



1^{er} juillet 2010

LE CONSEIL AUX PARTICULIERS DANS LE DOMAINE DES ECONOMIES D'ENERGIE : BILAN DE L'ACTIVITE DU RESEAU

Le développement, au plan national, de dispositifs financiers dédiés à la construction de logements économes en énergie ou à l'amélioration de la performance énergétique des biens existants, ainsi que le renforcement des normes en matière « d'éco conditionnalité », dans le droit fil du Grenelle de l'environnement, conduisent de nombreux particuliers à demander conseil à leur ADIL, chargée d'apporter au public un conseil juridique et financier sur toute question touchant au logement et à l'habitat.

Tout particulier peut donc bénéficier d'une présentation des principes et modalités d'octroi des aides fiscales, prêts et subventions dédiés à l'amélioration de la performance énergétique, définis au plan national mais aussi au plan local. Que le consultant soit propriétaire occupant accédant à la propriété, propriétaire désireux de faire des travaux, propriétaire bailleur ou copropriétaire, l'ADIL lui apporte un conseil personnalisé complémentaire des informations à caractère plus technique dispensées par les Espace Info Energie (EIE), avec lesquels les ADIL renforcent quotidiennement leur collaboration¹.

A la lumière des chiffres du premier trimestre, le nombre de consultations spécifiquement dédiées à la performance énergétique, en constante augmentation, devrait s'élever à plus de 40.000 en 2010. Dans cette perspective, afin d'offrir aux particuliers un conseil de qualité, 110 conseillers juristes des ADIL ont ainsi suivi en juin 2010 une formation de sensibilisation aux termes techniques, destinée, non pas à les transformer en conseillers techniques, rôle évidemment dévolu aux EIE, mais à rendre leurs conseils sur les dispositifs financiers et juridiques plus efficaces encore. En outre, les ADIL renforcent les actions d'information/formation à destination de leurs partenaires et des collectivités locales, ainsi que leur présence aux manifestations et salons dédiés à l'habitat et aux énergies vertes.

L'enquête conduite par l'ANIL en avril 2010 auprès de l'ensemble des ADIL permet de mieux apprécier la sensibilisation des usagers à la performance énergétique, leur opinion sur les dispositifs proposés, de cerner la réalité des engagements de travaux ainsi que de relever les difficultés rencontrées par les particuliers. Elle offre en second lieu un aperçu synthétique des actions de communication et d'information que les ADIL organisent ou auxquelles elles prennent part, actions qui conduisent in fine... à davantage de questions posées par les particuliers !

LE CONSEIL AUX PARTICULIERS

40.000 consultations annuelles et un renforcement constant des questions dédiées à la performance énergétique

En un an, toutes les ADIL estiment que le volume de consultations spécifiquement dédiées à la performance énergétique, qu'il s'agisse de l'achat d'un bien neuf ou de travaux ont augmenté, de manière régulière pour plus de la moitié d'entre elles, au gré des diverses campagnes de communication pour les autres. A la lumière des quatre premiers mois de l'année 2010, on peut estimer que près de 40.000 consultations relèveront cette année du domaine de la performance énergétique :

- Quelques 7.500 particuliers consultent l'ADIL dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un bien économe en énergie (environ 4.500 pour le neuf et 3.000 pour l'ancien) ;
- 18 à 20.000 consultations sont dédiées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- Plus de 10.000 consultations, enfin, sont d'emblée plus techniques, les particuliers posant des questions précises notamment sur les diagnostics réglementaires ou les conditions requises pour bénéficier d'un dispositif précis, crédit d'impôt au premier chef.

¹ Dix ADIL sont sièges d'un EIE

S'ajoutent évidemment à ces consultations dont l'origine relève explicitement du développement durable, les nombreuses consultations où l'ADIL signale l'existence des règles et dispositifs fiscaux et financiers en faveur de l'amélioration de la performance énergétique (consultations accession, investissement locatif...), le réseau dispensant chaque année près d'un million de consultations.

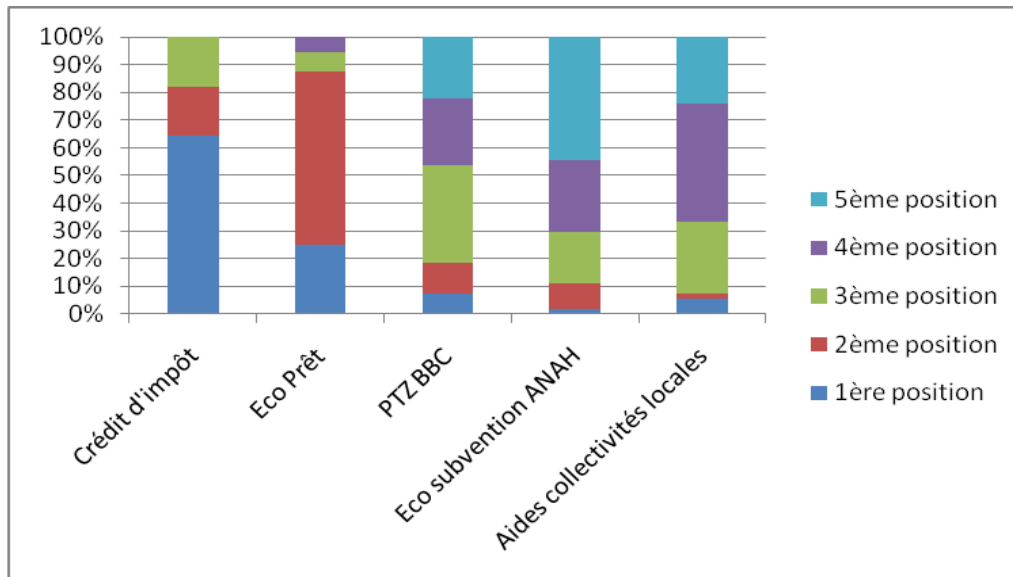
Au-delà des questions émanant des propriétaires, les ADIL reçoivent également des locataires confrontés à des difficultés de paiement de leurs charges, voire à un impayé ; les ADIL de départements où la population pauvre est nombreuse (Seine Saint Denis, Nord, mais aussi départements ruraux) ainsi que ceux où l'ADIL est chargée d'une mission renforcée de prévention des expulsions ou de lutte contre les logements non décentes sont particulièrement concernées. Le financement des travaux par les bailleurs demeure dans ce cas très difficile.

Premier contact avec l'ADIL : où en sont les particuliers de leur réflexion ? Quels dispositifs les intéressent ?

► Une majorité de particuliers a déjà un projet précis avant de consulter l'ADIL ; Eco prêt et crédit d'impôt ont toujours les faveurs des consultants...mais l'intérêt pour le PTZ BBC s'affirme

A la question « à quel stade de leur projet les particuliers consultent-ils l'ADIL », la réponse penche en faveur d'un projet de travaux ou d'acquisition déjà établi, plutôt qu'en faveur d'une démarche « en amont » d'un éventuel projet d'acquisition ou d'amélioration. A l'image de l'enquête réalisée en 2009, le crédit d'impôt et l'Eco prêt sont les deux dispositifs qui suscitent le plus d'intérêt et de consultations, ce qui semble logique au vu de l'absence de critères d'éligibilité liés au plafond de ressources. Classé en troisième position par de nombreuses ADIL, la majoration du PTZ pour achat d'un logement à basse consommation dit « BBC » suscite de plus en plus d'intérêt. Les aides de l'ANAH et les aides des collectivités locales sont quant à elles nettement en retrait. A noter que les aides de l'ANAH sont en meilleure position dans les départements les plus ruraux, ce qui n'est pas surprenant.

Classement par ordre d'intérêt des dispositifs dédiés au financement de la performance énergétique des logements



Opinion des particuliers sur les dispositifs proposés

Interrogées de manière ouverte sur les principaux avantages ou inconvénients des dispositifs parfois évoqués par les consultants, les ADIL constatent un intérêt accru des particuliers pour le sujet, dont les opinions sont présentées ci-après.

► L'Eco Prêt

Dispositif créé en avril 2009, le prêt réservé au parc construit avant 1990 finance des travaux d'amélioration de la performance énergétique sous réserve que soient exécutés un ensemble de travaux dénommé bouquet ou des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale. Un an après l'entrée en vigueur du dispositif, 100.000 prêts à taux zéro ont été distribués ; les maisons individuelles, occupées en propriété en étant les principales bénéficiaires².

Si les particuliers sont, aux dires des ADIL, parfaitement conscients des avantages évidents de l'Eco Prêt qu'il s'agisse du caractère gratuit du crédit, de l'absence de conditions de ressources, du montant ou de la durée du prêt, engendrant « une mensualité raisonnable s'agissant d'un prêt échelonné sur 10 à 15 ans », ainsi que du cumul possible avec le crédit d'impôt, ils émettent aussi diverses critiques, dont certaines, liées aux règles mêmes de l'Eco - Prêt (obligation de réaliser un bouquet de travaux, assainissement non compris dans le bouquet, logement construit avant 1990, obligation de réalisation des travaux par un professionnel) ou aux contraintes inhérentes à tous les prêts bancaires (âge, solvabilité ou état de santé de l'emprunteur). Cette situation conduit généralement l'ADIL à un travail « pédagogique » d'explication des règles. Certains particuliers font en outre état de la complexité du dispositif, depuis la réglementation jusqu'à l'instruction des dossiers, voire du côté « décourageant » de la démarche...l'ADIL étant précisément là pour clarifier celle-ci.

Les particuliers mentionnent en troisième lieu la difficulté d'application du dispositif aux appartements et aux copropriétés alors que d'autres déclarent se heurter à l'hésitation de leur banque, relatant notamment des difficultés de gestion du volet technique par les conseillers clients des banques ou une instruction de leur dossier de prêt jugée trop longue.

► Le crédit d'impôt

Créé en 2005, le crédit d'impôt fait l'objet d'aménagements réguliers afin d'en réserver le bénéfice aux dépenses d'équipements les plus innovants et les plus économes en énergie (évolutions en 2007, 2009 et 2010); il s'applique aux logements neufs ou anciens et touche tous les propriétaires dès lors que le logement est une résidence principale. A compter du 1er janvier 2009, une majoration pour acquisition ou construction d'un logement neuf répondant aux conditions d'attribution du label BBC 2005 a été mise en place.

Aux dires de nombreuses ADIL, que le crédit d'impôt soit ouvert à tous et qu'il s'agisse précisément d'un crédit et non d'une déduction fiscale sont les deux points les plus positifs pour les particuliers, ainsi que, plus marginalement, la simplicité des démarches et le caractère cumulable du dispositif avec d'autres aides.

Les critiques émises à l'encontre du crédit d'impôt sont de plusieurs natures, dont certaines relèvent du calibrage du dispositif. Certains consultants mettent ainsi en cause le plafond du crédit d'impôt, jugé trop faible dans certaines situations mais aussi sa durée trop courte ou la non prise en compte de la main d'œuvre. Un célibataire relève ainsi que « le plafond de travaux est peu élevé quand on envisage un bouquet de travaux de type pompe à chaleur et isolation complète ». D'autres, définissant et engageant leur projet sur une durée un peu longue se heurtent parfois à l'instabilité du dispositif en matière de taux de crédit.

La crainte de voir les professionnels majorer le coût des travaux du montant du crédit d'impôt, l'obligation de réalisation des travaux par un professionnel et la crainte d'un contrôle fiscal font partie des autres inconvénients mentionnés. Enfin, les consultants, notamment les plus modestes, peuvent rencontrer des difficultés de trésorerie, compte-tenu du caractère différé de l'avantage financier correspondant au crédit d'impôt.

► La majoration PTZ pour achat d'un logement BBC

En métropole, une majoration du PTZ, effective depuis novembre 2009, concerne la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement répondant au label BBC 2005. Si le nombre de PTZ BBC est logiquement très faible en 2009, le volume d'opérations concernées augmente régulièrement – moins de 200 logements labellisés BBC mi-octobre 2009, mais demandes de certifications (quel que soit le financement de l'opération) évaluées à 20 000 sur l'ensemble de l'année 2009³

Les particuliers jugent intéressante la majoration du PTZ pour construction ou achat d'un logement BBC, sont sensibles à la prise en charge d'une partie du surcoût de la construction, et demandent parfois une simulation à l'ADIL correspondant à une opération plus lourde financièrement que celle initialement envisagée. A contrario, le surcoût induit demeure trop important pour les particuliers « respecter les plafonds de ressources PTZ tout en ayant les moyens de financer un logement aux normes BBC n'est pas simple ». Si la majoration du PTZ peut poser un problème de « lissage » du prêt, les mensualités s'avérant parfois trop importantes, l'avantage

² Source SGFGAS, bilan 2009 des Eco - Prêts

³ Source CEQUAMI, CERQUAI, CERTIVEA, PROMOTELEC

financier conféré par l'obtention d'un Pass-Foncier peut parfois, a contrario, être « réinjecté » dans une opération BBC.

Au-delà du montant de l'opération elle-même, les difficultés ou inconvénients mentionnés par les particuliers relèvent de difficultés de repérage de constructeurs certifiés, mais aussi d'interrogations sur l'obtention du label BBC.

► L'Eco Subvention ANAH

Aux subventions dédiées à l'amélioration de la performance énergétique, s'ajoutent depuis 2009 des primes à caractère social dénommées éco-primes, allouées sous conditions de ressources aux propriétaires occupants et sous conditions de loyers maîtrisés ou sortie d'insalubrité ou de péril aux propriétaires bailleurs ; 41 149 propriétaires occupants ont ainsi bénéficié d'une subvention pour rénovation thermique⁴, mais seules 735 éco subventions «propriétaires occupants» et 4.803 éco subventions « propriétaires bailleurs »⁵ ont été attribuées.

L'octroi d'une aide sous forme de subvention et son cumul possible avec d'autres dispositifs sont les deux avantages principaux soulignés par les particuliers; toutefois, le montant très faible de l'éco-subvention et le plafond de ressources lui aussi très faible ne permettent pas aux particuliers de se saisir de cette aide ; au demeurant, les consultants éligibles « disposent souvent d'un habitat assez dégradé et ont d'autres priorités ». Le faible nombre d'éco-subventions attribuées atteste de cette difficulté, qui devrait être améliorée sinon résolue, avec la mise en place d'une aide de solidarité écologique en cours de définition.

► Les aides des collectivités locales

Ces aides facultatives allouées par les collectivités locales⁶, conseils régionaux au premier chef, d'un montant nettement inférieur aux aides nationales ne jouent, aux dires d'une très nette majorité d'ADIL, qu'un rôle mineur dans la décision d'engagement de travaux « elles améliorent le plan de financement mais n'ont aucun effet déclencheur ». Seules quelques ADIL estiment que les aides locales jouent véritablement un rôle incitatif, notamment dans les DOM où « les aides locales permettent de pallier le caractère inapplicable de la plupart des aides nationales ».

Ce propos plutôt négatif est toutefois nuancé par différentes remarques soulignant que si les aides locales n'ont pas de rôle clé dans la décision, elles renforcent l'intérêt des particuliers pour ce type de travaux et témoignent de l'importance accordée par les collectivités aux démarches de diminution des consommations énergétiques. La prise en compte de critères plus souples que ceux des dispositifs nationaux peut aussi être perçue comme un avantage, à l'image de plafonds de ressources plus élevés, d'une exigence de travaux moindre ou de la possibilité de ne pas faire appel à une entreprise pour réaliser les travaux.

Du projet à la réalité : quels sont les comportements des particuliers ?

► Les consultants concrétisent souvent leurs projets

Pour une majorité d'ADIL, les renseignements pris par les consultants se traduisent vraisemblablement par la concrétisation de leurs projets. En l'absence de données statistiques précises, les ADIL fondent leur opinion d'une part sur l'engagement déjà assez avancé des démarches entreprises lors du premier contact avec l'ADIL, qu'il s'agisse des connaissances techniques acquises ou des devis demandés aux artisans, d'autre part sur la sollicitation répétée de l'ADIL par un même consultant à différents stades du projet, des questions juridiques (labels, questions liées à la copropriété) succédant ainsi à des questions sur le financement du projet. Ces observations confirment les acquis d'enquêtes réalisées par l'ADEME selon lesquelles un peu plus de la moitié des particuliers qui rencontrent un conseiller EIE engagerait un projet ou, dans 40% des cas, changerait son comportement de consommation d'énergie.

Les ADIL situés dans des départements urbains se montrent un peu plus circonspectes que les autres, et estiment que le coût des travaux ou de la construction demeure un frein indéniable aux projets, notamment en Ile de France.

⁴ Source : ANAH « chiffres clés ANAH 2009 »

⁵ Source : « bilan des logements aidés année 2009, hors DOM, répartition par territoire, caractéristiques des opérations », MEEDEM, DGLAN, DHUP, avril 2010

⁶ Voir aides des conseils régionaux et généraux sur le site de l'ANIL <http://www.anil.org/fr/profil/vous-achetez-vous-construisez/financement/aides-des-collectivites-locales/aides-des-collectivites-locales/index.html>

► **Le niveau de performance énergétique d'un logement neuf devient un critère de choix lors de l'achat ou la construction**

A la lumière des consultations dispensées par les ADIL, il semble que les particuliers soient de plus en plus intéressés par l'achat ou la construction d'un logement neuf aux performances énergétiques élevées, plus connu sous le sigle Bâtiment Basse Consommation « BBC », qui sera le label obligatoire dès 2013; une large majorité d'ADIL estime en effet que les particuliers font preuve de curiosité, voire d'envie d'acquisition d'un logement BBC, soit par « conscience écologique » de plus en plus affirmée, soit parce que le public est sensible aux incitations financières.

Le budget disponible des ménages freine toutefois cet enthousiasme ; comme le note une ADIL « *la sensibilité est certaine et grandissante, mais susceptible d'être frustrée par la réalité financière des projets. Tous les accédants ne peuvent pas financer le surcoût BBC en dépit des outils financiers et fiscaux déployés en ce sens ; en outre les prêteurs n'intègrent pas dans le taux d'effort et le reste à vivre l'allègement de la consommation d'énergie* ». D'autres ADIL, plutôt rurales soulignent également que nombre de particuliers ne vont pas jusqu'au label BBC du fait de son coût ; « *Un chauffe eau solaire ou un chauffage géothermie leur semble suffisant* ».

Dans les marchés tendus, notamment en Provence Alpes Côte d'Azur ou Ile de France, les ADIL estiment que les particuliers ne font pas de la performance énergétique un critère majeur d'achat ; les prix élevés interdisent d'emblée ce type de projet aux ménages consultant l'ADIL caractérisés, en règle générale, par la modicité de leurs revenus. Une ADIL souligne en outre que « *seuls quelques militants sont sensibles à la performance énergétique alors que la plupart des ménages se laissent séduire par une pompe à chaleur ou des panneaux solaires* ».

► **Si le niveau de performance énergétique d'un logement ancien n'est pas un critère de choix pour un acquéreur, le coût des travaux à réaliser tend à être intégré au coût global de l'opération**

Les acquéreurs de logement « d'occasion » attachent, dans leur grande majorité, peu d'importance au critère de performance énergétique au regard des critères de choix décisifs que sont le prix du bien, sa localisation, voire la desserte en transports en commun en secteur urbain. Dans une bien moindre mesure, le montant des charges de copropriété ou la qualité générale du bien sont aussi des critères prioritaires.

Si la rareté de l'offre de logements anciens performants sur le plan énergétique semble interdire aux particuliers d'en faire un critère primordial de choix lors d'une acquisition, ils se soucient du coût des travaux d'amélioration dédiés à l'amélioration de la performance énergétique, que ces travaux soient envisageables de suite ou différés dans le temps. Les ADIL, faisant état des propos des consultants signalent que « *les particuliers sont conscients suivant l'étiquette énergie du DPE qu'ils devront sans doute faire des travaux d'économie d'énergie* », « *les travaux futurs liés à l'isolation, le changement de mode chauffage sont des préoccupations prises dès le début du projet* » ou encore que « *les consultants qui souhaitent acquérir un bien ancien, vérifient en premier lieu si le bien nécessitera des travaux d'isolation et s'ils auront un budget important de chauffage* ».

Dans de rares cas, la valorisation du bien en cas de revente est prise en compte lors du projet d'acquisition.

Conclusion

Si l'attention portée à la performance énergétique d'un logement, neuf ou ancien ne cesse de croître, comme en témoignent les 40.000 consultations annuelles, les particuliers s'intéressent, voire se saisissant des dispositifs financiers proposés, l'enquête souligne bien les contraintes, interrogations ou incertitudes qui constituent aujourd'hui des limites, voire des freins aux projets :

- Le montant à investir dans le neuf comme dans l'ancien semble ainsi trop lourd aux ménages modestes, et le « temps de retour sur investissement » ou « gain en matière d'économies réalisées par rapport au coût d'investissement » trop peu précis, la consommation d'énergie dépendant en outre du comportement des ménages,
- La multiplicité des dispositifs, positive pour les particuliers, se traduit par de nombreuses questions et interrogations, auxquelles au demeurant les ADIL apportent des réponses, de type « comment optimiser les différentes aides ? Pourquoi les conditions d'octroi sont-elles différentes ? », « comment obtenir un label et comment être sûr qu'on respecte les normes ? », etc...
- Les règles de vote de travaux en parties communes dans les copropriétés limitent considérablement la réalisation de travaux, les règles d'urbanisme afférentes à l'installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables soulevant par ailleurs bien des questions,
- Enfin, l'adaptabilité des normes aux DOM reste une question en suspens, tout comme la pérennité des dispositifs en période de restriction budgétaire.

ACTIONS D'INFORMATION ET DE FORMATION

Hormis le conseil aux particuliers dans le cadre de rencontres individuelles, les ADIL participent à de multiples manifestations d'information et sensibilisation des usagers à la performance énergétique, telles que salons, émissions de radios, publications. Elles organisent ou participent à des actions d'information/formation à destination des professionnels ou collectivités locales et peuvent être mises à contribution par les villes ou communautés d'agglomération engageant des actions opérationnelles telles que campagne de thermographie aérienne ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) particulières. Enfin, compte-tenu de leur action spécifique en faveur des personnes démunies dans des domaines tels que la prévention des expulsions locatives ou l'éradication de l'habitat indigne, les ADIL participent également à des ateliers ou groupes de réflexion spécifiquement dédiés aux situations de précarité énergétique.

Les sollicitations du réseau sont nombreuses alors même que l'activité de conseil dans le domaine de la performance énergétique, quoiqu'en nette progression ne représente que 5% des consultations.

Les manifestations et actions d'informations destinées au grand public

► Les salons

Si la question de la performance énergétique des logements était plutôt abordée, jusqu'à une époque très récente dans le cadre de salons dédiés à l'accession à la propriété, les collectivités locales, régions, départements mais aussi communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes ou villes sont de plus en plus nombreuses à organiser des salons spécifiquement dédiés au développement durable intitulés, par exemple « journées de l'Eco construction », « Eco Energie Habitat », « salon des énergies renouvelables », « Planet'Energy » ; de nombreux salons consacrés à l'immobilier ou à la maison individuelle mettent en outre l'accent sur les énergies renouvelables ou la filière bois, à l'image de « maisons de demain » ou « EnergieMo ».

La quasi-totalité des ADIL est impliquée dans ce type de manifestations, via la tenue d'un stand et de conférences, souvent en partenariat avec les EIE, l'ADEME et l'Etat (Directions Départementales des Territoires DDT).

► Actions d'information renforcée dans le cadre d'une OPAH « performance énergétique » ou d'une campagne de thermographie aérienne

Les EPCI et communes ont désormais recours aux campagnes de thermographie aérienne comme outil de sensibilisation des usagers aux économies d'énergie. Dès lors, l'ADIL est sollicitée pour son rôle de conseil aux particuliers, précédemment décrit. A titre d'exemple, une ADIL de province a participé au salon « thermographie aérienne » organisé par la communauté d'agglomération, la Jeune chambre économique et Habitat et Développement. L'ADIL peut aussi être amenée à promulguer conseils juridiques et financiers dans le cadre par exemple (grande ville du sud) d'une action visant à inciter les bailleurs à louer leurs logements vacants et à les améliorer par des travaux visant à économiser l'énergie.

Informations/formation des collectivités locales et d'autres partenaires (professionnels de l'immobilier, les banques, les associations d'usagers et de consommateurs)

Les ADIL organisent ou participent à de très nombreuses réunions ou journées d'information /formation destinées aux élus des collectivités locales ou à leurs services (depuis les secrétaires de mairie des communes d'un canton rural jusqu'au service habitat d'EPCI), ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier (assemblées générales de la FNAIM par exemple), aux entreprises et à leurs représentants (CAPEB, Fédération du bâtiment, artisans), aux banques (assemblées générales notamment du crédit agricole et crédit mutuel) ou associations d'usagers (assemblée générale UFC). Ces actions se déroulent parfois à l'initiative des collectivités locales, à l'image d'une communauté d'agglomération du sud où la mise en place d'un groupe de travail « Grenelle Energie » a abouti à un renforcement du partenariat ADIL /EIE qui se traduit par une permanence régulière de l'EIE au sein de la permanence de l'ADIL.

Les thèmes abordés peuvent être assez généralistes, tels « un domaine en évolution : les bâtiments BBC », « la rénovation des logements existants » ou a contrario très précis, comme « les dispositions de la loi de finances 2010 et de la loi de finances rectificative 2009 », « le crédit d'impôt »...l'ADIL intervenant seule ou, selon les cas, en collaboration avec les services de l'Etat (DDT), les EIE, les services fiscaux, la fédération des banques ou

la CAPEB. Ainsi, dans chaque département francilien, l'ADIL a participé aux réunions d'information destinées aux professionnels prescripteurs (architectes, syndics, agents immobiliers, promoteurs), organisés par la DDE et l'ADEME en février 2010.

Participation aux réflexions et à la lutte contre la précarité énergétique

Dans le cadre des Plans départementaux d'action en faveur des personnes défavorisées (PDALPD) nombre d'ADIL interviennent lors d'ateliers consacrés à la prévention des impayés d'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique, destinés notamment aux travailleurs sociaux des conseils généraux.

A l'évidence, le rôle du réseau dans la sensibilisation et le conseil dédié à la construction de logements économes en énergie et à l'amélioration des biens existants ne cesse de s'affirmer.