

Contribution au GROUPE DE TRAVAIL

Nouvelles dynamiques de rénovation des logements

1) S'identifier

Structure : particulier
Nom, prénom : LECLERCQ Jean-Marie
Coordonnées (mail, téléphone) : Leclercq_Jean-Marie@orange.fr 06 42 43 98 55
Présentation de la structure : un simple particulier, scientifique (directeur de recherches CNRS en retraite), motivé pour la rénovation énergétique de ses biens immobiliers et pour leur adaptation au vieillissement de la population
Contribution publique ? OUI NON cette contribution peut être rendue publique

2) Etat des lieux, retours d'expérience de la rénovation des logements

Cette contribution a vocation à être un témoignage personnel des difficultés concrètes rencontrées lors de la conception d'un programme de rénovation énergétique de logements individuels.

Ma femme et moi-même, universitaires retraités, sommes propriétaires de plusieurs biens, acquis ou construits, lors d'une vie d'épargne « placée dans la pierre » :

- une maison de ville, du type « amiénoise à couloir et à deux fenêtres en façade », de construction traditionnelle en briques (vers 1900), de 120 m² habitables sur trois niveaux ;
- une villa dans le sud de la France, construite en 1977/78, de 140 m² habitables ;
- un bien rural acquis en 1995, constitué de deux parties distinctes juxtaposées : l'une récente de 71 m² construite en 2007/2008, l'autre ancienne d'environ 80 m² de type picard traditionnel à pans de bois.

Le premier de ces biens est notre ancienne résidence principale (durant toute notre vie d'activité). Nous souhaitons la rénover afin de la louer. Le second bien est notre résidence secondaire depuis sa construction et nous y séjournons plus régulièrement depuis notre départ en retraites. Le troisième bien est notre résidence principale depuis 2009.

Nous sommes profondément motivés pour améliorer les performances énergétiques de nos logements. Nous avons récemment fait réaliser des travaux dans le second bien et tendons là à un niveau BBC. Les rénovations énergétiques de notre « amiénoise » et de notre bien rural constituent des tâches plus ambitieuses. De plus, pour notre bien rural une « adaptation au vieillissement de la population » est à assurer du fait de nos âges !

Notre résidence secondaire a une valeur de 620 000/650 000 € (estimation « net vendeurs » selon l'agence immobilière locale). Nous devrions la vendre à moyen terme, après avoir réalisé les rénovations de nos biens picards.

Les débats à l'Assemblée Nationale et au Sénat consacrés à la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte ont retenu notre attention. L'élaboration, consensuelle, des articles 6bis et 6 ter (numérotation lors des débats) de cette loi - proposant l'option du « versement périodique des seuls intérêts » pour les prêts viagers hypothécaires (PVH) et la déclinaison sous l'appellation de « prêts avance mutation » pour le financement de la rénovation des logements - nous ont paru être un modèle de débats législatifs de qualité.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte parue le 17 août 2015 reprend les propositions précédentes dans ses articles 24 et 25. L'article L 314-1 de Code de la Consommation a de suite été modifié (rédaction du 19 août 2015).

Pour nous les rénovations de nos biens immobiliers devenaient finançables. Nous pouvions lancer immédiatement ces opérations, d'un coût total de l'ordre de 300 000 €, sur la seule base d'une hypothèque de notre résidence secondaire.

Pourquoi tous ces propos, reflétant des analyses de portée essentiellement personnelle, un peu techniques, voire fastidieuses ? C'est essentiellement que, plus de huit mois après ces faits, les « prêts avance mutation », présentés (un peu tardivement) par les milieux spécialisés comme le nouveau prêt pour le financement de vos travaux de rénovation, ne sont proposés par aucun établissement bancaire français. Quelques lueurs d'espoir toutefois : le Crédit Foncier indique *le PVH à remboursements d'intérêts est à l'étude au Crédit Foncier, mais nous ne pouvons vous indiquer, à ce jour, de date de mise en marché*, le SPEE Picardie (une structure pionnière sur laquelle nous nous allons nous appuyer pour la rénovation de notre « amiénoise ») va proposer le « prêt avance mutation » en tant que structure de tiers-financement.

3) Perspectives pour de nouvelles dynamiques de rénovation des logements

De notre expérience personnelle, nous tirerons donc quelques enseignements.

1. Tout en étant conscient qu'un travail considérable est effectué, le premier frein à la réalisation par les propriétaires de travaux de rénovation nous semble être la distance entre le discours et l'acte chez certains politiques. Pour seul exemple, nous soulignerons le (non) traitement de la question au gouvernement n° 19447 posée le 24 décembre 2015 au Sénat ...

2. L'angle d'approche principal pour encourager le passage à l'acte de la rénovation de l'habitat nous semble être d'en assurer le financement. Les structures de tiers-financement doivent monter en puissance. Il faut donc leur permettre de disposer des fonds nécessaires. L'argent est disponible, le taux central de la BCE est de 0,00 % ... Il faut rappeler aux instances financières que ce n'est pas d'abord pour spéculer ...

Une synergie entre adaptation des logements au vieillissement de la population et rénovation énergétique doit être assurée, maintenant et non plus tard ... Trop souvent, les politiques remettent à plus tard ce qui devrait être fait « maintenant ». Pour cela, créer une commission semble toujours de pratique, propos « un peu direct », mais cela soulage comme disait Audiard ...

3. Coupler rénovation énergétique et confort supposerait en premier lieu que l'on évite la multiplication des chantiers successifs, du fait de prises en compte successives des différentes problématiques (rénovation énergétique, confort, adaptation au vieillissement ...) ou au gré des normes successives (RT 2012, demain RT 2020, bientôt BEPOS ...)

4. Quels sont les leviers économiques pour créer une dynamique de rénovation plus forte ? Il suffit d'écouter le président de la CAPEB par exemple, lors de ses rencontres avec Ministres et Secrétaires d'Etat ...

5. Pour inciter les particuliers à rénover leur logement, il est nécessaire que les actes soient préférés aux communications. Il faudrait par ailleurs que les banques françaises comprennent qu'elles ont un rôle essentiel à assumer. L'ubérisation du secteur est amorcée ... Demain, Google et Cie s'occupera de la rénovation des logements de par le monde ...

6. Dans l'habitat individuel le maître d'ouvrage est seul. Il faut encourager les structures telles que le SPEE Picardie, élargir leur domaine de compétence aux diverses problématiques de la rénovation ...