



• EN BREF

Après avoir atteint 2,38 % en novembre 2014, les taux de crédit poursuivent leur chute en décembre pour s'établir à 2,36 %, en moyenne.

La prime d'aide à la rénovation énergétique des logements privés de 1 350 euros s'est arrêté fin décembre 2014 ; prime qui devait pourtant perdurer jusqu'au 31 décembre 2015 comme prévu initialement.

La durée de validité des permis de construire en cours est désormais portée de 2 à 3 ans. L'allongement de cette durée de validité concerne les autorisations d'urbanisme telles que permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, ainsi que les décisions de non-opposition à une déclaration préalable.

Cette mesure s'applique aux autorisations en cours et à celles qui interviennent depuis la date de publication au Journal Officiel et jusqu'au 31 décembre 2015 inclus.

• CREDIT D'IMPOT POUR LA TRANSITION ENERGETIQUE

S'inscrivant désormais dans le cadre global de la transition énergétique, le CITE, crédit d'impôt pour la transition énergétique (ex CIDD), a été porté de 25 % (15 % pour les travaux uniques) à 30 % du montant des dépenses engagées depuis le 1er septembre 2014.

Le montant des travaux pris en compte est limité à 8.000 euros pour une personne seule et à 16.000 euros pour un couple. La condition liée à la réalisation d'un "bouquet de travaux" est supprimée. Depuis le 1er janvier 2015, les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés "reconnu garant de l'environnement" (RGE), comme cela est déjà exigé en matière d'éco-prêt à taux zéro.

Une mesure transitoire est prévue pour les contribuables ayant effectué des dépenses entre le 1er janvier et le 31 août 2014 dans le cadre d'un "bouquet de travaux". Ainsi, pour ceux qui ont réalisé une première action éligible au bouquet avant le 31 août 2014 et qui réaliseront une seconde action après cette date, la première bénéficiera du taux de 25 % et la seconde du taux de 30 %.

• LE PTZ DANS L'ANCIEN

Depuis le 1er janvier 2015 de nouvelles conditions d'éligibilité des prêts à taux zéro (PTZ) ont été mises en place pour l'acquisition de logements anciens sous condition de travaux.

Un primo-accédant à la propriété dans l'ancien doit justifier des travaux rendant son opération immobilière éligible au prêt à taux zéro.

Ainsi, avant l'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur doit s'engager à réaliser des travaux d'amélioration dans un délai de 3 ans.

Après leur achèvement, il transmettra les factures correspondantes à l'établissement de crédit.



De plus, il n'est plus nécessaire de justifier de la condition de performance énergétique. Cette condition a en effet été supprimée par l'article 59 de la loi de finances initiale pour les offres émises à compter du 1er janvier 2015.

Lorsque le logement est ancien, les PTZ sont octroyés sous condition de vente du parc social à ses occupants ou sous condition de travaux dans des communes n'appartenant pas à une agglomération (ou à une agglomération de moins de 10 000 habitants), connaissant un niveau de vacance élevé du parc de logements et offrant un niveau de service minimal à la population.

• AJUSTEMENT DES EXIGENCES RT 2012 APPLICABLES AUX PETITES EXTENSIONS ET SURELEVATIONS DE MAISONS

Les mesures de simplification des réglementations thermiques s'appliquant aux agrandissements sont entrées en vigueur ce 1er janvier 2015.

• La SHONRT devient SRT

Le terme « surface de plancher hors œuvre nette au sens de la RT » est remplacé par « surface thermique au sens de la RT » et « SHONRT » devient « SRT »

• Modification de l'exigence de surface vitrée

L'exigence portant sur le 1/6ème de surface vitrée est modifiée (maison neuve et agrandissement) : ainsi, si la surface de façade disponible du bâtiment est inférieure à la moitié de la surface habitable du bâtiment, alors la surface totale des baies doit être supérieure ou égale au tiers de la surface de façade disponible.

L'exigence du 1/6ème de surface vitrée ne s'applique pas lorsque le respect de cette exigence est en contradiction avec l'autorisation d'urbanisme dans les secteurs sauvegardés, les abords des monuments historiques, ou les sites inscrits et classés.

• Modification des exigences suivant la taille de l'agrandissement

Pour les surélévations et les extensions de maisons individuelles :

- SRT de l'agrandissement inférieure à 50 m² :
Exigences de moyen / RT de l'existant élément par élément.
- SRT de l'agrandissement comprise entre 50 et 100 m² :
Exigences de Bbio, présence de protections solaires, 1/6 de surface vitrée, ouverture des baies d'au moins 30 % de leur surface et régulation de chauffage.
- SRT de l'agrandissement supérieure à 100 m² :
Exigences de la RT 2012, comme en maison neuve.



• LE PRINCIPE D'ECO-CONDITIONNALITE AUX CEE REPOUSSE AU 1ER JUILLET 2015

Report de six mois de l'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité pour la réalisation de travaux qui donnent droit aux certificats d'économies d'énergie (CEE). Ce qui fait donc une mise en place du dispositif au 1er juillet 2015.

Ce report serait aussi conditionné par un engagement de la part de la FFB et de la Capéb d'avoir formé au minimum 60.000 artisans d'ici au 1er juillet prochain, soit 30.000 de plus que le nombre actuel. Sachant qu'en trois ans, on aura atteint à peine le nombre de 30.000 artisans qualifiés RGE, le pari sera difficile à relever. Reste à savoir ce que les professionnels comptent mettre en place pour accélérer le RGE...

En clair, le nombre d'artisans RGE est insuffisant par rapport au nombre d'actions des CEE. D'un côté, ce report est plutôt une nouvelle positive, dans le sens où il va constituer une bulle d'air pour les artisans qui ne se sont pas encore formés.

Pour rappel, le principe d'éco-conditionnalité des CEE se base sur celui de l'éco-PTZ et du CIDD.

• INQUIETUDE AUTOUR DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE INTEGREE A LA GARANTIE DECENNALE

À partir du moment où cette performance ne dépend pas seulement de la qualité du travail fourni par l'entreprise mais également du comportement des occupants des locaux, rendre l'entreprise responsable de l'insuffisance éventuelle de cette efficacité ne va pas de soi ...

C'est « la pression des consommateurs » qui a fait évoluer le projet de loi de transition énergétique vers l'extension de la responsabilité décennale du bâtiment « au cas de la défaillance sur le plan de la performance énergétique ».

Pour mémoire, le principe de responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage (et des acquéreurs successifs) était jusqu'alors d'une durée incompressible de dix ans des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination.

Le projet de loi propose que, désormais, « tout constructeur d'un ouvrage de rénovation énergétique [soit] responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, du respect de la réglementation thermique en vigueur ».

Jacques Chanut, président de la FFB explique que « lorsque vous réalisez des travaux, vous avez une obligation conventionnelle par rapport aux matériaux, explique-t-il. Il est pour nous inimaginable de garantir par la garantie décennale le montant de la facture d'électricité. Nous ne maîtrisons pas le comportement de l'utilisateur ». Et de préciser « il ne faut pas « se dégager de cette responsabilité mais l'encadrer en ayant recours à des critères objectifs ».



• LA RENOVATION THERMIQUE DIGITALISEE

La révolution numérique s'attaque au secteur du conseil en rénovation thermique de l'habitat. Energie Perspective, une entreprise nantaise (Loire Atlantique) créée en 2007, vient de lever 1,83 million d'euros pour continuer de développer sa plate-forme d'assistance aux travaux.

Dans la droite ligne de la transition énergétique, Energie Perspective entend faciliter le parcours de rénovation énergétique de l'habitat des particuliers. Elle a développé une technologie permettant au particulier, en entrant quelques paramètres (surface de l'habitation, type de chauffage, etc.), de savoir en quelques clics quels types de travaux il devra effectuer pour réduire sa facture énergétique et à quelles aides publiques il aura droit. La plate-forme d'Energie Perspective propose ensuite de monter le dossier de financement, en allant chercher les différentes aides publiques disponibles pour la rénovation énergétique. Puis elle met en relation le particulier avec des artisans parmi les 11 000 référencés, en assurant un suivi des travaux. La jeune société se rémunère par une commission sur le dossier de financement et sur la mise en relation.

Le modèle de la start-up a tapé dans l'œil de la MGEN (Mutuelle générale de l'éducation nationale), qui prévoit de proposer, en plus des assurances, des nouveaux services relatif à la qualité de vie de ses assurés.

• 2014, MAUVAISE ANNEE POUR LE BATIMENT... MAIS APRES ?

Pour cette nouvelle année, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) anticipe que les diverses mesures de relance prises par le gouvernement permettront d'atteindre 304 000 mises en chantier.

2015 ne devrait toutefois pas être l'année de la reprise estime la FFB, tablant sur une activité en repli de 0,4 %.

En 2014, alors que les analystes tablaient sur un recul de l'activité de 0,4%, la baisse a été finalement de 4,3%. Le bilan est également loin d'être réjouissant sur les mises en chantier, avec 339 000 logements prévus pour 299 000 réalisés, tandis que le non résidentiel neuf reculait de 5,9%. En revanche, l'amélioration-entretien (-0,9 %) a mieux résisté.



• LES FRANÇAIS ET LEUR LOGEMENT : ETUDES ET ENQUETES

Le logement constitue, avec l'emploi, la priorité des Français pour garantir la cohésion sociale. Toutefois, la population est partagée quant aux priorités que doivent se fixer les pouvoirs publics.

21% attendent qu'ils favorisent l'accès à la propriété. Une proportion presque aussi importante (18%) souhaite le développement du logement social, 15% évoquent l'aide aux jeunes actifs, 15% recommandent la mobilisation des logements vacants, 14% privilégient l'aide à la rénovation des logements anciens, et 10% l'augmentation des aides personnelles.

La multiplicité des priorités reflète la diversité des attentes et des situations de chacun. Les dispositifs d'accès à la propriété sont jugés plus prioritaires par les classes moyennes supérieures, les personnes en couple et celles ayant entre 25 et 39 ans. Le souhait de devenir propriétaire est souvent lié à la présence d'enfants ou au projet de construction d'une famille. Mais depuis quelques années l'augmentation des prix de l'immobilier est telle qu'il devient quasi impossible aux personnes seules d'acheter leur logement, tout comme les bas revenus, les classes moyennes inférieures et les jeunes.

Un autre enseignement de cette étude révèle que les Français ont besoin de logements abordables, en particulier chez les populations plus modestes. 22% des locataires, du parc social ou privé, indiquent que le principal levier qui les inciterait à acheter un logement serait de disposer de revenus plus importants.

23% estiment que l'élément déclencheur pourrait être une baisse des prix d'achat des logements et les locataires du parc social soulignent que des conditions de crédit plus favorables pourraient jouer. Les jeunes semblent les plus nombreux à désirer acquérir un logement, mais les contraintes financières sont un obstacle d'autant plus important pour eux.

Les Français attendent de la puissance publique qu'elle répartisse ses efforts autant dans les centres villes, les banlieues, les quartiers sensibles et les zones rurales. 23% d'entre eux estiment que les zones urbaines sensibles, où résident 7,5% de la population, doivent concentrer ces efforts. Signe que l'opinion est attentive à ces espaces urbains.

Les primo-accédants ne représentent plus qu'un tiers des emprunteurs. Ils ne représentent plus que 35% des emprunteurs (32% en 2013), contre 55% en 2011. En 2014, ils sont légèrement revenus sur le marché, grâce notamment au niveau historiquement bas des taux de crédit qui sont aujourd'hui à 2,75 % en moyenne sur 20 ans contre 4,30 % en janvier 2012 et 5 % en janvier 2008. Le coût d'un emprunt de 200 000 € a baissé pour sa part de moitié depuis janvier 2008 et d'un tiers depuis janvier 2012.

Afin de redynamiser le marché, plusieurs banques ont mis en place des prêts à 0 % ou 1 %, notamment pour les jeunes. Outre ces prêts, certaines villes ont créé des dispositifs incitatifs pour aider les primo-accédants. Ces mesures pour soutenir les primo-accédants semblent insuffisantes. Une étude pointe les coûts élevés dans les zones tendues, rendant l'écart loyers/mensualité trop important. A l'inverse, les baisses de prix en zones moins tendues ne rassurent pas les futurs acheteurs. Pour 2015, seule la perspective du maintien des taux à un niveau très bas au moins au 1er semestre devrait soutenir le marché immobilier.