



La rénovation des logements individuels privés L'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable

Les 16 millions de résidences principales en maisons individuelles constituent le cœur de cible du programme de rénovation énergétique des 28 millions de résidences principales.

La rénovation énergétique des logements individuels privés souffre ces derniers mois d'un manque de lisibilité et de stabilité du crédit d'impôt développement durable (CIDD) et de l'éco-prêt à taux zéro.

Le crédit d'impôt développement durable est un outil connu des ménages qui se déploie bien (plus d'1,262 million de logements ont ainsi été rénovés en 2011 pour un coût fiscal d'environ 1,105 milliard d'euros) mais nécessite quelques ajustements pour favoriser les rénovations d'envergure. La distribution de l'éco-prêt à taux zéro est quant à elle paralysée par la complexité de distribution du produit : seuls 35 000 prêts ont été distribués en 2012.

Les voies d'ajustement de ces deux dispositifs sont bien identifiées et font l'objet d'une grande attente de la part de l'ensemble de la filière professionnelle.

- **Une plus grande stabilité**

Il est impératif de rechercher une stabilité des dispositifs financiers et fiscaux sur la durée du quinquennat, voire au delà.

- L'éco-prêt à taux zéro, principal outil de financement des rénovations lourdes dans le secteur résidentiel privé, doit être prolongé jusqu'en 2020 (à ce jour, le dispositif se termine fin 2013). A minima, sa disponibilité doit être prorogée jusqu'à fin 2015, par cohérence avec le crédit d'impôt développement durable.

- Le crédit d'impôt développement durable doit gagner en stabilité : l'évolution régulière de ses critères doit être prévisible et annoncée sur la durée du quinquennat. Dans le même temps, il doit être progressivement orienté vers les rénovations lourdes et les bouquets de travaux.

- **Une distribution simplifiée**

L'éco-prêt à taux zéro subit les complexités de sa distribution (fait de confier aux banques la vérification du volet technique du dossier de prêt).

- Il faut introduire en urgence, d'une part, la reconnaissance de la signature par une entreprise à la compétence reconnue (titulaire de la mention « Reconnu Grenelle Environnement » - RGE) de ses devis de travaux, en dispensant la banque de vérifier l'éligibilité des travaux considérés, d'autre part,



le principe du tiers-vérificateur permettant ainsi de décharger les réseaux bancaires de l'instruction technique des dossiers d'éco-prêt¹ présentés par des entreprises non RGE.

Le principe de l'éco-avantage accordé aux entreprises RGE a été annoncé par les Ministres lors de leurs dernières allocutions publiques, et ce depuis novembre 2012.

- Dans le même temps, il faut confirmer le principe d'éco-conditionnalité des aides publiques à l'horizon 2014 : à cette date, seule les entreprises titulaires de la mention « Reconnue Grenelle Environnement » pourront réaliser les travaux aidés par l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable. Cette mesure est un levier important de la montée en compétence de la filière du bâtiment.

Un point d'étape pourra être réalisé mi-2013 pour vérifier la pertinence de la date d'entrée en vigueur du principe d'éco-conditionnalité.

Les mesures législatives doivent être planifiées dès que possible en loi de finances rectificatives.

- **Une plus grande lisibilité**

- Rehausser le plafond de ressources permettant le cumul entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt développement durable (actuellement de 30 000 euros par foyer fiscal) ;

- Achever le processus en cours d'alignement des critères techniques ouvrant droit à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD : ceux-ci doivent nécessairement être identiques pour une plus grande cohérence. Il faut veiller à ce que la hausse du niveau d'exigence de ces critères ne rende trop difficile les démarches de travaux.

¹ L'introduction du tiers-vérificateur ne doit pas entraîner une baisse du niveau de rémunération des établissements bancaires pour la distribution de ce produit. Certes, l'introduction de ce nouvel acteur allège les diligences à effectuer par la banque mais la rémunération des banques a été initialement fixée de manière très modeste, au prétexte qu'elle concerne un prêt de petit montant simple à distribuer. Il convient de ne pas perdre de vue l'objectif qui est de contribuer à augmenter le nombre de rénovations lourdes de logements réalisées chaque année avec toutes les retombées afférentes en termes énergétiques, écologiques et d'activité économique. L'objectif n'est certainement pas de viser la souscription du plus petit nombre possible de prêts, dans l'objectif de minimiser la dépense fiscale.