 525 €	4 185	14 841 €	1 999	24 114 €	44	21 769 €	199	6 841 €
de 46 436 à 59 809 €	52 122 €	18 209 €	3 903	15 229 €	2 201	24 696 €	57	21 882 €	266	7 461 €
> à 59 811 €	197 660 €	19 533 €	3 503	15 931 €	2 616	25 356 €	59	23 853 €	280	7 791 €
<b>Total/Moyenne**</b>	<b>47 336 €</b>	<b>16 851 €</b>	<b>41 880</b>	<b>14 419 €</b>	<b>19 384</b>	<b>23 544 €</b>	<b>396</b>	<b>20 640 €</b>	<b>2 811</b>	<b>6 867 €</b>

\* Revenus Finances de Référence exploités basés déclarés par les établissements de crédits : 19% sont inéligibles dont 2% sont des sociétés cotées de personnes

### Analyse du type de sûreté mise en œuvre :

	NFGAS	Hypothèque	Caution	Autre garantie	Pas de sûreté
Répartition (%)	4%	5%	17%	7%	67%

### Analyse de la durée des éco-prêts :

	<= à 60 mois	61-119 mois	120 mois	> à 120 mois
Effectifs	9 914	9 606	57 450	1 514
Montant moyen prêté (€)	11 588 €	15 689 €	17 887 €	21 640 €



## ECO-PRÊTS A TAUX ZERO EMIS EN 2010

Déclarations d'offres acceptées, enregistrées à la SGFGAS au 31 mars 2011  
(Les établissements de crédits disposent de 90 jours pour déclarer l'acceptation de l'offre.)

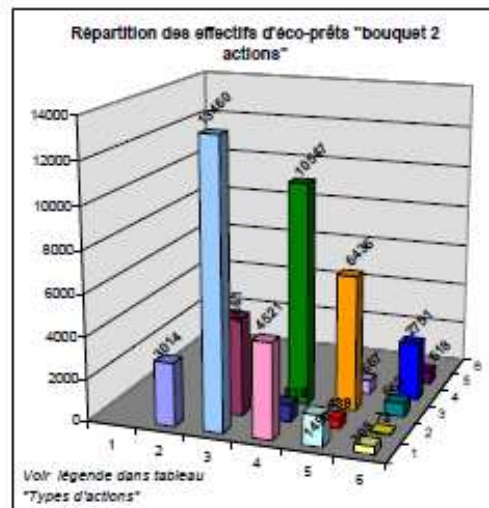
### BOUQUET DE TRAVAUX

		Bouquet de 2 actions			Bouquet de 3 actions ou plus		
		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêtés (€)	Coût moyen des travaux (€)	Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêtés (€)	Coût moyen des travaux (€)
Type de logement	Maison individuelle	46 608	14 635 €	16 542 €	21 716	23 815 €	28 230 €
	Appartement	3 948	11 173 €	12 312 €	2 335	20 563 €	23 737 €
Période d'achèvement du logement	avant 1949	14 642	14 603 €	16 715 €	10 928	23 662 €	28 309 €
	1949-1974	17 579	14 320 €	16 215 €	8 089	23 665 €	28 111 €
	1975-1989	18 335	14 267 €	15 806 €	5 034	22 882 €	26 165 €
Zone climatique*	H1	25 828	14 964 €	17 027 €	11 402	24 226 €	28 968 €
	H2	21 338	13 860 €	15 459 €	10 848	22 753 €	26 620 €
	H3	3 389	13 241 €	14 732 €	1 801	23 397 €	27 433 €
Occupation du logement	Propriétaire	47 216	14 497 €	16 323 €	20 204	23 717 €	27 961 €
	Locataire	2 814	12 678 €	14 573 €	2 918	22 363 €	27 279 €
	Vacant	526	13 254 €	14 971 €	929	22 354 €	25 784 €
Caractéristiques des travaux	Propriétaire seul	49 764	14 440 €	16 272 €	23 651	23 567 €	27 857 €
	Propriétaire et/ou copropriétaire	792	10 803 €	12 383 €	420	19 691 €	24 239 €
Total/moyenne		30 536	14 383 €	16 211 €	24 051	23 300 €	27 794 €

\* Lorsque la zone climatique n'est pas renseignée, elle est déterminée à partir du département du logement

Types d'action		Nombre d'éco-prêts	Coût moyen des travaux de l'action (€)	Montant moyen de l'éco-prêt montant en contre l'action (€)
1	Isolation thermique performante des toitures	42 747	4 711 €	17 992 €
2	Isolation thermique performante des murs donnant sur l'extérieur	26 050	7 906 €	20 383 €
3	Isolation thermique performante des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur	57 274	9 367 €	17 759 €
4	Système de chauffage, le cas échéant associé à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants	29 868	9 506 €	18 602 €
	Pose d'une chaudière à condensation et d'un programmeur de chauffage	14 766	6 869 €	17 671 €
	Pose d'une chaudière basse température et d'un programmeur de chauffage	1 762	5 343 €	14 939 €
	Pose d'une pompe à chaleur et d'un programmeur de chauffage	13 340	12 987 €	20 118 €
5	Équipement de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	15 548	6 963 €	17 655 €
	Pose d'une chaudière à bois	2 252	15 175 €	21 492 €
	Pose d'un système de chauffage par poêles bois, foyer fermés ou inserts	13 296	5 572 €	17 239 €
6	Équipement de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable (capteurs solaires)	7 095	7 677 €	19 564 €

	Bouquet de 2 actions		Nombre d'éco-prêts	%
Combinaisons les plus fréquentes	Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes		13 460	27%
	Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau chaude		10 547	21%
	Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage avec énergie renouvelable		6 436	13%
	Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes		4 661	9%
	Isolation des toitures & Chauffage/eau chaude		4 521	9%
	Autres combinaisons		10 931	22%
Combinaisons les plus fréquentes	Bouquet de 3 actions ou plus		Nombre d'éco-prêts	%
	Isolation des toitures & Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes		8 190	34%
	Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau chaude		2 787	12%
	Isolation des toitures & Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau chaude		2 675	11%
	Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau chaude		1 680	7%
	Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage avec énergie renouvelable		1 530	6%
	Autres combinaisons		7 189	30%



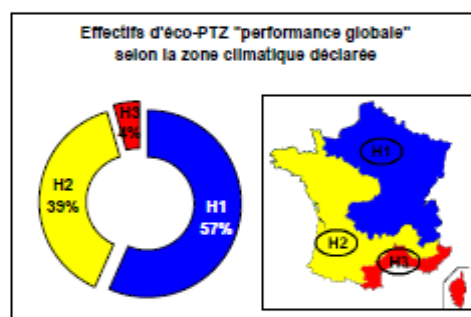
## PERFORMANCE GLOBALE

### ECO-PRÊTS A TAUX ZERO EMIS EN 2010

Déclarations d'offres acceptées, enregistrées à la SGFGAS au 31 mars 2011  
(Les établissements de crédits disposent de 90 jours pour déclarer l'acceptation de l'offre.)

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Coût moyen des travaux (€)
Type de logement	Maison individuelle	409	22 644 €	27 656 €
	Appartement	89	13 109 €	15 100 €
Période d'achèvement du logement	1948	13	23 615 €	33 423 €
	1949-1974	302	20 835 €	25 400 €
	1975-1989	183	20 923 €	24 862 €
Zone climatique*	H1	282	20 535 €	24 922 €
	H2	194	21 561 €	26 242 €
	H3	22	20 646 €	24 373 €
Commanditaire des travaux	Propriétaire	454	21 913 €	26 790 €
	Propriétaire et/ou copropriété	44	10 898 €	11 189 €
Occupation du logement	Propriétaire	465	20 950 €	25 304 €
	Locataire	30	21 213 €	27 699 €
	Vacant	3	16 667 €	19 231 €
<b>Total moyenne</b>		<b>498</b>	<b>20 940 €</b>	<b>25 412 €</b>

\* Lorsque la zone climatique n'est pas renseignée, elle est déterminée à partir du département du logement



### Consommation énergétique conventionnelle (kWhep/m<sup>2</sup>.an)

	Avant travaux	Après travaux
Moyenne nationale*	260	125

\*performances exploitables uniquement : 21% non exploitables

### ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Coût moyen des travaux (€)
Typologie des communes (INSEE)	Pôle urbain	332	7 764 €	9 171 €
	Couronne périurbaine	1 058	7 193 €	8 574 €
	Commune multipolarisée	383	6 245 €	8 499 €
	Espace rural	1 606	6 610 €	7 629 €
Période d'achèvement du logement	avant 1949	1 492	6 928 €	8 276 €
	1949-1974	914	6 862 €	8 090 €
	1975-1989	973	6 770 €	8 101 €
<b>Total moyenne</b>		<b>3 379</b>	<b>6 864 €</b>	<b>8 175 €</b>

## ECO-PRÊTS A TAUX ZERO EMIS EN 2010

*Déclarations d'offres acceptées, enregistrées à la SGFGAS au 31 mars 2011*

*(Les établissements de crédits disposent de 90 jours pour déclarer l'acceptation de l'offre.)*

### PARTS DE MARCHÉ

	Effectifs	%	Montants	%
CNCE (BPCE)	10 191	13.0%	171 096 492 €	12.9%
BFBP (BPCE)	8 289	10.6%	143 392 626 €	10.8%
Crédit Foncier de France	659	0.8%	11 667 202 €	0.9%
Société Générale	4 107	5.2%	71 222 314 €	5.4%
Crédit du Nord	934	1.2%	16 909 357 €	1.3%
Crédit Agricole SA	22 320	28.4%	366 886 596 €	27.7%
LCL	3 392	4.3%	58 855 658 €	4.4%
Crédit Mutuel	12 119	15.4%	206 794 921 €	15.6%
CIC	2 996	3.8%	53 642 419 €	4.0%
BNP Paribas	3 311	4.2%	56 532 669 €	4.3%
BNP Paribas PF	47	0.1%	1 023 366 €	0.1%
Domofinanc e	4 489	5.7%	75 431 268 €	5.7%
Solfés	1 622	2.1%	25 877 793 €	2.0%
Banque Postale	3 988	5.1%	66 201 049 €	5.0%
CIFD	15	0.0%	330 521 €	0.0%
Banque BCP	5	0.0%	89 513 €	0.0%
Total	78 484	100.0%	1 325 953 760 €	100.0%

**Annexe 5 : Tableau relatif à l'harmonisation des critères entre le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro**

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances				
	Eco-prêt à taux zéro	CIDD	CEE	Guide Effinergie	Préconisation
<b>1. Isolation de la toiture (totalité de la toiture exigée)</b>					
Planchers de combles perdus	$R \geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$7,5 \leq R \leq 10 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
Rampants de combles aménagés	$R \geq 4 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$7,5 \leq R \leq 10 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 6,5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
Toiture terrasse	$R \geq 3 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 3 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 3 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$5 \leq R \leq 8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 6,5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
<b>2. Isolation des murs (donnant sur l'extérieur ; au moins 50% des surfaces)</b>					
Isolation par l'intérieur des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés	$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$3,2 \leq R \leq 6 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 3,5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ et traitement des ponts thermiques
Isolation par l'extérieur des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés	$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$3,2 \leq R \leq 6 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 4,5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
<b>3. Isolation des planchers bas</b>					
Planchers bas sur sous-sol, sur vide-sanitaire ou sur passage ouvert		$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 2,4 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$3,5 \leq R \leq 5,5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 4 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
Planchers bas sur Terre-Plein		$R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 2,4 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ , certification ACERMI ou équivalent	$2 \leq R \leq 4 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	$R \geq 3 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances				
	Eco-prêt à taux zéro	CIDD	CEE	Guide Effinergie	Préconisation
<b>4. Remplacement des fenêtres (et des portes-fenêtres ; donnant sur l'extérieur ; au moins la moitié des fenêtres et portes fenêtres)</b>					
Fenêtre ou porte-fenêtre munies ou non de volets donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés	$U_{jn} \leq 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$	$U_w \leq 1,4 \text{ à } 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$ (PVC < bois < métal)	$U_w \leq 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$ , certifié	$0,7 \leq U_w, U_{jn} \leq 1,7 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$ , $0,5 \leq S_w, 0,5 \leq$ Transmission lumineuse $\leq 0,7$	$U_w$ ou $U_{jn} \leq 1,4 \text{ à } 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$ (PVC 1,4 < bois 1,6 < métal 1,8)
Seconde fenêtre devant une fenêtre existante donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés	$U_w$ ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$	$U_g \leq 2 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$			Supprimer (se reporter au cas ci-dessus)
Porte donnant sur l'extérieur (uniquement si réalisé en complément des fenêtres) donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés	$U_w \leq 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$	$U_d \leq 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$			$U_w \leq 1,8 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$
Réalisation d'un sas donnant sur l'extérieur (pose devant la porte existante d'une 2ème porte) (uniquement si réalisé en complément des fenêtres)	$U_w$ ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$				Supprimer (se reporter au cas ci-dessus)
Vitrage à isolation renforcée (vitrages à faible émissivité)		$U_g \leq 1,5 \text{ W} / (\text{m}^2.\text{K})$			Supprimer (se reporter au cas ci-dessus)
Volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé		$\Delta R \geq 0,2 (\text{m}^2.\text{K}) / \text{W}$			

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances				
	Eco-prêt à taux zéro	CIDD	CEE	Guide Effinergie	Préconisation
<b>5. Ventilation</b>					
Ventilation mécanique contrôlée double flux			Conduits isolés de 50mm ou en volume chauffé $\eta \geq 85\%$ et $P(2 \text{ ventilateurs}) \leq 80 \text{ W}$ ou Certification NF VMC	$\eta \text{ échangeur} \geq 80\%$	$P < 0,2 \text{ W/m}^3\cdot\text{h}$ , $\eta \text{ échangeur} \geq 80\%$
Ventilation mécanique contrôlée, simple flux autoréglable			Puissance absorbée $\leq 35 \text{ W}$		Puissance absorbée $\leq 35 \text{ W}$
Ventilation mécanique contrôlée, simple flux hygroréglable			Puissance absorbée $\leq 38 \text{ W}$ , ATec	$\eta \text{ échangeur} \geq 80\%$	$\eta \text{ échangeur} \geq 80\%$
Caisson de ventilation mécanique contrôlée (VMC) à consommation réduite			Consommation "améliorée" si Puissance absorbée $\leq 35 \text{ W}$ "A basse consommation" si Puissance absorbée $\leq 25 \text{ W}$		
Ventilation naturelle hygroréglable			Niveau d'étanchéité compatible avec la ventilation		

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances				
	Eco-prêt à taux zéro	CIDD	CEE	Guide Effinergie	Préconisation
<b>6. Chauffage (avec ou sans source d'énergie renouvelable)</b>					
Chaudière bois + programmateur	classe 3 au moins	chargement manuel : $\eta \geq 80\%$ ; automatique : $\eta \geq 85\%$ , < 300 kW	chargement manuel : $\eta \geq 80\%$ ; automatique : $\eta \geq 85\%$ , < 300 kW	automatique, classe 3 ou appareil indépendant avec prise d'air extérieur	classe 3 au moins
Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur	$\eta \geq 70\%$	$\eta \geq 70\%$ , concentration de CO $\leq 0,3\%$	$\eta \geq 70\%$ , concentration de CO $\leq 0,3\%$		$\eta \geq 70\%$ , concentration de CO $\leq 0,3\%$
Équipement de raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des ENR ou par une installation de cogénération		Branchement privatif composé de tuyaux et de vannes qui permet de raccorder le réseau de chaleur au poste de livraison de l'immeuble Poste de livraison ou sous-station qui constitue l'échangeur de chaleur Matériels nécessaires à l'équilibrage et à la mesure de la chaleur qui visent à opérer une répartition correcte de celle-ci	Exigence d'alimentation par des ENR ou des énergies de récupération sur les 3 dernières années	50% ENR ou cogénération	50% ENR ou cogénération
Récupération de chaleur sur les eaux usées					A définir

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances				
	Eco-prêt à taux zéro	CIDD	CEE	Guide Effinergie	Préconisation
Chaudière + programmeur de chauffage	à condensation (ou basse température, mais seulement en bâtiment collectif quand l'installation d'une chaudière à condensation est impossible*)		à condensation ou basse température	à condensation	à condensation (ou basse température, mais seulement en bâtiment collectif quand l'installation d'une chaudière à condensation est impossible*)
PAC chauffage + programmeur de chauffage	COP ≥ 3,3	COP ≥ 3,4	COP ≥ 3,4, certifié	3,5 ≤ COP ≤ 4	COP ≥ 3,5, certifié
7. Eau chaude sanitaire (avec ou sans source d'énergie renouvelable)					
Capteurs solaires	certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent	certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent	certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent, mise en place par un professionnel Qualisol	couverture des besoins de l'ordre de 40 à 50%	couverture des besoins de l'ordre de 40 à 50%, certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent
Pompes à chaleur thermodynamique pour production d'eau chaude sanitaire (hors air/air)		Géothermie, air ambiant et ext. COP ≥ 2,5 Air extrait COP ≥ 2,9		COP ≥ 2,5	Géothermie, air ambiant et ext. COP ≥ 2,5 Air extrait COP ≥ 2,9, certifié
Récupération de chaleur sur les eaux usées					A définir
PAC chauffage + eau chaude sanitaire + programmeur de chauffage	COP ≥ 3,3	COP ≥ 3,4	COP ≥ 3,4, certifié	3,5 ≤ COP ≤ 4	COP ≥ 3,5, certifié



Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances				
Calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire	Eco-prêt à taux zéro	CIDD $R \geq 1 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$	CEE	Guide Effinergie	Préconisation $R \geq 1,3 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
8. Fourniture d'électricité avec énergie renouvelable					
Equipements de production d'énergie utilisant l'énergie éolienne ou hydraulique		Certification CSTBat ou équivalent			Certification CSTBat ou équivalent
Panneaux photovoltaïques		Systèmes respectant les normes EN 61215 ou NF EN 61646			Systèmes respectant les normes EN 61215 ou NF EN 61646

