

Recherche de dispositifs innovants pour inciter les propriétaires bailleurs sociaux privés à effectuer des travaux de rénovation thermique performants



Juillet 2010

Etude réalisée dans le cadre du programme ARPEJ par :



Avec le soutien financier de :



I. Contexte et objectif de cette étude

Dans le cadre du Prébat, les associations Jura Habitat et Ajena mènent depuis 2007 une recherche action avec pour cible les propriétaires bailleurs du secteur privé. Ce travail d'expérimentation est en partie financé par l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et le Programme urbanisme construction et architecture (PUCA).

Un des objectifs de cette recherche-action est de proposer des dispositifs financiers afin d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat performants en terme d'efficacité énergétique. Il s'agit de favoriser la rénovation performante plutôt qu'une rénovation standard lorsque des travaux sont prévus dans le but de réduire le coût global loyer + charges pour les ménages notamment ceux en situation de précarité énergétique.

Sous le terme rénovation performante, nous entendons une réduction considérable des charges du locataire en visant, lorsque c'est possible et pertinent, une labellisation Bâtiment basse consommation (BBC Rénovation 2009).

II. Méthodologie

Nous sommes partis d'études de cas concrets existants sur le territoire jurassien. Les trois projets choisis sont volontairement différents de part leur localisation et leur typologie. En effet, l'objectif est de définir des dispositifs innovants applicables sur tout le département quelque soit le logement locatif privé.

Partant de ces trois cas concrets, présentés ci-après par la suite, nous avons procédé en deux étapes :

- état des lieux du fonctionnement actuel et étude technico-économique de la mise en place de travaux avec les dispositifs existants,
- Définition pour chaque cas :
 - D'un nouveau programme de travaux permettant une réduction plus importante des dépenses énergétiques des locataires.
 - Des conditions d'équilibre financier pour le bailleur.

Etape 1 : Etat des lieux – fonctionnement avec les dispositifs existants

Dans un premier temps, nous avons déterminé les freins à la réalisation de travaux performants. Pour cela, deux types de simulations ont été effectuées sur chaque cas concret :

- Les simulations thermiques pour traiter les aspects techniques ont été effectuées avec le logiciel Cube. Nous avons ainsi pu :
 - o connaître les performances thermiques du logement avant travaux ;
 - o simuler les travaux réalisés dans le cas d'une rénovation classique ;
 - o définir les travaux à réaliser pour atteindre le niveau BBC avec et sans pompe à chaleur ;
 - o calculer la baisse des consommations d'énergie générée par les différents types de travaux.

- Les Simulations financières ont ensuite été réalisées à l'aide du logiciel d'expertise d'opération immobilière MOPI. Nous avons procédé comme suit :
 - o Chiffrage des différents projets de travaux (standard, BBC avec et sans pompe à chaleur) incluant les travaux d'amélioration thermique mais aussi les travaux induits indissociables. Dans le cas des projets BBC, nous avons inclu les surcoûts liés la labellisation (bureau d'études, test d'infiltrométrie, ...).
 - o Choix des hypothèses de calcul valables pour toutes les simulations de financement de travaux :
 - simulations économiques sur 15 ans ;
 - prise en compte des règles ANAH PAT 2009 (Plan d'Action Territorial).
 - bouclage du financement par les prêts – pas de fond propre ;
 - travaux suivis d'un conventionnement pendant 9 ans dans le cadre du dispositif Borloo dans l'ancien qui entraîne une déduction de 60 % des revenus locatifs ;
 - retour au loyer libre étalé sur 6 ans (prix du marché) ;
 - éco prêt à taux zéro sur 10 ans pour un montant variable selon les travaux engagés ;
 - neutralisation de l'impact sur l'impôt sur le revenu afin de ne pas obtenir un résultat variable selon le niveau de revenus des bailleurs. Seul l'impact sur la contribution de sociale généralisée (CSG) / contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) est pris en compte ;
 - Ces simulations ont intégrées toutes les récentes évolutions liées aux différentes lois de finances ainsi que les mesures issues du Grenelle de l'Environnement : Crédit d'impôt et éco ptz pour les bailleurs ;

Quand au dernier dispositif visant à un partage des investissements en fonction des économies réalisées, entre propriétaire et locataire, nous ne l'avons pas intégré.
 - o Analyse des résultats obtenus

Etape 2 : Définition de dispositif incitatif

Cette étape consiste à viser un équilibrage financier identique pour le bailleur dans le cas de travaux classiques et de travaux performants. Pour cela, deux types de dispositifs ont été imaginés :

- Conventionnement vert (hausse du loyer pour le locataire dans la limite de la base des charges engendré par les travaux) ;
- Subvention complémentaire initiale pour inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux.

III. Présentation des trois projets : études de cas concrets

1. Projet n°1 à Lons le Saunier (255 m d'altitude)

Il s'agit d'un logement de 45 m² construit au début des années 1900 et rénové en 2009 dans le cadre de l'OPAH de la Communauté de Communes du Bassin de Lons-le-Saunier,

Les travaux de réhabilitation du logement se sont terminés en décembre 2009 et comprenaient :

- percement, maçonneries,
- remise aux normes électriques,
- reprise des installations sanitaires,
- isolation plâtrerie des murs,
- sols (souples),
- menuiseries extérieures,
- menuiseries intérieures,
- installation de la ventilation mécanique contrôlée,
- installation du chauffage électrique,
- carrelages et faïences.

Pour un coût total de travaux de 37 099 € HT dont 16 855 € HT de travaux d'économie d'énergie.

Le loyer pratiqué sur ce logement est fixé dans le cadre de la convention à Loyer Social conclue entre le bailleur et l'ANAH (personne seule).

2. Projet n°2 à Cousance (242 m d'altitude)

Il s'agit d'un logement occupé de 79 m² dans un collectif construit au début des années 1900 et en cours de rénovation dans le cadre de l'OPAH du Sud Revermont et du Programme Social Thématique, en sortie d'insalubrité.

Les travaux de réhabilitation réalisés sur ce logement comprenaient :

- remise aux normes électriques,
- reprise des installations sanitaires,
- isolation plâtrerie des murs,
- sols (parquet stratifiés),
- menuiseries extérieures,
- menuiseries intérieures,
- installation de la ventilation mécanique contrôlée,
- installation du chauffage électrique,

- carrelages et faïences.

Pour un coût total de travaux prévisionnel (sur devis) de 37 099 €. En effet, les travaux n'ont pas été terminés.

Le loyer pratiqué sur ce logement est fixé dans le cadre de la convention à Loyer Très Social (loyer LCTS en zone conventionnée majorée) conclue entre le bailleur et l'ANAH (parent avec un enfant à charge).

3. Projet n°3 à Pont de Poitte (petite montagne à 440 m d'altitude)

Il s'agit d'un ancien local de 96 m² attenant au logement du bailleur construit dans les années 1960-1970 et dont la rénovation a été réalisée dans le cadre de l'OPAH du Pays des Lacs.

Les travaux de réhabilitation réalisés sur ce logement comprenaient :

- percement, maçonneries,
- remise aux normes électriques,
- reprise des installations sanitaires,
- isolation plâtrerie des murs,
- sols (souples),
- menuiseries extérieures,
- menuiseries intérieures,
- installation de la ventilation mécanique contrôlée,
- installation du chauffage électrique,
- carrelages et faïences.

Le coût total était de 63 800 €.

Le loyer pratiqué suite aux travaux est fixé dans le cadre de la convention à Loyer Social conclue entre le bailleur et l'ANAH (couple avec 2 enfants).

IV. Résultats obtenus sur les trois cas concrets

Pour chacun des trois cas concrets, nous avons résumé les résultats des simulations sous forme de tableaux. La première partie présente les résultats des simulations thermiques et la deuxième le travail de simulations économiques avec le calcul de la subvention complémentaire ou du surcoût de loyer conventionné à apporter pour équilibrer le bilan financier du bailleur au bout de 15 ans.

1. Projet n°1 à Lons le Saunier – 45 m² (logement v acant)

		Existant	Rénovation réalisée en 2009	Rénovation avec chauffage électrique à effet Joule	Rénovation performante avec chauffage au gaz
Descriptifs des travaux	Type isolation murs extérieurs	-	Laine de roche 100 mm	Laine de roche 140 mm	Laine de roche 140 mm
	Type de menuiserie	simple vitrage bois	Double vitrage 4/16/4	Double vitrage 4/16/4 argon	Double vitrage 4/16/4 argon
	Type isolation toiture	-	Sous local chauffé	Sous local chauffé	Sous local chauffé
	Ventilation	Naturelle	Hygro A basse consommation	Hygro B basse consommation	Hygro B basse consommation
	Type d'énergie	Electricité	Electricité	Electricité	Chaudière gaz performante
	Type de radiateurs	Convecteur	Panneau rayonnant	Panneau rayonnant	moyenne/basse T
	Robinets thermostatiques	Non	Oui	Oui	Oui
	Production d'eau chaude sanitaire (ECS)	Ballon ECS électrique	Ballon ECS électrique	Ballon ECS électrique	Ballon ECS lié au chauffage
Etiquettes	Etiquette énergie (kWh _{EP} /m ² .an)	G (570)	F (379)	E (330)	C (135)
	Etiquette CO2 (kg CO2/m ²)	E (49)	C (16)	C (14)	D (32)
Simulations économiques	Subvention ANAH (+ éco prime)		10 168 €	10 168 €	10 168 €
	Subvention CCBL		1 361 €	1 361 €	1 361 €
	Eco ptz (dont dépenses éligibles au crédit d'impôt)		13 500 € (8 000 €)	16 500 € (8 000 €)	21 000 € (8 000 €)
	Prêt classique		18 853 €	17 269 €	19 501 €
	Enveloppe totale (y compris frais maîtrise d'œuvre)	-	43 882 €	45 298 €	52 030 €
	Encaisse locative après impôt sur 15 ans	-	4 188 €	3 080 €	- 1 424 €

Situation du locataire	Ressources annuelles du ménage		9 600 €	9 600 €	9 600 €
	Montant du loyer mensuel conventionnement classique		254 €	254 €	254 €
	Conso totales (kWh _{EF} pour chauffage, ECS et électricité)	14 578	6 510	6 060	6 701
	Charges d'énergie (€/an) Economie de charge vis à vis de l'existant	1 520 €/an	725 €/an soit une économie de 795 €/an	689 €/an soit une économie de 831 €/an	764 €/an + 140 €/an (entretien chaudière) soit une économie de 616 €/an
	APL ou AL		96 €	96 €	96 €
	Loyer + charges - APL mensualisés		218 €	215 €	233 €
	Taux d'effort (loyer - APL + charges / ressources)		27,3 %	26,9 %	29,0 %
	Taux de précarité énergétique (charges / ressources)		7,5 %	7,1 %	9,4 %

Dispositifs incitatifs innovants	Soit une subvention complémentaire au bailleur			+ 796 €	+ 4 032 €
	OU		Hypothèse de référence	+ 91 €/an soit 0,17 €/m ² .mois	+ 464 €/an soit 0,86 €/m ² .mois
	Soit un surcoût annuel de loyer pendant le conventionnement				
	Nouveau taux d'effort			28,0 %	34,0 %

2. Projet n°2 à Cousance – 79 m² (logement occupé)

		Existant	Rénovation prévue de bon standard	Rénovation performante avec labellisation BBC	Rénovation performante avec pompe à chaleur
Descriptifs des travaux	Type isolation plancher bas	-	-	Polyuréthane 40 mm	Polyuréthane 40 mm
	Type isolation murs extérieurs	-	Polystyrène 75 mm	Polystyrène 100 mm	Polystyrène 100 mm
	Type de menuiserie	simple vitrage	Double vitrage 4/16/4 argon	Double vitrage 4/16/4 argon	Double vitrage 4/16/4 argon
	Type isolation toiture	-	Local chauffé	Local chauffé	Local chauffé
	Ventilation	Naturelle	Hygro A	Hygro A	Hygro A
	Type d'énergie	Fioul	Chauffage électrique	Chaudière gaz performante	Pompe à chaleur sur air
	Type de radiateurs	Haute T		Haute T	Haute T
	Robinets thermostatiques	non	oui	oui	oui
	Production d'eau chaude sanitaire (ECS)	Ballon ECS lié au chauffage	Ballon ECS électrique	Ballon ECS lié au chauffage	Ballon ECS lié au chauffage
Etiquettes	Etiquette énergie (kWh _{EP} /m².an)	E (302)	E (294)	B (85)	D (208)
	Etiquette CO2 (kg CO2/m²)	F (91)	C (12)	C (20)	C (15)
Simulations économiques	Subvention ANAH (+ éco prime)		30 607 €	42 284 € (dont 2 000 € éco prime)	45 234 €
	Subvention CCSR		2 040 €	2 686 €	3 016 €
	Eco ptz (dont dépenses éligibles au crédit d'impôt)	-	9 800 € (6 300 €)	11 600 € (8 000 €)	15 379 € (8 000 €)
	Prêt classique		606 €	3 596 €	0 €
	Enveloppe totale (y compris frais maîtrise d'œuvre)	-	43 053 €	60 166 € dont 3 500 € frais liés à la labellisation	60 629 €
	Encaisse locative après impôt sur 15 ans	40 527 €	52 618 €	47 870 €	48 815 €

Situation du locataire	Ressources annuelles du ménage	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
	Montant du loyer mensuel conventionnement classique	310 €	370 €	370 €	370 €
	Conso totales (kWh _{EF} pour chauffage, ECS et électricité)	26 044	10 400	9 069	5 672
	Charges d'énergie (€/an) Economie de charge vis à vis de l'existant	1 646 €	1 140 € Soit une économie de 506 €/an	830 €/an + 140 €/an (entretien chaudière) soit une économie de 676 €/an	579 €/an soit une économie de 1 067 €/an
	APL ou AL	118 €	118 €	118 €	118 €
	Loyer + charges – APL mensualisés	329 €	347 €	333 €	300 €
	Taux d'effort (loyer - APL + charges / ressources)	32,9 %	34,7 %	33,3 %	30,0 %
	Taux de précarité énergétique (charges / ressources)	14 %	9,5 %	8 %	5 %

Dispositifs incitatifs innovants	Soit une subvention complémentaire au bailleur		Hypothèse de référence	+ 3 703 €	+ 2 136 €
	OU Soit un surcoût annuel de loyer pendant le conventionnement			+ 415 €/an soit 0,44 €/m².mois	+ 350 €/an soit 0,37 €/m².mois
	Nouveau taux d'effort			36,7 %	32,9 %

Remarque : Il suffirait que le logement existant subisse un taux de vacance de 17 % pour justifier l'investissement rénovation performante avec labellisation BBC puisque les opérations seraient équilibrées du point de vue du bailleur.

• **2 bis – Et si cette commune était en zone de loyer conventionné réglementaire et le logement non insalubre**

	Encaisse locative après impôt sur 15 ans	40 527 €	28 551 €	17 798 €	8 054 €
Situation du locataire	Ressources annuelles du ménage	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
	Montant du loyer mensuel conventionné classique	310 €	342 €	342 €	342 €
	Conso totales (kWh _{EF} pour chauffage, ECS et électricité)	26 044	10 400	9 069	5 672
	Charges d'énergie (€/an) Economie de charge vis à vis de l'existant	1 646 €	1 140 € Soit une économie de 506 €/an	830 €/an + 140 €/an (entretien chaudière) soit une économie de 676 €/an	579 €/an soit une économie de 1 067 €/an
	APL ou AL	118 €	118 €	118 €	118 €
	Loyer + charges – APL mensualisés	329 €	319 €	305 €	272 €
	Charges d'énergies sur revenus	14,0 %	9,5%	7,0 %	4,8 %
	Taux d'effort (loyer - APL + charges / ressources)	32,9 %	31,9 %	30,5 %	27,2 %
	Taux de précarité énergétique (charges / ressources)	14 %	9,5 %	8 %	5 %
Dispositifs incitatifs innovants	Soit une subvention complémentaire au bailleur	-	-	+ 8 508 €	+ 16 219 €
	OU				
	Soit un surcoût annuel de loyer pendant le conventionnement	-	-	+ 940 €/an soit 0,99 €/m ² .mois	+ 1740 €/an soit 1,84 €/m ² .mois
	Nouveau taux d'effort			38,3 %	41,7 %

3. Projet n°3 à Pont de Poitte – 96 m² (logement occupé)

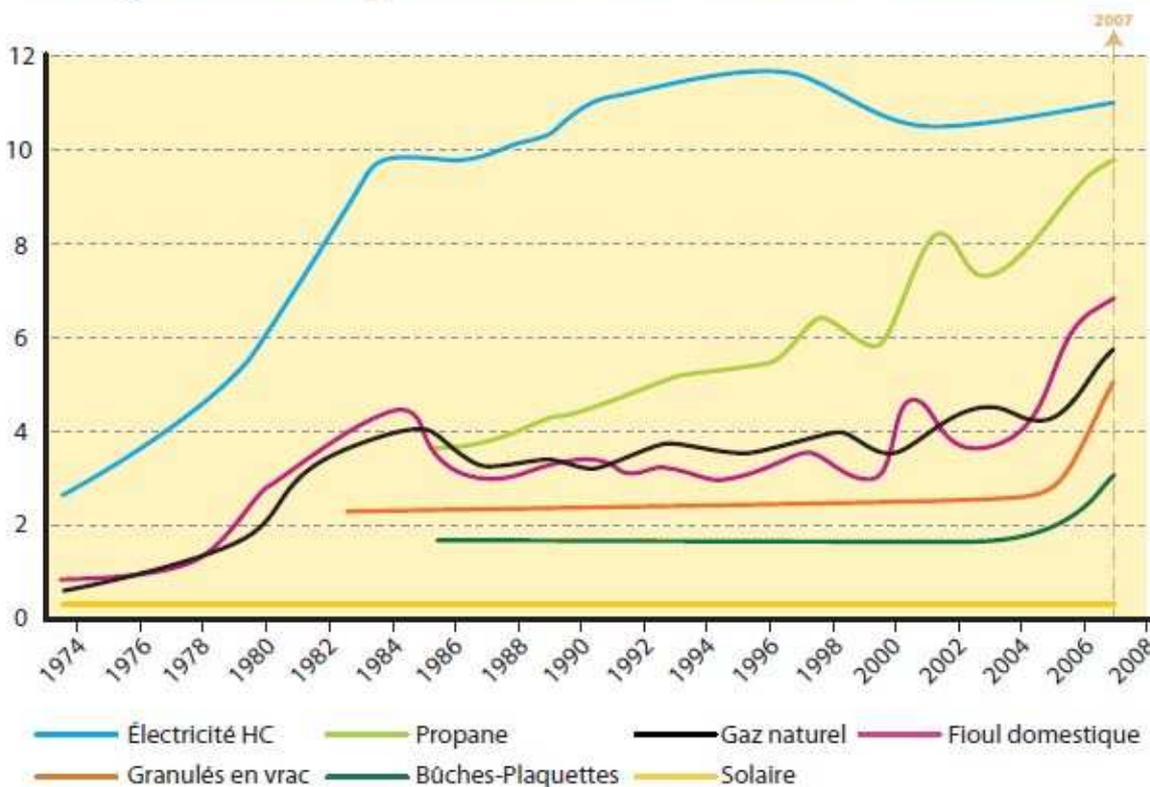
		Travaux réalisés en 2007	Rénovation performante sans labellisation BBC	Rénovation performante avec labellisation BBC
Descriptifs des travaux	Type isolation plancher bas	Polystyrène 40 mm	Polystyrène 40 mm + 60 mm isolation extérieur périphérique verticale	Polystyrène 40 mm + 60 mm isolation extérieur périphérique verticale
	Type isolation murs extérieurs	Polystyrène 80 mm	Polystyrène 80 mm	Polystyrène 80 mm + 10 cm isolation extérieure
	Type de menuiserie	Double vitrage 4/12/4	Double vitrage 4/16/4 argon	Double vitrage 4/16/4 argon
	Type isolation toiture	Laine minérale 200 mm	Laine minérale 300 mm	Laine minérale 300 mm
	Ventilation	Simple flux	Hygro B	Hygro B
	Type d'énergie	Gaz propane	Chaudière gaz propane performante	Chaudière gaz propane performante
	Type de radiateurs	Haute T	Moyenne/basse T	Moyenne/basse T
	Robinets thermostatiques	oui	oui	oui
	Production d'eau chaude sanitaire (ECS)	Ballon ECS lié au chauffage	Ballon ECS lié au chauffage	Ballon ECS lié au chauffage
Etiquettes	Etiquette énergie (kWh _{EP} /m².an)	D (168)	C (108)	B (89)
	Etiquette CO2 (kg CO2/m²)	E (46)	D (25)	D (21)
Simulations économiques	Subvention ANAH (+ éco prime)	-	3 454 €	10 100 € (dont 2 000 € éco prime)
	Eco ptz (dont dépenses éligibles au crédit d'impôt)	-	10 000 € (7 000 €)	30 000 € (8 000 €)
	Prêt classique	-	4 766 €	2 630 €
	Enveloppe totale (y compris frais maîtrise d'œuvre)	-	18 220 €	42 730 € (dont 3 500€ liée à la labellisation)
	Encaisse locative après impôt sur 15 ans	68 519 €	54 546 €	39 698 €
Situation du locataire	Ressources annuelles du ménage	12 000 €	12 000 €	12 000 €
	Montant du loyer mensuel conventionnement classique	403 €	403 €	403 €
	Conso totales (kWh _{EF} pour chauffage, ECS et électricité)	17 605	10 164	8 398
	Charges d'énergie (€/an) Economie de charge vis à vis de l'existant	1 967 €	961 €/an soit une économie de 1 006 €/an	906 €/an soit une économie de 1 061 €/an
	APL ou AL	282 €	282 €	282 €
	Loyer + charges – APL mensualisés	285 €	201 €	196 €
	Taux d'effort (loyer - APL + charges / ressources)	28,5 %	20,0 %	19,6 %
	Taux de précarité énergétique (charges / ressources)	16,4 %	8,0 %	7,5 %
Dispositifs incitatifs innovants : Une subvention complémentaire au bailleur		-	+ 9 398 €	+ 17 748 €

V. Analyse et réflexion

1. Prise en compte des augmentations futures

Coût de l'énergie

Nos simulations ne prennent pas en compte l'évolution du prix des charges d'énergie car il est impossible de le prévoir. Le graphique suivant représente l'évolution des prix des énergies dans le secteur de l'habitat pour un usage domestique, de 1973 à 2007 en centimes d'euro TTC courant par kWh PCI (source : ADEME) :



Conditions particulières :

Electricité : abonnement compris
(tarif bleu 12 kVA, option heures creuses)

Gaz propane : option consignation, livraison par 700 kg

Gaz naturel : abonnement compris, tarif BI niveau I

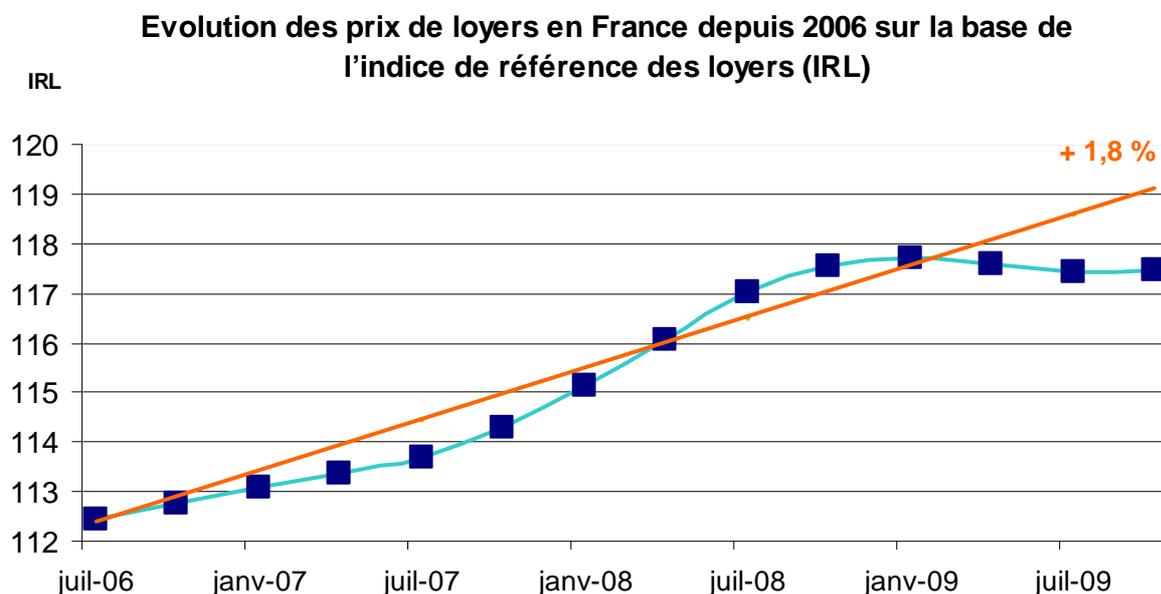
Fioul domestique : livraison par 1 000 litres

Granulés en vrac : prix variables selon le diamètre,
la quantité livrée et la distance
de transport

Bûches et plaquettes : prix pour le bois sec, variable selon
la zone géographique et le mode
de fourniture (par auto production
ou achat sur le marché)

Coût du loyer

Une estimation des augmentations annuelles de loyer a été intégrée dans les simulations : nous avons pris un taux de 1,8 % par an. En réalité, la hausse annuelle est fluctuante, comme le montre le graphique suivant :



2. Première analyse

Les études que nous avons menées permettent de comparer, pour trois opérations tests, les compléments de subventions ou de loyer à apporter pour équilibrer une opération de réhabilitation plus performante qu'habituellement. Au-delà de ces compléments, il est intéressant de se poser la question de l'efficacité des systèmes actuellement mis en place.

- **Crédit d'impôt** : sa prolongation et son extension aux bailleurs, dans la loi de finance 2009-12 a été prise en compte dans les simulations. Dans les trois cas, le matériel effectivement éligible au crédit d'impôt représente une somme atteignant toujours les plafonds autorisés par logement. Dans les trois cas, comme dans tous les autres, il est évident qu'une rénovation de grande ampleur dégagera toujours 8 000 € de matériel, entre les fenêtres à remplacer, les isolants installés en doublage et dans les plafonds et les éventuels remplacements des systèmes de chauffage. On peut donc conclure que le crédit d'impôt a vocation à financer des logements qui dépassent la réglementation RT 2005 élément par élément mais pas forcément à analyser les surconsommations de chauffage ou à permettre de créer des logements BBC.
- **Eco prêt à taux zéro** : celui-ci est aussi subordonnée à une exigence thermique minimale des travaux d'amélioration énergétique. Pour les simulations, en rénovation classique, cet éco prêt n'atteint pas son plafond. Par contre, dans le cadre d'une rénovation exigeante qui vise la labellisation BBC, le coût des travaux dépasse le plafond éligible à l'éco-prêt. Il y aura donc un léger surcoût à absorber, soit en fonds propres, soit en prêt immobilier classique.
- **Aide au logement** : le plafond est atteint très vite.
- ...

VI. Dispositifs innovants et territoires tests

Différents dispositifs pour rendre incitatifs des travaux plus performants pourraient être testés. Nous distinguerons :

Les dispositifs à tester dans le cadre d'ARPEJ sur les territoires volontaires

- Incitation à la performance du bâti par graduation des aides des financeurs (ANAH et collectivités)
- Graduation vers le bas des loyers conventionnés si la performance est médiocre (ANAH)

Les dispositifs à proposer à l'Etat

Les propositions suivantes ont été faites. Elles ne relèvent pas des objectifs premiers du programme ARPEJ mais n'en sont pas moins essentielles dans le traitement de la précarité énergétique dans le Jura :

- Revoir le barème des aides au logement
- Adapter la fiscalité liée à la taxe foncière
- Adapter le taux d'abattement du dispositif Borloo
- Modifier les critères d'attribution du crédit d'impôt ou de l'écoPTZ pour les propriétaires bailleurs (cf rapport sur les simulations)

A l'exception de l'adaptation de la fiscalité liée à la taxe foncière, chacune de ces propositions de dispositifs innovants fait l'objet d'une fiche descriptive.

Etape suivante : les territoires tests

La suite de notre recherche action consiste à tester les dispositifs que nous avons mis au point sur des territoires tests dans le Jura.

Dispositif innovant : adaptation du taux d'abattement sur les revenus fonciers dans le cadre du dispositif « Borloo dans l'ancien »

Fonctionnement actuel :

Le dispositif « Borloo dans l'ancien » est une incitation fiscale au conventionnement des logements locatifs du parc privé. Il permet de pratiquer un abattement de 60% sur les revenus locatif du logement concerné. Son accès pour les bailleurs privés est soumis à un conventionnement avec l'ANAH, et donc une maîtrise du loyer. Cependant, si le loyer est maîtrisé, le coût des charges l'est moins puisque les obligations de décence des logements conventionnés ne stipulent pas clairement les exigences énergétiques.

Proposition :

Au lieu de lisser le taux d'abattement des dispositifs comme le « Borloo dans l'ancien », il serait intéressant de le « verdir » en graduant le taux en fonction de la performance énergétique.

On pourrait imaginer par exemple :

Taux d'abattement du dispositif	LC et LCTS	LI
< 51 A	} 60 %	30 %
51 à 125 B		
126 à 200 C		
201 à 275 D	→ 40 %	20 %
276 à 350 E	→ 20 %	10 %
351 à 425 F	Plus de conventionnement possible	
426 ou supérieur G	Plus de conventionnement possible	

LCTS : Loyer conventionné très social *LI : Loyer intermédiaire*
LC : Loyer conventionné

Quel acteur, à quel échelon :

- Etat
- MEEDDM

Impact financier :

Le coût pour les acteurs doit permettre, dans un contexte de remise en cause des « niches fiscales », d'apporter une entrée militante sur ce genre de défiscalisations. Il ne serait donc pas plus couteux voire moins que le système actuel.

Il contraindrait le bailleur à effectuer un minimum de travaux en rapport avec la maîtrise de l'énergie et plus seulement avec la décence d'un logement.

Dispositif innovant : **modulation des barèmes de loyers convention ANAH avec travaux en fonction de la performance.**

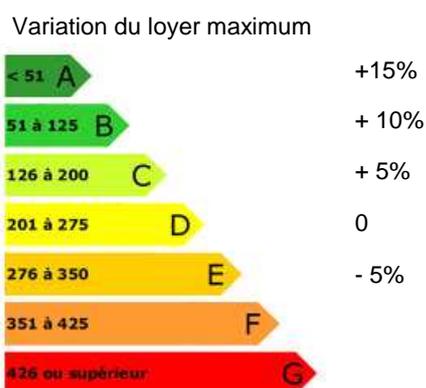
Fonctionnement actuel :

Les logements conventionnés par le biais de l'ANAH dans le cadre du dispositif « Borloo dans l'ancien » qu'ils soient précédés ou non de travaux, sont régis par des grilles de loyers plus ou moins complexes selon les délégations. Le loyer est fixé par m² de surface « fiscale » et ne varie pas selon la performance énergétique, seule une obligation de décence est nécessaire.

Proposition :

Il est possible de moduler les loyers en fonction de la performance en leur faisant subir une hausse pour les logements performants et une baisse pour les logements énergivores.

On pourrait imaginer une règle simple de calcul en fonction des consommations conventionnelles retenues. Ce dispositif est en directe corrélation avec les exigences d'évaluation énergétique de l'ANAH.



Quel acteur, à quel échelon :

- Etat
- MEEDDM
- ANAH

Impact financier :

- La contribution pour l'ANAH risque de diminuer si le loyer est fixé en fonction de la performance énergétique. En effet, plusieurs bailleurs risquent de ne pas choisir le conventionnement dans leur demande de subvention. Il faut bien sûr veiller à ne pas faire chuter le marché du conventionnement en modérant les exigences.

Dispositif innovant : l'aide au logement, un calcul à adapter suivant les performances

Fonctionnement actuel :

L'Allocation Personnalisée au Logement et l'Allocation Logement sont calculées en fonction de plusieurs paramètres, dont le prix du loyer nu dans la limite du loyer de référence. Pour ce qui est du reste, un forfait correspondant aux charges est appliqué. Cette valeur est fonction de la composition familiale, des revenus et non de la performance énergétique :

- Base de 49,12 € de plus sur l'AL ou l'APL pour la base (personne seule ou couple)
- Auquel sont ajoutés 11,12 € par personne à charge

De plus, la valeur forfaitaire n'a jamais été revalorisée, alors que le coût de l'énergie a fortement augmenté depuis sa création. Il n'y a donc aucune prise en compte de la performance énergétique du logement.

Proposition :

Subordonner le tiers payant à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Supprimer le coefficient C dans le calcul de l'aide au logement et rehausser le coefficient L.

Ajuster les loyers de référence à la performance énergétique.

Quel acteur, à quel échelon :

Sécurité Sociale branche Familles - Ministère des affaires sociales

Etat

MEEDDM

Impact financier :

L'avantage de ce dispositif serait d'accentuer les aides sur des logements de qualité, et de réduire l'intervention de l'Etat sur des logements de mauvaise qualité thermique.

Dispositif innovant : **modulation des aides ANAH sur la performance énergétique au niveau local**

Fonctionnement actuel :

L'aide apportée aux bailleurs de logements sur les délégations de compétences est soumise à une règle nationale personnalisée ou reprise telle quelle sur les départements. C'est une aide dont le taux de subvention est fonction de l'implication du bailleur à maîtriser son loyer. Une nouvelle exigence, apparue en 2009, oblige les demandeurs à rénover thermiquement leurs logements, dans tout dossier de subvention, avec une consommation conventionnelle inférieure à 350 kWh/m².an après travaux (étiquette E).

Une éco-prime permet d'encourager les bailleurs à aller vers l'étiquette D (pour le Jura).

Proposition :

L'idée de l'éco-prime, encourageante pour la rénovation thermique de qualité, peut être étendue à plusieurs étiquettes en augmentant la prime en fonction de la diminution de l'étiquette énergie.

Il est aussi possible de moduler le taux d'aides en faisant varier :

- soit le pourcentage d'intervention,
- soit le plafond d'aide comme c'est déjà pratiqué sur des territoires d'OPAH innovantes.

Quel acteur, à quel échelon :

Agence Nationale de l'Habitat et délégataires

Impact financier :

- pas d'impact financier pour l'ANAH

Dispositif innovant : **modifications critères attribution crédit d'impôt et éco prêt à taux zéro**

Fonctionnement actuel :

Depuis la mise en place du crédit d'impôt par la loi de finance en 2005 et sa prorogation en même temps que la mise en place de l'éco prêt à taux zéro début 2009, ces deux dispositifs ont permis l'investissement de sommes importantes dans la rénovation thermique des logements privés.

Ces deux systèmes ont des exigences assez proches et peu contraignantes, fixées par arrêté en 2005 puis en 2007, date à laquelle la réglementation thermique RT existant par élément n'était pas encore appliquée.

L'effort actuel à faire entre ce qui est obligatoire (RT) et ce qui ouvre droit à une aide (Crédit d'impôt ou éco PTZ) est faible et ne pousse pas vers le haut les investissements vers une performance.

Proposition :

Relèvement des exigences, sur un niveau « BBC compatible », c'est-à-dire sur un niveau de performance permettant, par la suite, d'atteindre le label Bâtiment Base Consommation sans retoucher à la paroi aidée par le crédit d'impôt.

Quel acteur, à quel échelon :

Etat

MEEDDMM

Impact financier :

Ce dispositif n'implique pas de dépenses supplémentaires par rapport au système actuel. Il permet de réellement inciter les gens à mettre en place des projets de qualité et d'avoir à long terme un parc de logements performants.