



## • EN BREF

Après deux mois de fortes hausses, les tarifs réglementés du gaz observent une légère baisse de 0,79 % depuis le 1er décembre 2014.

Le Sénat a adopté les mesures du budget 2015 concernant le plan de relance en faveur du logement. Parmi ces mesures, les terrains à bâtir cédés d'ici fin 2015 bénéficieront d'un abattement fiscal exceptionnel de 30% sur les plus-values. Le Sénat a toutefois supprimé l'article 6 du projet de loi de finances (PLF) concernant les exonérations de donations de terrains à bâtir.

Le programme-phare Habiter Mieux devrait permettre de rénover 45.000 logements l'an prochain, contre 50.000 en 2014. Toutefois le niveau des primes versées sera dorénavant modulé en fonction des ressources des bénéficiaires : elles s'élèveront à 2.000 euros pour les ménages "très modestes" (75% du public de l'Anah) et 1.600 euros pour les ménages "modestes" (les 25% restants).

Par ailleurs, l'avance sur subventions, une facilité de trésorerie jusque-là consentie par l'Anah à tous les bénéficiaires de ses aides, sera réservée aux personnes "très modestes".

Budget en maîtrise d'ouvrage : un arrêt de la Cour de cassation du 12 novembre établit qu'un dépassement de près de 4 % du budget prévisionnel ne constitue pas un manquement au devoir de conseil du maître d'œuvre. Un petit dépassement du coût de la construction ne peut donc pas être reproché à un architecte.

## • ATTESTATION D'ELIGIBILITE A L'ECO-PTZ : TRANSFERT DE RESPONSABILITE

La responsabilité d'attester l'éligibilité des travaux de rénovation des logements financés par l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) repose désormais sur les entreprises qui réalisent ces travaux, soit des entreprises qualifiées RGE (Reconnu garant de l'environnement) depuis l'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité des aides le 1er septembre dernier.

Jusqu'à présent, cette responsabilité relevait des banques. Mais celles-ci, estimant ne pas disposer des compétences techniques suffisantes, étaient, du même coup, réticentes à délivrer les éco-PTZ. Ce qui constituait un frein à leur développement et à la rénovation énergétique des logements. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a fait voter un amendement à la dernière loi de finances rectificative permettant ce transfert de responsabilité.

Le décret détaille les justificatifs qui doivent être transmis par l'emprunteur : descriptif des travaux réalisés et factures détaillées associées. Il prévoit des sanctions administratives pour les entreprises qui manqueraient à leurs obligations. "Il prévoit enfin l'application pour « l'éco-PTZ copropriétés » d'une rémunération supérieure à celle applicable aux éco-PTZ attribués aux personnes physiques", ajoute le ministère du Logement.



### ● ALIGNEMENT DES CRITERES D'ELIGIBILITE SUR CEUX DU CIDD

Les critères techniques d'éligibilité de l'éco-PTZ sont désormais alignés sur ceux du crédit d'impôt développement durable (CIDD) appelé désormais Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE).

Sont notamment concernés les travaux d'isolation thermique des toitures, des murs, des parois vitrées et des portes donnant sur l'extérieur. Mais aussi les travaux relatifs à des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants ou utilisant une source d'énergie renouvelable (EnR).

Sont aussi concernés les travaux dits "induits". Il s'agit des travaux "indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie" et qui, à ce titre, sont également éligibles à l'éco-PTZ.

L'ensemble de ces textes s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2015.

L'entreprise devra certifier sur l'honneur via un « Formulaire type – Devis », qu'elle est, d'une part, qualifiée RGE, et que d'autre part qu'elle réalisera bien les travaux ouvrant droit au prêt à taux zéro.

### ● RGE : LA SIMPLIFICATION EN MARCHÉ

Des avancées dans le processus d'amélioration du dispositif RGE sont en cours et des annonces devraient être faites très prochainement.

*« Il s'agira d'une simplification administrative, qui ne remettra pas en cause le sérieux des qualifications. Simplifier, c'est aussi faire une économie sur le coût et c'est indispensable en cette période. Simplifier, c'est aussi convaincre encore plus d'artisans et d'entreprises de rejoindre le cycle vertueux de la qualification RGE »,* détaille Jacques Chanut, président de la FFB.

Son homologue de la Capeb se réjouit notamment que les pouvoirs publics aient entendu les revendications sur la mise en place d'un même dossier administratif simplifié pour l'ensemble des organismes de qualification ou encore le rapprochement des signes EnR.

### ● L'ECO-CONDITIONNALITE ATTAQUEE

Le collectif « RGE...Pas comme ça ! » a déposé un recours en référé-suspension contre le décret imposant l'éco-conditionnalité des aides publiques pour l'éco-PTZ et le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique ex CIDD).

*"..Nous disons simplement qu'il y a un gros problème de concurrence, des coûts exorbitants et une gestion administrative trop lourde et complexe pour les artisans."* Commente Jean-Yves Brelievat, administrateur du Collectif.

### RGE, oui, mais lequel ?

Derrière le sigle RGE se cachent en réalité deux appellations différentes : « Reconnu Grenelle de l'Environnement », appellation d'origine et « Reconnu Garant de l'Environnement », nouvelle appellation.

Or les deux appellations recouvrent des réalités un peu différentes.



### Les très petites entreprises lésées

Autre point de bataille : la rupture d'égalité entre les petites et les grandes entreprises. Les critères de situation administrative demandés étant sans rapport avec les compétences requises et favorisant, semble-t-il, les entreprises de taille plus importante.

Un risque de distorsion de concurrence sérieux existe aussi au niveau des organismes de certification. « Les acteurs sont restés les mêmes depuis la signature de la charte. Les prix sont fixés à leur discrétion et les délais de traitement des dossiers de nouveaux acteurs sont décourageants. Selon nous il y a là des pratiques anti-concurrentielles. »

Si le recours est accepté, « RGE...Pas comme ça » propose donc une remise à plat du dispositif. Il insiste notamment sur une validation des acquis de l'expérience qui avait été prévue mais jamais mise en place pour permettre à des artisans qualifiés de ne pas avoir à payer pour une formation qu'ils maîtrisent déjà.

Il propose également de reconnaître comme « RGE » des labels déjà existants comme Promotelec Rénovation ou Effinergie Rénovation.

Il soutient enfin la proposition de la Capeb d'imposer un contrôle des installations réalisées par des entreprises non qualifiées RGE pour rendre le chantier éco-conditionnable. En clair : labelliser le chantier, pas l'entreprise.

### ● CAPEB : SIMPLIFIER ET RAPPROCHER LES QUALIFICATIONS RGE

Face à la grogne sur le terrain qui se fait entendre en réaction aux contraintes administratives liées à l'application du dispositif RGE actuel, la Capeb propose cinq mesures concrètes pour simplifier et harmoniser les dossiers de qualifications entre les différents organismes et de rapprocher les qualifications RGE.

Ces qualifications RGE sont parfois délivrées par des organismes de qualification différents. Or pour les petites entreprises, les difficultés engendrées sont très lourdes en termes de coût et de gestion. La Capeb propose 5 mesures :

- Mettre en place un dossier administratif unique et simplifié pour l'ensemble des organismes de qualification,
- Réaliser un audit unique pour l'ensemble des qualifications RGE et ainsi pour tous les travaux éco-conditionnés et à minima pour les qualifications EnR,
- Rapprocher les signes EnR, énergies renouvelables, couvrant les différentes catégories de travaux (solaire, bois.....),
- Mettre en place un dispositif de « qualifications gigognes » pour alléger les coûts pour les entreprises,
- Contrôler systématiquement les installations réalisées par des entreprises non qualifiées RGE pour rendre le chantier éco-conditionnable.



## ● ETUDES : LES FRANÇAIS ET LEUR LOGEMENT

Selon une étude publiée le lundi 24 novembre par l'IFOP, réalisée à la demande d'Energie Perspectives, designer de services pour la rénovation de l'habitat et de la Fabrique des Territoires Innovants, 74 % des Français se sentent « concernés » par la Transition Energique. Seul problème, ils sont aussi 7 Français sur dix à ne jamais en avoir entendu parler via leur collectivité, et à ignorer les aides et les subventions accordées en cas de travaux de rénovation énergétique.

En effet, si les résultats semblent plutôt satisfaisants jusque-là, le problème se pose véritablement lorsqu'on demande aux Français si leur collectivité leur a déjà parlé d'économie d'énergie.

72 % des Français déclarent ne jamais avoir entendu parler d'économies d'énergie par leur collectivité. Pire, 73 % ignorent les primes et subventions proposées en local en cas de travaux de rénovation énergétique alors même qu'elles peuvent réduire de moitié la facture finale des travaux. Paradoxalement, 61 % des Français se déclarent confiants quant à l'action globale de leur collectivité et qu'ils sont même 52 % à penser qu'elle est légitime pour les orienter sur les questions de travaux d'économies d'énergie (contre 30% d'avis négatifs).

« Mais alors qu'est-ce qui freine les collectivités à amorcer le dialogue énergétique avec leurs administrés ? » se demandent Energie Perspectives et la Fabrique des Territoires Innovants.

### **4 Français sur 10 envisagent des travaux**

Selon l'étude IFOP, presque quatre Français sur dix envisagent de faire des travaux énergétiques, dont 20 % d'ici moins de deux ans.

Alors même qu'un Français sur deux se sent mal chez lui, le financement reste le premier frein du passage à l'action. Sur les 62 % de Français qui n'envisagent pas de mener des travaux de rénovation chez eux, 23 % déclarent que c'est faute de moyens financiers.

### **Un levier de développement local**

Enfin, les travaux de rénovation énergétique constituent un « levier de développement économique des territoires », selon Energie Perspectives et la Fabrique des Territoires Innovants car 62 % des Français comptent confier leurs travaux à une petite entreprise locale ou à un artisan, contre 6 % à un grand groupe.



## ● LES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE, PAS A LA PORTEE DE TOUS

Une récente étude sur l'efficacité énergétique des logements et le confort de leurs habitants révèle que 29 % des foyers français se plaignent d'inconfort thermique. En cause, des problèmes d'humidité, des fenêtres en mauvais état ou la sensation d'avoir froid dans leur pièce principale en hiver. Dans le détail, les statistiques sont éloquentes :

4 % des foyers vivent dans un logement sans aucune isolation des murs et équipé de fenêtres à simple vitrage. Ces ménages devraient donc s'engager dans une rénovation de grande ampleur.

A l'inverse, 6 % vivent dans des logements déjà bien isolés qui nécessiteraient des rénovations plus limitées, comme l'acquisition d'appareils de chauffage plus performants.

19 % se trouvent dans une situation intermédiaire et devraient engager des travaux ciblés comme l'isolation des murs et du plafond ou le remplacement des fenêtres.

Globalement, rénover les logements des personnes interviewées dans le cadre de ce baromètre, d'une superficie moyenne de 117 mètres carrés, représenterait un investissement de 35 000 euros par foyer. Les coûts de rénovation thermique sont donc élevés, voire très élevés dans le cas de certains logements. Même dans le cas d'incitations fiscales importantes, ils ne sont pas toujours à la portée de tous.