

Inciter à la rénovation énergétique en développant un plan « ANRU privé »

Etat des lieux

La rénovation énergétique est devenue une cause nationale. Elle concerne une partie significative du parc ancien de logement qui représente 90% du parc existant. Dans le plan national de rénovation des 370 000 logements à rénover d'ici 2017, **le parc privé représente 320 000 logements, dont 75 % dans les copropriétés, 5 milliards d'investissement et près de 100 000 emplois d'ici 2017 d'après la Fédération du bâtiment.**

Enjeu

Pour réussir la rénovation énergétique, il faut conjuguer le cadre législatif et réglementaire avec un volet incitation et accompagnement.

Malheureusement, **l'effort d'amélioration et d'entretien des logements baisse ce qui signifie un ralentissement de la rénovation énergétique dans le parc ancien.** L'observatoire Clameur qui suit depuis de longues années cet indicateur, estime qu'entre 30 000 et 40 000 logements pourraient disparaître du parc chaque année pour des raisons d'obsolescence et notamment énergétique. **Cette faiblesse de la rénovation énergétique dans le parc privé renforce les différentiels de qualité et d'attractivité entre parc locatif ancien et parc locatif récent.**

Après l'amélioration des prises de décisions pour ces travaux au sein des copropriétés, une réallocation des moyens publics semble indispensable.

Proposition

Il faut fortement encourager les propriétaires privés, notamment les copropriétaires, dans l'engagement de travaux de rénovation énergétique. Les moyens de financement (tiers financeurs, emprunts collectifs, ...) doivent être maintenant stabilisés et clarifiés.

Dans l'incertitude actuelle, les assemblées de copropriétaires resteront dans l'attentisme.

Il faut s'inspirer de ce qui a été fait pour les bailleurs sociaux dans les opérations ANRU.

PLURIENCE propose un plan de grande ampleur pour le parc privé locatif, une « ANRU privée ».

Une partie des contributions apportées par Action Logement en faveur du logement neuf pourraient être mises à disposition de la rénovation de logements locatifs privés anciens qui feraient l'objet de réservations de l'UESL (Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement) qui élargirait ainsi son offre en faveur des salariés des entreprises.

Cela rassurerait le bailleur privé qui passerait une convention de réservation de longue durée, l'encourageant à faire des travaux. Elle pourrait faire l'objet d'une convention tripartite entre l'ANAH, l'UESL et le bailleur ou son mandataire. **Le niveau des aides pourraient être proportionnées au niveau de tension du marché.** Cette solution permet d'éviter un effet inflationniste sur les loyers, d'améliorer l'efficacité énergétique du parc ancien et de réduire les situations des zones tendues.

- Une « ANRU privée », avec des aides de même ampleur que pour les bailleurs sociaux