

Rénovation énergétique globale : un objectif prioritaire pour l'Hexagone

Convaincus de la nécessité d'accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier français, les pouvoirs publics préparent plusieurs mesures législatives dans ce sens. Etat des lieux avec Benoit Chaintreuil, expert rénovation énergétique au sein de la délégation marketing stratégique de GRDF et Héloïse Poss, responsable efficacité énergétique sur le marché de la copropriété au sein de Cegibat.



La rénovation énergétique des bâtiments constitue un passage obligé pour atteindre les objectifs fixés par la France en matière de réduction des consommations énergétiques et de limitation du réchauffement climatique. Sans cesse ajustés depuis le Grenelle de l'Environnement de 2007 - notamment par la loi de transition énergétique pour la

croissance verte de 2015 et par la loi relative à l'énergie et au climat de 2019 -, ces objectifs intègrent désormais l'engagement emblématique de l'atteinte d'une « neutralité carbone » à l'horizon 2050, pris à la suite de la signature de l'accord de Paris sur le climat, qui suppose une division par 6 des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du pays. « En somme, d'ici 2050, la consommation d'énergie du parc immobilier de l'Hexagone devra non seulement afficher une décarbonation quasi-complète mais également être fortement réduite pour respecter la norme BBC Rénovation, qui s'établit à une valeur pivot de



80 kWh Ep/m²/an », résume Benoit Chaintreuil, expert rénovation énergétique au sein de la délégation marketing stratégique de GRDF.

Deux pistes pour massifier la rénovation



Reste qu'une rénovation énergétique constitue une opération complexe, qui doit être menée au cas par cas. « *Le syndic de copropriété a évidemment un rôle essentiel à jouer, autant dans la définition des objectifs que dans l'accompagnement* », souligne Héloïse Poss, responsable efficacité énergétique sur le marché de la copropriété au sein

de Cegibat. « *Mais il ne peut pas être seul : les architectes, les bureaux d'études et le service public de la rénovation énergétique sont également des acteurs essentiels pour penser globalement un scénario de rénovation* ».

Pour l'heure, même s'il existe peu de statistiques sur le nombre de rénovations effectuées, sujet sur lequel travaillent l'Ademe et le ministère de la Transition écologique, il semble clair que le nombre de rénovations ambitieuses n'est pas assez élevé au regard des objectifs fixés. Et pour cause : si la limitation de la consommation d'énergie s'avère généralement rentable pour les occupants des logements, les propriétaires bailleurs, eux, ont du mal à consentir à cet investissement. Pour pallier cette difficulté, deux pistes sont à l'étude du côté des pouvoirs publics.

1. Réorienter les aides publiques, via la prochaine loi de finances, vers les rénovations les plus ambitieuses. Les discussions en cours au parlement dans le cadre de l'examen du projet de loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets devraient déboucher sur la définition de nouveaux critères pour qualifier le degré de performance des rénovations, et sur la fixation d'un cadre pour la mise en

œuvre d'un service d'accompagnement obligatoire des ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique.

2. Créer de nouvelles obligations, en particulier interdire aux propriétaires la location de logements très énergivores. Sont ainsi concernés les logements considérés comme des « passoires énergétiques », classés en F (à partir de 2028) et G (dès 2025).

Une réforme pour fiabiliser le DPE

Sur le sujet du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), une réforme pour le mettre à jour et surtout le fiabiliser est en cours, qui lui permettra d'acquérir un caractère juridiquement opposable, condition nécessaire pour que la politique de rénovation énergétique puisse s'appuyer sur cet outil. Concrètement, la méthode de calcul des consommations dite « conventionnelle » va être étendue à l'ensemble des bâtiments. Par ailleurs, l'échelle des classes énergétiques sera redéfinie : elle doit continuer de mesurer la consommation d'énergie primaire de chaque logement en y ajoutant – et c'est une nouveauté – la mesure des émissions de gaz à effet de serre.

Objectif : inciter à une rénovation globale des bâtiments, qui concerne à la fois le bâti et les systèmes.

Cegibat, le centre d'expertise de GRDF, mène précisément plusieurs études pour modéliser les résultats des différentes possibilités de rénovation. Les premiers résultats font apparaître que la seule rénovation des systèmes permet en général de gagner une classe sur le futur DPE. Mais lorsque le bâti et les systèmes sont rénovés, les fameuses passoires thermiques peuvent atteindre un niveau C, y compris avec des solutions de chauffage et/ou production d'eau chaude sanitaire au gaz.

Soulignons, par ailleurs, que le nouveau DPE continuera à rendre compte de la valeur verte des logements, les logements les mieux classés sur la nouvelle échelle énergétique restant ceux qui génèrent les factures les plus faibles. ■

Copropriété : la rénovation globale au menu de la future loi 4D ?

Dans la lignée de la feuille de route présentée en mars dernier conjointement par l'UNIS et l'UNSFA pour massifier la rénovation globale en copropriété, les deux organisations élaborent désormais des propositions concrètes en vue d'influencer la future loi 4D discutée à l'Assemblée nationale à la rentrée prochaine. Explications avec Olivier Safar, Président adjoint de l'UNIS.



Olivier Safar,
Président adjoint de l'UNIS

Le mot d'ordre est clair : **la rénovation globale en copropriété doit être massifiée**. Encore faut-il s'en donner les moyens. De ce point de vue, le volumineux rapport du directeur général de la Caisse des dépôts Olivier Sichel, remis à la ministre du Logement à la mi-mars, avait laissé la filière sur sa faim. Très rapidement, l'UNIS et l'UNSFA avaient donc proposé ensemble une feuille de route concrète destinée à nourrir les Pouvoirs publics.

Bien décidées à faire valoir leur point de vue, les deux fédérations ont décidé de passer à la phase suivante. Un groupe de travail spécifique travaille ainsi actuellement à la formulation de plusieurs propositions de **modification du projet de loi 4D, pour « Décentralisation, Différenciation, Déconcentration et Décomplexification »**. Présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021, ce projet de loi doit être examiné par le Sénat début juillet avant une lecture possible à l'Assemblée nationale à la rentrée. Le groupe de travail, placé sous l'égide du Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe Pelletier, est organisé par trois

rédacteurs, à savoir Olivier Safar, président de Safar SA, administrateur de biens, et Président adjoint de l'UNIS, Clément Forvieux, architecte membre de l'UNSFA et Me Agnès Lebatteux, avocate.

Subventionner l'indispensable Diagnostic Technique Global

Dans le détail, « *le premier point consiste à affirmer que le syndic de copropriété fait figure de chef d'orchestre en matière de rénovation globale des copropriétés* », indique Olivier Safar. « *Ensuite, avant d'engager toute rénovation, un DTG - pour Diagnostic Technique Global - doit nécessairement avoir lieu, en présence de l'architecte, des bureaux d'études thermiques ou structures et d'un ingénieur, sans oublier le syndic. Mais ce diagnostic se révèle bien souvent trop coûteux pour la copropriété, au point qu'il dépasse dans la plupart des cas les montants alloués au fonds de travaux* ». Pour s'en convaincre, le Président adjoint cite un résultat sans appel : sur 700 immeubles au sein desquels un DTG a été pro-



posé, seuls 10 l'ont accepté ! Résultat, pour faciliter la commande de ces diagnostics, la proposition est la suivante : **subventionner par le ministère du Logement les DTG de toutes les copropriétés et permettre des diagnostics plus légers pour les petites copropriétés.**

Généraliser le taux de TVA à 5,5%

Autre proposition, cette fois pour accélérer la prise de décision : voter ces travaux de rénovation globale avec deux majorités différentes

(article 24 et article 25 de la loi du 10 juillet 1965) lors des assemblées générales de copropriétaires.

Enfin, **le taux de TVA appliqué à ces travaux devrait être généralisé à 5,5%**, en place des trois taux appliqués aujourd'hui en fonction des différents travaux, qui varient entre 5,5%, 10% et 20%.

Pour l'heure, Le groupe de travail prévoit de mettre l'été 2021 à profit pour faire adhérer plusieurs autres acteurs à ses propositions. Il compte en effet consulter l'USH,

l'ANAH, la FFB, des tiers financeurs, des banques et des collectivités territoriales. De quoi apporter un poids conséquent à toutes ces propositions lors des débats parlementaires de la prochaine rentrée, qui s'annoncent déjà animés... ■

Comment Nexity accompagne les projets de rénovation énergétique

Voici trois ans, Nexity s'engageait dans un « Green deal » avec le Plan Bâtiment Durable afin de favoriser la massification de la rénovation énergétique des logements.

Aujourd'hui, le groupe compte quelques 300 projets en cours d'études et plus de 30 copropriétés rénovées. Visite dans l'une d'elles, à Pessac en Gironde, tout près de Bordeaux, où des chaudières à gaz ont contribué à atteindre les objectifs.



Lucie Ribeiro,
chef de projet transition énergétique
et innovation pour le pôle services aux
particuliers au sein de Nexity

C'est en 1967 que les dix bâtiments de cette résidence furent édifiés sur un parc arboré et fleuri de quelques six hectares de la commune de Pessac, à l'immédiat sud-ouest de Bordeaux. Depuis cette date, 302 logements offrent à leurs occupants les voisinages avantageux des célèbres vignobles de Pessac-Léognan et de l'université de Bordeaux. La construction, au début des années 90, de l'autoroute A63, connue localement comme la « rocade ouest de Bordeaux », n'a pas troublé outre mesure la quiétude toute girondine des lieux.

En 2013, le conseil syndical, soucieux de réduire les charges de chauffage de la copropriété, fait réaliser un premier audit énergétique. Une étape décisive qui conduira à voter cinq ans plus tard, lors d'une assemblée générale extraordinaire, une opération de rénovation énergétique globale. Avec un objectif affiché : « *atteindre le niveau BBC Rénovation, soit plus de 50% d'économie d'énergie par rapport à la situation antécédente* », souligne Lucie Ribeiro, chef de projet

transition énergétique et innovation pour le pôle services aux particuliers au sein de Nexity, syndic de cette copropriété.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage systématique

Début 2021, l'opération de rénovation est parvenue à son terme. Véritablement exemplaire par son ampleur autant que par son coût, elle comprend à la fois l'isolation thermique de tous les bâtiments par l'extérieur des façades, l'isolation des planchers bas, le changement des menuiseries extérieures ainsi que l'installation d'une ventilation mécanique basse pression. Et pour atteindre les performances attendues, les chauffe-bains existants ont été remplacés par des chaudières collectives à gaz. Précisons que les travaux de cette rénovation globale se sont élevés à plus de 6 millions d'euros. Plus de la moitié de cette somme est cependant couverte par des aides financières provenant à la fois de Bordeaux Métropole, de l'ANAH et de l'État.

Remarquable, cette opération illustre la démarche de rénovation mise en place en 2018 par Nexity avec le Plan Bâtiment Durable sous le nom de « Green deal ». Sans attendre la mise en place de dispositifs initiés par les Pouvoirs publics, Nexity s'est ainsi engagé à systématiser la présence d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dans les projets globaux de rénovation et a d'ailleurs signé des accords-cadres dans ce sens. Il a également formé l'ensemble de ses gestionnaires de copropriété à la rénovation énergétique, et formé en plus des coachs experts rénovation en interne. Car la demande existe. « Nous comptons actuellement 300 projets en cours d'études et plus de 30 copropriétés ont d'ores et déjà été rénovées », confirme Lucie Ribeiro. Le mouvement semble donc bien lancé. ■



CONTACT

Éric LAURENT

Chef de Marché Copropriétés

eric.laurent@grdf.fr



Choisir le gaz c'est aussi choisir l'avenir

Principal distributeur de gaz naturel en France, GRDF vous informe sur les atouts et usages du gaz naturel, quel que soit votre fournisseur

GRDF - Société Anonyme au capital de 1 800 745 000 euros. Siège social : 6 rue Condorcet 75009 Paris - RCS : PARIS 444 786 511. Les informations recueillies font l'objet d'un traitement par GRDF. Conformément à la Loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de modification et d'opposition des données qui vous concernent. Pour exercer ces droits, adressez un courrier en précisant vos coordonnées (identité de la personne physique concernée, adresse) à : GRDF - Direction Juridique - Correspondant Informatique et Libertés - 6, rue Condorcet - 75009 Paris ou à l'adresse suivante protectiondesdonnees@grdf.fr
Crédits photos : DR, Grégory Brandel, Stéphane Compoin, Grégory Gonzalez.