



Grenelle de l'Environnement

Convention sur la mise en œuvre de l'Eco-prêt à taux zéro pour la rénovation thermique des logements

Entre

L'Etat, représenté par **Jean-Louis Borloo**, ministre d'Etat, ministre de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, **Christine Boutin**, ministre du Logement, et **Chantal Jouanno**, secrétaire d'Etat chargée de l'Écologie

Et

La **Fédération Bancaire Française (FBF)**, représentée par **Ariane Obolensky**, directrice générale

L'**Association Française des Sociétés Financières (ASF)**, représentée par **François Lemasson**, président

La **Fédération Française du Bâtiment (FFB)**, représentée par **Didier Ridoret**, président

La **Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB)**, représentée par **Jean Lardin**, président

La **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, représentée par **René Pallincourt**, président

L'**Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)**, représentée par **Jérôme Dauchez**, co-fondateur

L'**Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)**, représentée par **Philippe Van de Maele**, président

Le **Comité stratégique du Plan Bâtiment du Grenelle de l'Environnement**, représenté par **Philippe Pelletier**, président.

Les établissements de crédit.

Préambule

La rénovation thermique des bâtiments : un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5% de l'énergie finale totale. C'est chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français.

Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23% des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂.

Les solutions à mettre en œuvre sont pour la plupart connues et ne sont pas techniquement complexes : isolation de la toiture et des murs, changement des fenêtres, ventilation modulée, mise en place de chaudières performantes ou chauffage et production d'eau chaude par des énergies renouvelables, etc. sont des travaux réalisés aujourd'hui quotidiennement en France.

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle de l'Environnement. Sa mise en œuvre à grande échelle réduira durablement les dépenses énergétiques, améliorera le pouvoir d'achat des ménages et contribuera à la réduction des émissions de dioxyde de carbone.

L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin, de rénover complètement 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Compte tenu des enjeux liés à ce programme, de sa complexité et de la multiplicité des acteurs, le Gouvernement a jugé nécessaire que ce chantier fasse l'objet d'un pilotage spécifique, sur la durée, par une personnalité de haut niveau placée sous l'autorité directe du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire. Le Gouvernement a confié cette mission de pilotage à M. Philippe Pelletier. En cohérence avec la méthode du Grenelle de l'Environnement, M. Philippe Pelletier a constitué un comité stratégique composé des principaux acteurs concernés par la mise en œuvre du programme.

Un secteur-clé pour la relance de l'économie

Le secteur de la rénovation énergétique du logement emploie près de 100 000 personnes, en augmentation de 3% entre 2006 et 2007, pour un chiffre d'affaires estimé à 9,1 Mds€, en augmentation de 9% entre 2006 et 2007.

Avec la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le chiffre d'affaires du secteur devrait être multiplié par plus de deux d'ici 2012 pour atteindre 18 à 22 Mds€/an, ce qui devrait entraîner la mobilisation de 120 000 emplois directs supplémentaires dans ce secteur très intensif en emploi et peu délocalisable.

L'objectif principal : la rénovation des logements existants

La rénovation des logements existants se réalise progressivement en France, mais le rythme est insuffisant au regard de l'objectif du « Facteur 4 » (diminuer par 4 les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050). Ainsi, moins d'une rénovation sur 10 est aujourd'hui satisfaisante du point de vue de l'efficacité énergétique, et de trop nombreux chantiers ne sont pas mis à profit pour réaliser les travaux adaptés d'amélioration de la performance énergétique.

Pour atteindre l'objectif du Grenelle de l'Environnement, il est nécessaire à la fois de maintenir le très grand nombre actuel de « petits » travaux (près de 3 millions de logements concernés chaque année) en systématisant l'utilisation des techniques les plus performantes, et de développer des opérations de rénovation « lourdes » des bâtiments les plus consommateurs d'énergie, permettant d'en réduire très fortement les consommations. L'objectif est d'atteindre progressivement 400 000 opérations lourdes par an à partir de 2013.

Compléter la gamme des instruments incitatifs par un outil puissant : l' « éco-prêt à taux zéro »

Un certain nombre d'outils existent déjà, notamment le crédit d'impôt « développement durable », qui a représenté environ 1,5 milliards d'euros en 2008.

La loi de finances pour 2009 prévoit des améliorations de ce dispositif, afin d'accélérer les rénovations thermiques partielles : le crédit d'impôt est prorogé jusqu'à la fin de l'année 2012 ; jusqu'ici réservé aux propriétaires occupants, il est étendu aux propriétaires bailleurs de sorte à améliorer la performance des logements mis en location ; il est étendu aux frais de main-d'œuvre pour les travaux d'isolation thermique des parois opaques ; il soutient désormais la réalisation des diagnostics de performance énergétique ; il est concentré sur les équipements et les matériaux les plus performants d'un point de vue énergétique et environnemental.

Le Livret de développement durable a également permis de multiplier par 10 l'offre de prêts bancaires dédiés à l'amélioration thermique des logements.

Plus de 90% des actions réalisées par les fournisseurs d'énergie pour satisfaire aux obligations fixées par le dispositif des certificats d'économies d'énergie concernent le secteur du bâtiment.

La création de l'Eco-prêt à taux zéro, destiné à financer les rénovations thermiques « lourdes », constitue une avancée majeure. Il s'agit d'une des mesures financières les plus importantes du Grenelle de l'Environnement. Sa mise en place était l'une des principales recommandations du Comité opérationnel du Grenelle de l'Environnement chargé de la rénovation du bâtiment (COMOP n° 3, présidé par Philippe Pelletier).

L'Eco-prêt à taux zéro

L'Eco-prêt à taux zéro, adopté en loi de finances pour 2009, constitue une des mesures phares du Grenelle de l'Environnement.

Tous les particuliers propriétaires peuvent en bénéficier pour des projets dans leurs résidences principales, y compris les copropriétés et les logements mis en location.

L'Eco-prêt à taux zéro est cumulable avec les autres dispositifs de soutien, notamment le crédit d'impôt « développement durable » (sous condition de ressources), les aides de l'agence nationale de l'habitat et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie et le nouveau prêt à taux zéro octroyé pour les opérations d'acquisition-rénovation.

D'une durée de 10 ans, pouvant être étendue jusqu'à 15 ans par la banque prêteuse, il permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement. Les opérations sont éligibles (i) si elles mettent en œuvre un « bouquet de travaux », c'est-à-dire un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration très sensible de l'efficacité énergétique du logement, ou (ii) s'il s'agit de travaux recommandés par un bureau d'étude thermique permettant d'atteindre une performance globale minimale. Les frais d'études ou de maîtrise d'ouvrage associés, ainsi que les travaux induits seront également éligibles. L'éco-prêt à taux zéro constitue ainsi une solution complète de financement de la rénovation thermique.

Renforcer la lutte contre la précarité énergétique

Le Gouvernement entend renforcer la lutte contre la précarité énergétique. La part de l'énergie dans le budget des ménages les plus modestes est en effet passée de 10 à 15% depuis 2001.

Le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement fixe ainsi comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.

La France a obtenu, lors de sa présidence de l'Union européenne, une extension du champ d'intervention du Fonds européen de développement régional (FEDER) aux dépenses liées à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables dans les logements des personnes à faibles revenus.

L'action de l'agence nationale de l'habitat sera considérablement renforcée en 2009 et 2010, grâce à la mise en place dans le cadre du plan de relance d'un fonds de lutte contre l'habitat indigne et les dépenses énergétiques de 200 millions d'euros. La moitié de cette enveloppe est destinée à 50 000 propriétaires modestes occupant des logements très déperditifs en énergie, pour des travaux d'économies d'énergie d'un montant de 5 à 10 000 €, à temps de retour de 5 à 7 ans.

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie sera substantiellement renforcé à compter de 2009, avec un accent particulier mis sur la lutte contre la précarité énergétique.

Faciliter la réalisation des travaux, et assurer une juste répartition des économies d'énergie entre propriétaires et locataires.

Afin d'inciter à réaliser les travaux d'économies d'énergie dans le parc locatif, une concertation a été engagée en vue de définir rapidement les modalités d'une juste répartition des économies d'énergie entre propriétaires et locataires. Des dispositions en ce sens ont été proposées lors de l'examen du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement prévoit une adaptation des règles applicables aux copropriétés afin de faciliter la réalisation des travaux d'économie d'énergie. Ainsi, certains types de travaux, portant sur les parties communes et/ou privatives (par exemple le changement des fenêtres), seront désormais classés dans un nouveau régime de « travaux d'intérêt commun ». La réalisation de ces travaux pourra alors être prise par la copropriété, selon des règles de majorité simple. Par ailleurs, les copropriétés devront mettre en concurrence des sociétés spécialisées dans l'efficacité énergétique afin d'étudier la possibilité de conclure un contrat de performance énergétique.

- ooOoo -

La présente convention précise la manière dont les professionnels du bâtiment, de l'immobilier, les établissements de crédit et l'Etat vont se coordonner pour assurer le succès de l'éco-prêt à taux zéro.

Elle détaille les moyens que ces partenaires s'engagent à mettre en œuvre pour assurer au cours des prochaines années une progression des réhabilitations thermiques lourdes (200 000 rénovations avant fin 2010, 240 000 en 2011, 320 000 en 2012) permettant d'atteindre les objectifs du Grenelle de l'Environnement à compter de 2013 (400 000 rénovations lourdes de logements par an).

Article 1 – Sensibiliser les particuliers à la réhabilitation thermique de leur logement, leur conseiller les travaux les plus pertinents, et communiquer ensemble sur le dispositif de l’Eco-prêt à taux zéro.

La qualité de l'information est essentielle pour permettre aux ménages de faire les choix les plus adaptés à leur logement et à leurs objectifs.

Les signataires professionnels de l’immobilier et du bâtiment inviteront leurs adhérents à sensibiliser les clients sur l’intérêt de réaliser des économies d’énergie dans le bâtiment et à l’effet positif, tant économique qu’écologique, de tels travaux. A cette fin, ils mettront les outils nécessaires à disposition de leurs adhérents.

- **Les Professionnels du bâtiment** sont les premiers interlocuteurs des ménages intéressés par l'amélioration de la performance thermique de leur logement et la première source d'information sur ces questions. Leur conseil est fondamental pour prescrire des travaux cohérents, réaliser des opérations de qualité et développer une démarche d'amélioration globale des logements, soit en une seule fois, soit de manière échelonnée. **Les organisations professionnelles sensibiliseront leurs membres à l’approche globale de la performance thermique du bâtiment, donc à l’intervention coordonnée des différents corps de métiers.**
- Les **Agents immobiliers** informeront les candidats à l'acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien sur les financements et aides prévues pour la réhabilitation du logement qu'ils envisagent d'acheter et l'intérêt de réaliser les travaux **avant leur entrée dans les lieux s'il s'agit de leur future résidence principale ou bien avant la mise en location s'il s'agit d'un investissement locatif.**
- **Les Administrateurs de biens** informeront les propriétaires bailleurs sur l'intérêt de réhabiliter les logements qu'ils louent et les financements qui sont prévus.
- **Les Syndics de copropriété** informeront les copropriétaires sur les financements et aides prévus pour la réhabilitation de leur immeuble et leur proposeront d'engager une étude de faisabilité sur l'intérêt d'un tel projet.

Les Etablissements prêteurs sensibiliseront, dans le cadre de la mise en œuvre de l’Eco-prêt à taux zéro, **leur réseau commercial à la problématique des économies d’énergie, en particulier les chargés de clientèle proposant les prêts acquisition et les prêts travaux aux particuliers.** Ils s’engagent à ce que ces chargés de clientèle soient en mesure de donner à leurs clients toutes les informations disponibles sur les Eco-prêts à taux zéro **dans les meilleurs délais.**

L’ADEME mettra à disposition des banques, des professionnels et du grand public un outil d’évaluation de la pertinence et de la performance des travaux d’économie d’énergie, sous la forme d’un calculateur en ligne. Pour aller plus loin, les particuliers pourront disposer de conseils personnalisés, neutres et gratuits auprès des Espaces Info-Energie (EIE). L’ADEME mettra également à la disposition de l’Agence nationale de l’habitat (ANAH), de l’Agence nationale d’information pour le logement (ANIL) et des Associations départementales d’information pour le logement (ADIL), et des Conseils d’architecture, d’urbanisme et de l’environnement (CAUE), les éléments d’information appropriés.

L’ANIL et les ADIL, dont c’est la mission, conseilleront les propriétaires-occupants, les bailleurs ou les locataires sur l’étude de leur projet en les informant sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux liés aux travaux, notamment en établissant des plans de financement personnalisé, intégrant les prêts et aides les plus avantageux, y compris les aides des collectivités locales, en évaluant les aides personnelles auxquelles ils peuvent prétendre. Elles les aideront à estimer la rentabilité de leur opération grâce aux outils mis à leur disposition par l’ADEME.

Les établissements de crédit, les professionnels et l'Etat communiqueront de manière coordonnée pour expliquer aux particuliers l'intérêt de ce nouveau dispositif.

Ces actions de communication s'inscriront dans la campagne de mobilisation sur le thème de l'énergie (« Economies d'énergie : Faisons vite, ça chauffe ! »), conduite par l'ADEME à la demande du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire.

Reconduite pour une durée de 3 ans, cette nouvelle campagne a pour objectif de communiquer sur les mesures concrètes issues du Grenelle de l'Environnement.

Le plan d'action comprend plusieurs volets complémentaires associant différents « grands médias » (radio, TV, presse, Internet) :

- une campagne publicitaire « grand public » proprement dite d'explication ;
- une action de mobilisation des partenaires (entreprises, collectivités, associations) ;
- une action spécifique pour les professionnels du bâtiment ;
- une promotion du réseau d'information des Espaces Info Energie et l'enrichissement des « outils réponses » (Internet, guides d'information, plate-forme téléphonique de réponses- N°AZUR...).

Une communication spécifique à l'Eco-prêt à taux zéro, **est programmée à partir du printemps 2009.** Elle mettra en avant le double bénéfice (environnemental et économique) de la rénovation thermique des logements.

Elle consistera en une opération partenariale de grande ampleur entre les signataires de la présente convention. Elle se traduira notamment par la définition commune d'un contenu à décliner à travers des opérations comprenant :

- la mise à disposition d'un **guide commun d'information** publié par l'ADEME sous l'égide du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, et pouvant être co-signé en 4ème de couverture par chaque organisme/enseigne; la version générique est mise à disposition sur le site Internet de la campagne (<http://www.faisonsvite.fr>) et dans l'espace « Particuliers » du site Internet de l'ADEME et des partenaires ;
- une **signalétique spécifique** avec une ligne directrice et une charte graphique permettant de s'inscrire dans le cadre de la Campagne Energie ; cette signalétique sera utilisée aussi bien dans les agences des établissements de crédit que pour les supports de communication des autres partenaires ;
- l'information en ligne sur les sites des signataires ;
- le relais de ces informations, et notamment du guide d'information, via les « outils réponse » développés dans le cadre de la campagne énergie (N° AZUR mis à disposition des particuliers sur l'ensemble des thèmes de la campagne, dont celui-ci, site Internet, Espaces Info Energie...) ;
- une mise en visibilité de cette opération dans la presse sera également organisée à travers l'organisation d'une conférence de presse commune avec les signataires et des communiqués dans la presse écrite.

Dans leurs documents de communication et de présentation du produit, les signataires et les professionnels s'engagent à inclure systématiquement la référence au Grenelle de l'Environnement, sous la forme suivante :



L' « Eco-prêt à taux zéro » est un engagement du Grenelle Environnement. Il permet de financer la rénovation énergétique des logements, et ainsi de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Article 2 – Orienter les particuliers vers des professionnels formés pour améliorer la qualité des travaux de performance énergétique.

Les professionnels du bâtiment s'engagent à renforcer la formation des artisans, des chefs d'entreprise et de leurs collaborateurs en particulier à travers (i) le programme FEEBat (Formation aux économies d'énergie des entreprises et artisans du bâtiment) qui permet d'initier une démarche d'amélioration de la performance globale du bâtiment et est financé via le dispositif des certificats d'économie d'énergie, (ii) le programme « éco-artisan » et (iii) le programme « Bâtir avec l'environnement ». **L'objectif est de former 50 000 professionnels d'ici fin 2010 et 120 000 d'ici fin 2012.**

Pour permettre aux particuliers de s'adresser à des professionnels qualifiés, plusieurs signes de qualité existent **Les professionnels s'engagent à clarifier la gamme des signes de qualité d'ici fin 2009.**

L'Etat veillera à ce que la nouvelle phase du dispositif des certificats d'économies d'énergie permette de soutenir de manière plus massive le financement de la formation des professionnels du bâtiment et d'étendre cette formation à d'autres cibles (professions de la maîtrise d'œuvre voire négoce de produits de construction).

Article 3 – Permettre un financement simple et efficace des travaux d'économie d'énergie par l'Eco-prêt à taux zéro.

Les Etablissements de crédit signataires s'engagent à mettre en œuvre les moyens adaptés pour financer avec l'Eco-prêt à taux zéro le plus grand nombre possible d'opérations de rénovations de logements de façon à satisfaire les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs, ils s'engagent à proposer, si besoin est, des financements complémentaires attractifs.

Les distributeurs de Livrets de développement durable (LDD) pourront en particulier financer avec des prêts adossés au LDD les opérations de rénovation partielles du logement ou servir de prêts complémentaires dans le cas d'opération lourde dépassant 30 000 €. **Ils s'engagent à informer leurs clients de cette possibilité.**

Les pouvoirs publics s'engagent quant à eux à faciliter la mise en œuvre pratique de l'Eco-prêt à taux zéro en simplifiant les procédures. Il sera ainsi proposé un document unique permettant d'attester l'éligibilité des opérations, sur la base des renseignements fournis par les bénéficiaires et les entreprises qui réaliseront les travaux.

Les pouvoirs publics s'engagent également à mettre en cohérence dans les meilleurs délais les référentiels techniques d'éligibilité de l'Eco-prêt à taux zéro et des prêts adossés au Livret de développement durable.

Enfin les professionnels du bâtiment s'engagent à diffuser auprès de leurs clients le document unique d'éligibilité à l'Eco-prêt à taux zéro. **Dès la mise en place du dispositif, les organisations professionnelles formeront leurs membres afin qu'ils renseignent parfaitement le document nécessaire au versement de l'Eco-prêt à taux zéro.** Il s'agit de préciser à partir des devis et des factures à la fois les caractéristiques techniques des travaux et la répartition des coûts.

Les organisations professionnelles informeront également leurs membres sur la cohérence entre l'Eco-prêt à taux zéro, les prêts adossés au Livret de développement durable et le crédit d'impôt « développement durable ». Elles diffuseront à cette occasion la fiche d'éligibilité des travaux pour ces différents dispositifs.

Article 4- Permettre l'évaluation de l'efficacité de l'Eco-prêt à taux zéro.

Les signataires adresseront annuellement au ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, pour les actions qui les concernent, un bilan de l'application de la présente convention.

Les banques s'engagent à fournir à l'Etat via la SGFGAS les détails des opérations financées par l'Eco-prêt à taux zéro conformément à l'annexe 1 de la convention entre la SGFGAS et les établissements de crédit, pour lui permettre d'établir des statistiques sur l'efficacité du dispositif, notamment sur le nombre et les caractéristiques techniques des travaux réalisés.

Les banques s'engagent également à fournir annuellement des informations sur les prêts adossés au Livret de développement durable.

Les organisations professionnelles du Bâtiment contribueront à mettre en place un observatoire du coût des travaux d'économie d'énergie, en partenariat avec l'ADEME. Cet outil permettra de suivre l'évolution des prix pratiqués suivant les régions et les filières et d'identifier rapidement d'éventuelles dérives.

Article 5- Suivi de la mise en œuvre de la convention

Le Comité stratégique du plan Bâtiment du Grenelle de l'Environnement est chargé du suivi de l'exécution de la présente convention et de proposer le cas échéant des avenants à ce protocole.

Article 6- Durée de la Convention

La convention s'appliquera sur la durée de la première phase du plan à savoir jusqu'en 2012. Elle est reconductible.

Article 7 – Adhésion

La convention est ouverte à la signature de tous les acteurs intéressés à la réhabilitation thermique du parc de logements privés.

Fait à Paris, le 26 février 2009

Jean-Louis BORLOO

Ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie,
de l'Energie, du Développement durable et
de l'Aménagement du territoire

Christine BOUTIN

Ministre du Logement

Chantal JOUANNO

Secrétaire d'Etat chargée de l'Ecologie

Ariane OBOLENSKY

Directrice générale de la
Fédération Bancaire Française

François LEMASSON

Président de
l'Association Française des Sociétés Financières

Didier RIDORET

Président de la
Fédération Française du Bâtiment

Jean LARDIN

Président de la Confédération de l'Artisanat et
des Petites Entreprises du Bâtiment

René PALLINCOURT

Président de la
Fédération Nationale de l'Immobilier

Jérôme DAUCHEZ

Co-fondateur de
l'Union des Syndicats de l'Immobilier

Philippe VAN DE MAELE

Président de l'Agence de l'Environnement et
de la Maîtrise de l'Energie

Philippe PELLETIER

Président du Comité stratégique du
Plan Bâtiment du Grenelle de l'Environnement