
INSTAURATION D'UN NOUVEAU PRET A TAUX ZERO EN FAVEUR DES TRAVAUX DE RENOVATION DESTINES A AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS ANCIENS

Situation actuelle

L'amélioration de la performance énergétique des logements anciens constitue la source principale d'économies d'émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du logement. Le Grenelle de l'environnement a fixé à cet égard comme objectif général une réduction des consommations énergétiques de 38 % en 2020.

Si le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable offre une aide à l'acquisition de matériaux performants sur le plan énergétique, il n'existe pas de dispositif permettant d'encourager et de financer des ensembles de travaux destinés à l'amélioration de la performance énergétique globale de la résidence principale.

Situation nouvelle

Afin de favoriser les économies d'énergie et la préservation de l'environnement, il est proposé de créer **un prêt à taux zéro pour financer soit des travaux destinés à garantir une performance énergétique minimale des logements anciens à usage de résidence principale**, soit des ensembles cohérents de travaux d'amélioration de la performance thermique de ces logements. Dans ce dernier cas, l'écoprêt à taux zéro serait accordé pour la réalisation d'un ensemble de travaux cohérents comprenant au moins deux des catégories de travaux suivantes :

- travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

C'est un décret qui, en fonction des caractéristiques du logement (maison individuelle, appartement, date d'achèvement...), définira des « bouquets de travaux » cohérents dont la réalisation permettrait d'améliorer de manière importante sa performance énergétique. Il existerait plusieurs types de bouquets de travaux : des bouquets ambitieux pour une rénovation complète du logement (isolation, équipements de

chauffage, eau chaude sanitaire...) et des bouquets « intermédiaires » avec des associations d'actions pour une amélioration restant significative.

Comme l'actuel prêt à 0 %, il s'agirait d'un crédit d'impôt versé en cinq ans aux banques qui accorderaient les avances remboursables sans intérêt aux emprunteurs. En revanche, ce nouveau crédit d'impôt ne serait pas subordonné à des conditions de ressources.

L'écoprêt à taux zéro, qui pourrait financer la totalité du montant des travaux, ne pourrait excéder 300 euros par m² de surface habitable dans la limite de 30 000 euros par logement. Le plafond applicable dépendrait du bouquet travaux retenu (seule la réalisation du plus ambitieux permettrait de bénéficier du montant de 30 000 euros).

La durée de l'écoprêt serait fixée par décret : elle dépendrait notamment du type de bouquet de travaux réalisé.

La fraction des dépenses financées par l'avance remboursable ne pourrait ouvrir droit au bénéfice du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Le dispositif s'appliquerait aux avances remboursables émises à compter de la date de publication du décret en Conseil d'État pris pour l'application du dispositif et jusqu'au 31 décembre 2013.

On estime à 80 000, en 2009, le nombre de logements qui pourraient être ainsi rénovés. À terme, ce sont 400 000 logements par an qui sont visés.

L'État compenserait donc l'intérêt dû aux banques. L'impact serait également favorable pour les PME du bâtiment dans un contexte général de ralentissement de l'activité.

Exemple

Jacques et Maryse sont propriétaires d'un pavillon de 130 m² (dont 95 m² de surface habitable) qu'ils ont acheté en 1976 dans la banlieue bordelaise.

Afin de réduire au maximum leur facture énergétique, ils souhaitent y faire réaliser des travaux de rénovation et optent pour la réalisation d'un bouquet de travaux très ambitieux.

Ils reçoivent un devis d'un montant total de 32 000 euros, dont 29 000 euros au titre des travaux destinés à améliorer la performance énergétique de leur logement :

- 12 000 euros TTC au titre des travaux d'isolation thermique (isolation thermique performante de la toiture et des murs donnant sur l'extérieur) ;
- 8 000 euros TTC pour le remplacement des fenêtres ;
- 9 000 euros TTC pour l'installation d'une pompe à chaleur air-eau.

Jacques et Maryse pourront bénéficier d'un prêt à taux zéro pour le financement de ces travaux.

Ce prêt sera plafonné à 300 euros par m² et ne pourra pas excéder la somme de 30 000 euros.

Compte tenu de l'ampleur de ces travaux, la banque pourra leur accorder un prêt à taux zéro pour un montant de 28 500 € (300 € x 95 m²) et bénéficiera en contrepartie d'un crédit d'impôt compensant son manque à gagner.

C'est un décret qui définira, le moment venu, la durée maximale de l'éco-prêt en fonction du bouquet de travaux réalisé : plus le bouquet de travaux sera ambitieux, plus la durée de l'éco-prêt pourra être importante. Dans cet exemple, la durée de l'éco-prêt accordé à Jacques et Maryse sera au moins égale à 10 ans. Sur cette durée, ils seront donc dispensés d'acquitter les intérêts normalement dus (environ 8 500 € pour un prêt au taux de 5,40 %) et rembourseront une part importante du capital emprunté grâce aux économies résultant de la baisse de leur facture énergétique.

Précision : le bénéfice de l'éco-prêt étant exclusif de celui du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable, le couple ne pourra pas bénéficier du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Cependant, si le couple avait également décidé d'installer des panneaux photovoltaïques, il aurait pu bénéficier de ce crédit d'impôt à raison de cet investissement dont le financement n'est pas assuré par l'éco-prêt.

De même, s'il avait opté pour un bouquet de travaux limité aux seuls travaux d'isolation et de remplacement des fenêtres, l'acquisition de la pompe à chaleur aurait ouvert droit au bénéfice du crédit d'impôt.