

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN FRANCE

HUIT RECOMMANDATIONS CONCRÈTES



OCTOBRE 2024

L'Observatoire
de la Construction
Durable
BY SAINT-GOBAIN

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

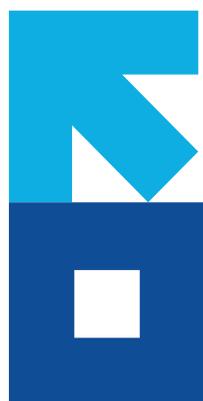
- Solution 1** Informer et former les acteurs de la rénovation des copropriétés P. 10
- Solution 2** Accompagner les copropriétaires à 360° dans leur programme de rénovation P. 12
- Solution 3** Inscrire la politique de rénovation dans la durée P. 14

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DANS LES TERRITOIRES

- Solution 4** Renforcer le rôle du bloc communal dans la rénovation énergétique P. 20
- Solution 5** Structurer une offre de rénovation énergétique globale et performante P. 22

ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE DANS LE DIFFUS

- Solution 6** Simplifier et renforcer les dispositifs de financement pour développer la rénovation d'ampleur P. 28
- Solution 7** Favoriser la rénovation d'ampleur lors de la mutation de maisons individuelles classées « passoires thermiques » P. 30
- Solution 8** Structurer localement la coopération entre acteurs publics et privés de la rénovation énergétique P. 32



« IL EST URGENT D'AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PARC BÂTI. »

THIERRY FOURNIER
DGA, Directeur Général de Saint-Gobain Europe du Sud, Moyen-Orient, Afrique

Le secteur du bâtiment représente près de 40% des émissions de CO₂ mondiales et environ 20% à l'échelle de la France. Il est au cœur du défi climatique de notre siècle. Pour être à la hauteur de cet enjeu crucial, une transition vers la construction durable est à la fois urgente et nécessaire. Il s'agit bien évidemment de réduire l'empreinte sur l'environnement, mais aussi de contribuer positivement à la santé, au bien-être des personnes et à la réduction de leurs factures énergétiques.

En France, le principal sujet de la construction durable est celui de la rénovation. Car ses 36 millions de logements - 20 millions de maisons individuelles et 16 millions de logements collectifs - représentent déjà 80% des logements de notre parc de 2050. Or, sur ces 36 millions de logements qui nous serviront encore de toits demain, un tiers a été construit avant la Seconde Guerre mondiale et un autre tiers de 1946 à 1990. Un parc qui est vieillissant, fortement consommateur d'énergie et donc émetteur de gaz à effet de serre.

Enjeu principal du pacte vert pour l'Europe à l'horizon 2050, la rénovation énergétique des bâtiments s'impose comme « le » chantier du XXI^e siècle. Pourtant, de nombreux freins restent à lever pour massifier la rénovation des logements et des bâtiments tertiaires et accélérer les économies d'énergie. Il est donc urgent de mobiliser de nouvelles formes d'actions.

C'est la raison pour laquelle, dans le cadre de l'Observatoire de la Construction Durable - une initiative inédite lancée par Saint-Gobain en 2023 afin de

mobiliser l'ensemble des acteurs d'un marché encore fragmenté et d'accélérer le partage des meilleures pratiques -, Saint-Gobain France a initié en 2024 une vaste réflexion sur ce sujet d'importance. Au total, une vingtaine de représentants du secteur (acteurs de l'immobilier, élus locaux, organisations gouvernementales, organisations professionnelles), nourris d'une série d'études réalisées en partenariat avec l'institut CSA, ont été mobilisés pour travailler autour de trois thématiques : la rénovation des copropriétés, l'implication des territoires et la rénovation des logements en secteur diffus.

Les problématiques sont en effet diverses selon l'échelle à laquelle on se place. Il s'agit de les appréhender finement pour trouver des axes d'amélioration à même de faire la différence.

Les copropriétés, par exemple, qui représentent un tiers du parc immobilier national, se trouvent souvent face à un problème d'inertie, les copropriétaires pouvant avoir des attentes en matière de rénovation énergétique très variées. Dans le diffus, l'enjeu du financement est critique, tant sur le plan du reste à charge que sur celui de l'avance de trésorerie avant obtention des aides publiques. Enfin, l'engagement des territoires, en coordination avec la multitude des acteurs publics et privés présents localement, est crucial pour amplifier la dynamique.

L'objectif de notre démarche : proposer des solutions, mais aussi mettre en lumière les bonnes pratiques déjà existantes et lever les freins pour enfin accélérer la rénovation énergétique en France. Découvrez ici huit pistes d'actions clés.



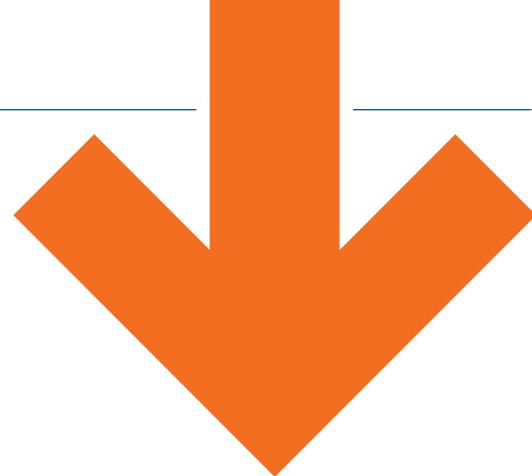
BAROMÈTRE DE LA CONSTRUCTION DURABLE 2024

ÉTUDE QUALITATIVE FRANCE
SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Cette enquête a été réalisée par l'institut d'études CSA entre le 4 avril et le 15 mai 2024 au cours de 20 entretiens, menés auprès de : 5 syndicats de copropriété, 6 architectes, 4 entreprises de travaux, 5 copropriétaires ayant réalisé une opération de rénovation énergétique collective au cours des cinq dernières années.

Focus sur 3 constats qui ressortent clairement de ces entretiens.

Mode de recueil : entretiens d'une durée de 30 à 60 minutes (45 minutes en moyenne) en visioconférence ou par téléphone.



UNE FRANCE QUI APPARAÎT EN RETARD EN MATIÈRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, AVEC UNE FILIÈRE QUI SE DÉCRIT COMME ÉTANT ENCORE PEU MATURE ET STRUCTURÉE

Les acteurs interrogés partagent le constat d'une filière rénovation longtemps délaissée au profit de la construction neuve, n'ayant pas été perçue comme un véritable marché.



« C'est une filière où vous avez 1 million de personnes, dont un nombre extrêmement important d'entreprises unipersonnelles, où vous n'avez pas de structuration administrative, juridique ou de suivi réglementaire avec une veille normative, etc. » (Élu)



« Les politiques préfèrent inaugurer des bâtiments neufs... Les entreprises préfèrent construire des bâtiments neufs que de rénover, c'est moins de contraintes. Les financiers préfèrent financer des opérations neuves... Les assurances préfèrent assurer des bâtiments neufs, au moins ils sont sûrs... C'est un peu à tous les niveaux finalement qu'il y a une préférence pour la construction neuve. » (Universitaire)

LE CONSTAT D'UNE NÉCESSAIRE ACCÉLÉRATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE... MAIS SANS VISION GLOBALE PARTAGÉE POUR SA MISE EN ŒUVRE

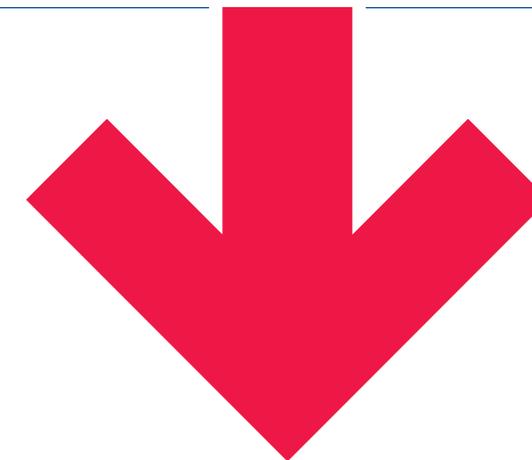
Les acteurs interrogés s'accordent sur les priorités en matière de rénovation énergétique (pertinence des projets de rénovation globale et rôle crucial de l'isolation)... Mais leurs avis diffèrent sur la question des coûts perçus.



« La rénovation énergétique est un levier essentiel pour mettre en œuvre la stratégie bas carbone arrêtée par les pouvoirs publics. Aujourd'hui, intervenir sur le paquet existant est quelque chose d'incontournable, d'indiscutable, qu'il faut accélérer. » (Architecte)



« Le particulier me semble mal informé ou désinformé... Il y a tellement de sites aujourd'hui... Vous tapez "rénovation énergétique" sur Internet, vous allez avoir plein de sites d'information, de coachs, d'entreprises, de tutos... Ça part dans tous les sens. » (Architecte)



UNE PRISE DE CONSCIENCE GÉNÉRALISÉE ET DES POLITIQUES PUBLIQUES VOLONTARISTES... MAIS DE NOMBREUX FREINS PERÇUS QUI RESTENT À LEVER

Coût, disponibilité et compétence des professionnels, manque d'information et d'accompagnement des propriétaires, gouvernance des copropriétés et autres entraves normatives... sont autant de freins mis en avant par les acteurs interrogés.

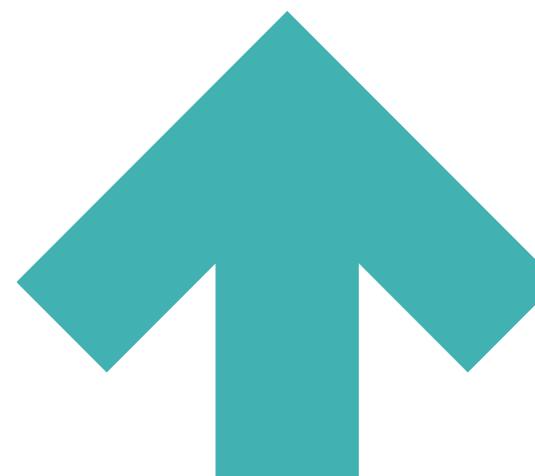


« On assiste à un véritable basculement dans l'opinion en raison des vagues de chaleur. Les gens réalisent qu'on ne va pas pouvoir gérer ces vagues de chaleur en ville uniquement avec de la climatisation. » (Universitaire)



« Avec Mon Accompagnateur Rénov', cette transition, le SARE⁽¹⁾, c'est un service public de la rénovation énergétique qui est en train de se mettre en place... En fait, ce qu'il faut, c'est accompagner les gens. » (Élu)

(1) Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique.



Retrouvez l'intégralité
du Baromètre de la
construction durable 2024.

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Si le marché actuel de la rénovation des copropriétés se révèle plutôt dynamique, de nombreux freins humains, organisationnels et économiques entravent son accélération, pourtant nécessaire à la transition énergétique. Multitude d'acteurs, procédés complexes, processus de décision parfois très longs... Seul 1% des projets de rénovation énergétique vise les copropriétés. Pourtant, celles-ci représentent 30% des logements en France, et 1 million d'entre elles sont des passoires thermiques (classes F et G du DPE).

PRÉSIDÉ PAR :

LOÏC CANTIN
OLIVIER SERVANT

- 1 Président - FNAIM
- 2 Directeur Solutions pour la Construction - Saint-Gobain Solutions France

AVEC LA PARTICIPATION DE :

CHARLES ARQUIN
ÉDOUARD DE RUGY
LAURENCE DUBIN
JOSÉ DE JUAN MATÉO
FRANÇOIS PÉLEGRIN
CLÉMENT TRANAIN
EMIRA ZAAG

- 3 Associé et Responsable du pôle rénovation - Pouget Consultants
- 4 Président-Directeur Général - Reanova
- 5 Responsable rénovation des copropriétés - Pouget Consultants
- 6 Vice-Président - Association QualiSR
- 7 Président d'honneur - Unsa
- 8 Responsable d'affaires copropriétés - Pouget Consultants
- 9 Présidente - Unsa 75



UNE VOLONTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE RÉDUIRE LES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES ET DE REVALORISER LEUR PATRIMOINE

Enquête « La rénovation énergétique en copropriété : leviers et freins » réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 9 et le 24 avril 2024, auprès d'un échantillon national représentatif de 2020 Français âgés de 18 ans et plus déclarant être copropriétaires⁽¹⁾.

(1) Au sein de cet échantillon, extraction de 1039 copropriétaires ayant réalisé une rénovation énergétique au sein de leur logement (que ce soit en individuel ou en collectif) au cours des 5 dernières années.

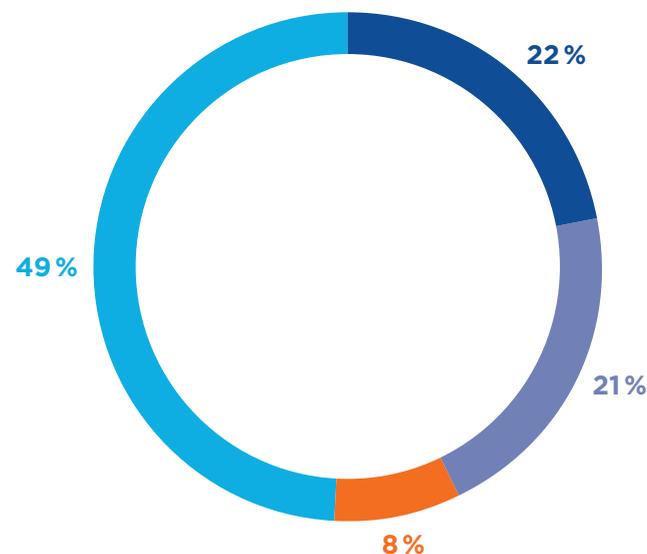
Retrouvez l'ensemble des résultats de l'enquête « La rénovation énergétique en copropriété : leviers et freins ».



Au cours des cinq dernières années, la moitié des copropriétaires a réalisé des travaux de rénovation énergétique.

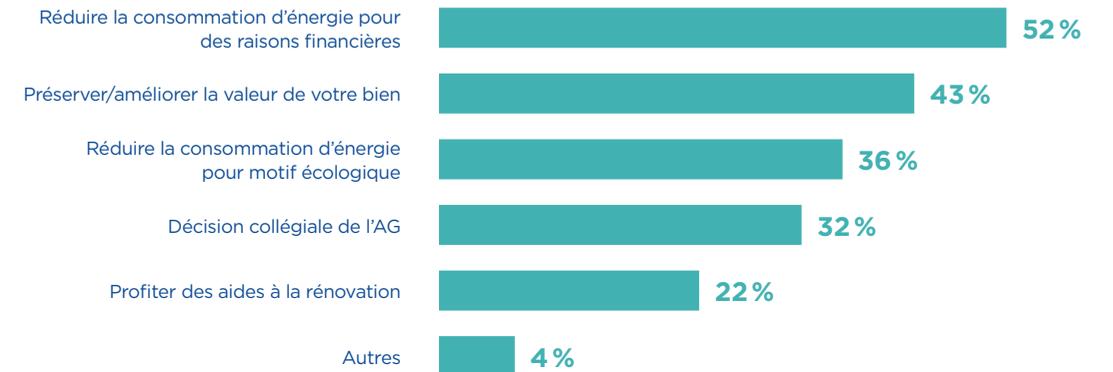
Au cours des 5 dernières années, que ce soit au sein de la copropriété ou de votre logement, avez-vous réalisé des travaux de rénovation énergétique (isolation des planchers, des murs, de la toiture, remplacement de menuiseries, système chauffage et sanitaire)? (Base : ensemble - une seule réponse possible.)

- Oui, au niveau de mon logement individuel uniquement
- Oui, au niveau de la copropriété uniquement
- Oui, aussi bien au sein de la copropriété que de mon logement
- Non



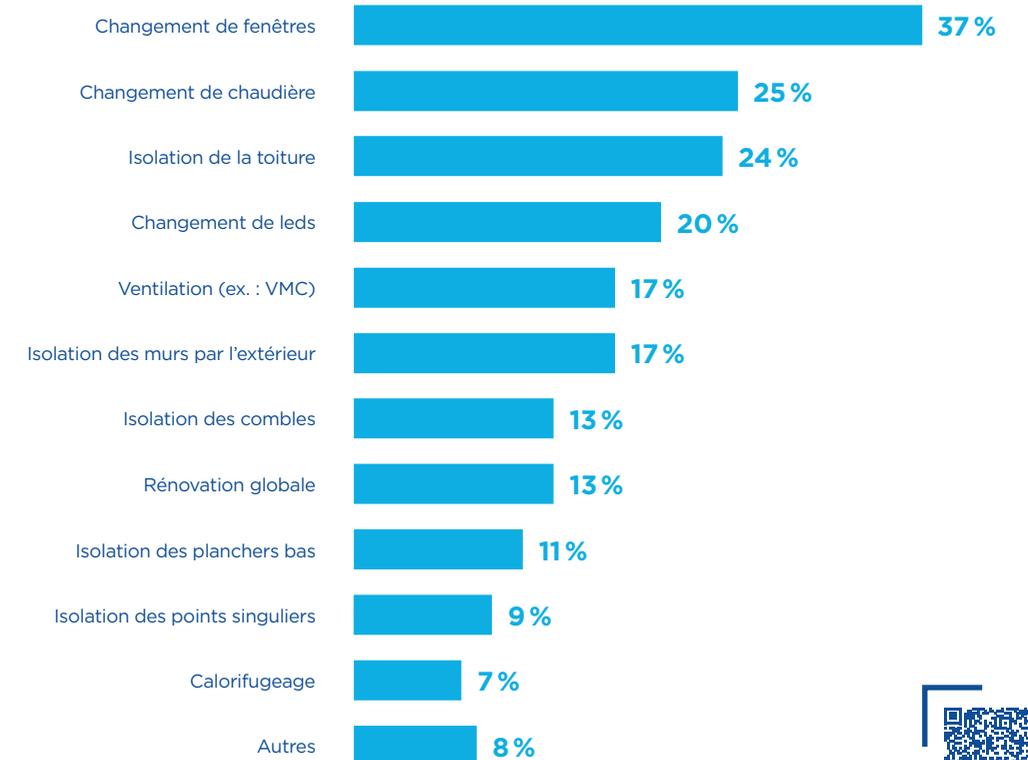
La principale motivation de ces travaux de rénovation ? Réduire les coûts liés à la consommation d'énergie.

Quelles sont les motivations qui vous ont conduit à mener des travaux de rénovation énergétique? (Base : copropriétaires ayant réalisé une opération de rénovation énergétique (n = 1039) - plusieurs réponses possibles.)



Le changement de fenêtres est le plus fréquemment réalisé dans le cadre de travaux de rénovation, et plus de la moitié des travaux de rénovation concerne l'isolation, notamment celle de la toiture.

Quels types de travaux de rénovation énergétique votre copropriété a-t-elle réalisés au cours des 5 dernières années? (Base : copropriétaires ayant réalisé une opération de rénovation énergétique (n = 1039) - plusieurs réponses possibles.)



Pour aller plus loin, retrouvez le rapport d'étude qualitative « La rénovation énergétique en copropriété ».



SOLUTION 1

INFORMER ET FORMER LES ACTEURS DE LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

Entreprendre une rénovation énergétique performante en copropriété peut être complexe. Pour assurer l'efficacité et le bon déroulement des opérations, il est nécessaire de renforcer l'information et la formation de tous les acteurs impliqués. Une meilleure compréhension des enjeux et des méthodes est clé pour optimiser les projets et ainsi, à terme, améliorer le confort des copropriétaires tout en réduisant l'empreinte carbone des bâtiments.

Pour donner envie et renforcer la diffusion des connaissances, il est nécessaire d'étendre l'offre d'informations, de formations et d'autoformations à destination de l'ensemble des acteurs. Mais aussi d'en faciliter l'accès. C'est pourquoi nous proposons le déploiement d'une plateforme d'information nationale au sein de France Rénov'. L'objectif de celle-ci : centraliser le recensement et l'accès à cette offre d'informations et de formations. Les gestionnaires de cette plateforme devront s'attacher également à ce que les contenus et les objectifs des formations soient adaptés et à en garantir la pertinence, l'objectivité et l'impartialité.

En matière de formation initiale et continue, il s'agit d'optimiser les offres existantes par métier – par exemple, celles de l'École Supérieure de l'Immobilier (ESI), la formation initiale des architectes ou le programme Récif+.

En complément, il est nécessaire d'encourager les synergies entre métiers et d'intégrer la performance dans les projets. Pour cela, une nouvelle offre, réunissant copropriétaires, syndicats, architectes, bureaux d'études et entreprises de pose autour de cas pratiques, doit être créée. Des actions de sensibilisation devront être incluses, mettant en lumière les bénéfices concrets des rénovations énergétiques.

Enfin, des initiatives de communication ciblée, des partenariats stratégiques devront être déployés, avec, à la clé, des certifications pour valoriser les compétences acquises. Un suivi et une évaluation réguliers devront être instaurés pour mesurer l'impact des initiatives et garantir leur efficacité sur le long terme.



POUR Y ARRIVER, NOUS DEVONS...

1.

Déployer une plateforme d'information nationale, avec l'intégration des ressources à France Rénov' pour centraliser et fluidifier les parcours de formation de l'ensemble des acteurs.

2.

Renforcer les formations existantes par métier.

Les copropriétaires : avec la pérennisation des programmes comme Récif+ ou Rénovons Collectif destinés en priorité aux présidents de conseil syndical.

Les syndicats : avec l'inclusion systématique de modules de formation à la rénovation énergétique performante dans les cursus de l'École Supérieure de l'Immobilier (ESI).

Les architectes et bureaux d'études : avec le développement de formations initiales et continues spécifiques, incluant les particularités des rénovations en site occupé.

Les guichets France Rénov' et Mon Accompagnateur Rénov', en particulier dans les métropoles de taille moyenne et petite.

Les entreprises de mise en œuvre : avec la création d'une offre de formations et de qualifications adaptées à la rénovation de copropriétés en site occupé.

3.

Proposer une offre de formations multimétier, basée sur des cas pratiques et des outils de conception partagés.



SOLUTION

1

5 %
PART DES COPROPRIÉTAIRES
ayant réalisé des travaux de rénovation qui se sont mal déroulés. 18% d'entre eux pointent du doigt un manque de compétences.

Source : étude CSA 2024 « La rénovation énergétique en copropriété : leviers et freins ».

SOLUTION 2

ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES À 360° DANS LEUR PROGRAMME DE RÉNOVATION

Les projets de rénovation énergétique sont complexes, avec un éventail d'obligations et d'intervenants sur plusieurs années. Cette complexité et la diversité des copropriétaires rendent la prise de décision en assemblée générale de copropriété lente, difficile, voire dissuasive. Pour surmonter ces obstacles, il est crucial de mettre en place un accompagnement sur mesure, des espaces de dialogue, des outils numériques de partage et une expertise financière. Ces éléments sont la clé du déclenchement et de la réussite de ces projets.

La rénovation énergétique performante d'une copropriété nécessite une mobilisation collective fondée sur la confiance et la communication pour créer l'adhésion. Un accompagnement humain sur mesure, neutre, indépendant et pérenne de l'opération s'avère indispensable (tiers de confiance). Guidés par des experts, les copropriétaires sont ainsi outillés pour lever les freins et s'engager sereinement dans des projets de rénovation énergétique performante.

Cet accompagnement humain doit être complété d'une plateforme d'information, similaire à l'outil CoachCopro intégrant des exemples concrets de réalisations, assortis d'une analyse détaillée des bénéfices, des coûts et des aides financières mobilisées. Cette plateforme, recensant les prestataires qualifiés avec des avis d'utilisateurs, vient éclairer la prise de décision, rassurer les décideurs et illustrer les avantages de la démarche.

L'optimisation du financement, souvent perçu comme un obstacle majeur, est un élément clé de déclenchement de l'opération. L'expertise d'acteurs spécialisés est, à ce titre, précieuse. Ces derniers guident les copropriétaires dans l'identification, l'analyse et la mobilisation d'aides financières adaptées à chaque projet, comme l'éco-PTZ copropriété, ou les financements innovants tels que le tiers-financement.

En complément des aides aux travaux en vigueur, il est nécessaire de déployer massivement un accompagnement sur mesure, dans tous les territoires, tout au long du projet pour garantir la performance. Pour ce faire, il s'agit aussi de s'assurer de la pérennité du financement des structures d'accompagnement comme les Agences Locales de l'Énergie et du Climat.



75 000

NOMBRE DE LOGEMENTS rénovés via le déploiement de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété depuis 2020. Objectif 2024 : 80 000 logements.

Source : Heliio, mandataire désigné par l'Anah.

19 000

NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS inscrites au programme CoachCopro au début de l'année 2023 et engagées dans un projet de rénovation énergétique. Soit plus de 800 000 logements concernés.

Source : CoachCopro.



POUR Y ARRIVER, NOUS DEVONS...

1.

Déployer un outil de type CoachCopro et dupliquer un schéma identique dans toutes les métropoles et collectivités avec des copropriétés à rénover.

2.

Pérenniser le financement des Agences Locales de l'Énergie et du Climat ainsi que leur focalisation sur la rénovation énergétique des copropriétés, au même titre que l'Agence Parisienne du Climat, pour assurer le rôle de tiers de confiance auprès des différents acteurs de la chaîne de rénovation, y compris auprès des architectes des Bâtiments de France.

3.

Développer des outils collaboratifs pour la conception et la valorisation des rénovations (des outils de diagnostic technique global liés à la maquette numérique, rendus physico-réalistes, pour des projets séduisants et fédérateurs).

4.

Promouvoir, sécuriser et accélérer le déploiement de nouveaux modèles de financement, notamment l'éco-PTZ collectif pour tous les copropriétaires et le tiers-financement.

5.

Déployer des outils d'intermédiation entre l'ensemble des acteurs des projets pour favoriser les échanges, l'acceptation et le partage des informations.

6.

Accompagner systématiquement les rénovations par un guide d'usage à destination des copropriétaires.



SOLUTION 3 INSCRIRE LA POLITIQUE DE RÉNOVATION DANS LA DURÉE

Accélérer la transition écologique du parc des copropriétés suppose de favoriser la planification et la programmation efficiente des interventions. Pour y arriver, il s'agit non seulement de renforcer les outils existants, mais aussi de mobiliser des leviers financiers puissants et de stimuler l'innovation économique par la mise en place de nouveaux dispositifs.

Du fait des processus de décision qu'elle implique, la rénovation énergétique des copropriétés s'inscrit dans le temps long : de trois à cinq années au minimum sont nécessaires avant de débiter les travaux. Pour mobiliser les ressources adéquates, il est donc indispensable de créer les conditions d'une stratégie de rénovation énergétique ambitieuse et stable dans la durée, à l'échelle des copropriétés, comme le permet par exemple la loi Climat et résilience. Cette stratégie doit favoriser la rénovation globale des ouvrages plutôt que des actions isolées, afin de réduire le nombre de décisions, d'optimiser la performance énergétique et de garantir les résultats sur le long terme.



POUR Y ARRIVER,
NOUS DEVONS...

1.

Mettre en œuvre des actions techniques

- Le diagnostic technique global (DTG) et le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) constituent des outils essentiels pour guider les copropriétés dans la définition de leur stratégie de rénovation. Il est néanmoins nécessaire de renforcer les exigences du DTG en matière de formation et de qualification des professionnels qui le réalisent, ainsi que de mettre en place des contrôles plus rigoureux pour garantir la fiabilité et la qualité de ces diagnostics.
- Intégrer systématiquement le potentiel de surélévation de la copropriété dans les DTG et prévoir une procédure de concertation en amont pour estimer la faisabilité et apprécier l'adhésion à un tel projet.
- Mettre en place systématiquement un DTG intégrant un projet de PPT et un DPE permettrait par ailleurs aux copropriétaires de disposer d'une vision globale et à long terme de leurs besoins en travaux, favorisant ainsi une programmation plus efficiente des interventions.
- Enfin, la mise en place d'un contrat type regroupant l'ensemble « DTG, PPT et maîtrise d'œuvre » serait de nature à simplifier les démarches, sécuriser les copropriétaires et faire gagner du temps dans les étapes des votes des prestations.

2.

Ajuster les aides financières

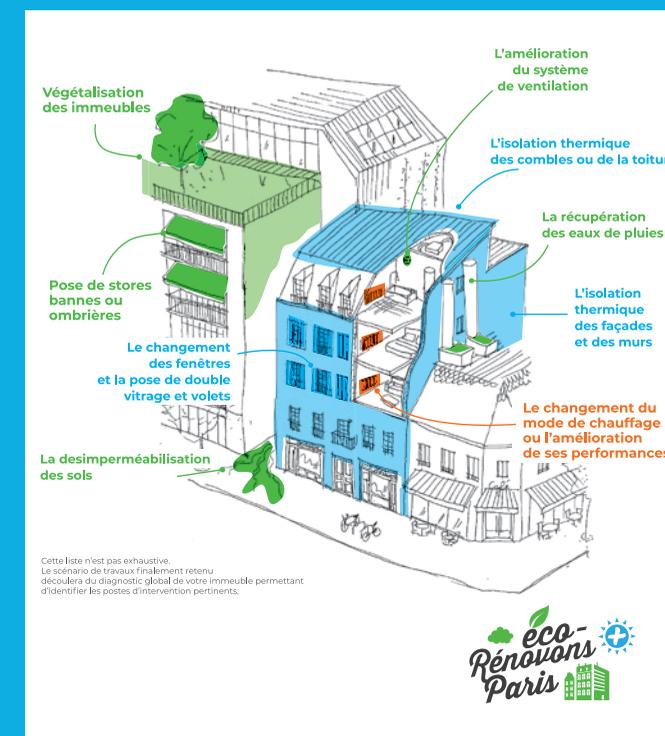
En matière de financement, les dispositions d'accompagnement actuelles semblent efficaces pour traiter les grandes et les moyennes copropriétés de performance énergétique intermédiaire. Pour accélérer la rénovation de l'ensemble du parc, il est toutefois nécessaire d'amplifier les aides publiques – MaPrimeRénov' (MPR) et certificat d'économies d'énergie (CEE) – pour les logements classés F ou G ainsi que pour les petites copropriétés de moins de 10 logements et les copropriétés dégradées.

3.

Créer des outils contractuels innovants

Nous proposons la mise en place de contrats de vente en l'état futur de rénovation (VEFR) pour stimuler le marché en offrant aux opérateurs immobiliers la possibilité d'acquérir des bâtiments ou des logements énergiquement inefficaces, de les rénover et de les revendre sur plan. Ce dispositif innovant permettrait aux acquéreurs de bénéficier des aides MaPrimeRénov' pour la rénovation énergétique performante, tout en profitant des garanties et des modalités contractuelles similaires aux ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Un tel dispositif permettrait par ailleurs d'accélérer la reconversion des bureaux et des commerces en logements et de faciliter la densification des bâtiments existants, notamment par la réalisation de surélévations.

« C'EST PARCE QUE NOUS CONSACRONS DES MOYENS FINANCIERS MASSIFS À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU BÂTI ET QUE NOUS PRENONS À NOTRE CHARGE L'ORGANISATION DU DISPOSITIF D'ÉCORÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS QUE PARIS SERA AU RENDEZ-VOUS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX CLIMATIQUES. »



JACQUES BAUDRIER

Adjoint à la maire de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti



À PARIS, UN DISPOSITIF COMPLET DÉPLOYÉ AVEC SUCCÈS

Depuis 12 ans, dans le cadre de son Plan Climat, Paris met en œuvre un ambitieux programme de rénovations environnementales des bâtiments. Pour le parc de logements sociaux, la Ville a consacré près de 700 millions d'euros pour la rénovation de plus de 70 000 logements.

Pour le parc de logements privés, avec Écorénovons Paris+, Paris s'est engagé en 2022 dans un programme ambitieux d'accompagnement gratuit des copropriétés et d'aides financières s'ajoutant à celle de l'Anah, qui permet la massification des projets de rénovations globales des immeubles.

Avec l'Agence Parisienne du Climat comme point d'entrée unique dans le dispositif, les propriétaires bénéficient de conseillers spécialisés pour les accompagner dans leurs projets. L'exonération de taxe foncière pour les logements rénovés est un levier supplémentaire d'accélération. Grâce à cette démarche globale d'aide et d'accompagnement, nous pouvons observer en deux ans une très forte accélération, avec aujourd'hui plus de 15 000 logements privés dont les travaux sont engagés. Nous prévoyons que le nombre de logements en chantier sera multiplié par cinq d'ici deux à trois ans.

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION DANS LES TERRITOIRES

La mise en œuvre actuelle, verticale, des politiques publiques de l'État - MaPrimeRénov' (MPR), certificats d'économies d'énergie (CEE) - ne permet pas d'atteindre les ambitions fixées par le gouvernement et le Parlement en termes de nombre de rénovations d'ampleur. Sans remettre en cause ces politiques publiques se pose la question de l'intérêt de penser une approche territorialisée de la rénovation énergétique qui pourrait compléter les dispositifs existants et permettre d'accélérer significativement le nombre de bâtiments rénovés publics et privés.

PRÉSIDÉ PAR :

ISABELLE LE CALLENNEC
DOMINIQUE AZAM

- 1 Députée européenne, maire de Vitré de 2020 à 2024
- 2 Directeur des Affaires Institutionnelles - Saint-Gobain

AVEC LA PARTICIPATION DE :

LAURENT ARNAUD
JEAN-LOUIS BRICOUT
JEAN-PASCAL CHIRAT
ÉTIENNE CRÉPON
FRANCK LE NUELLEC

FRÉDÉRIC LEVEILLÉ
MARJOLAINE MEYNIER-MILLEFERT

JEAN-LUC SADORGE
SINAA THABET

- 3 Chef du département bâtiments durables - Cerema
- 4 Député honoraire de la 3^e circonscription de l'Aisne
- 5 Délégué général - Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH)
- 6 Président - Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)
- 7 Directeur Marketing, Développement et Innovation Stratégique - CCCA-BTP
- 8 Maire d'Argentan
- 9 Présidente - Alliance HQE-GBC France et ancienne députée de la 10^e circonscription de l'Isère
- 10 Président - netzerocarbone
- 11 Conseillère développement économique, recherche, innovation - Régions de France



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

DES ÉLUS MUNICIPAUX VOLONTAIRES FACE AUX ATTENTES DES FRANÇAIS PROPRIÉTAIRES

Enquête « La rénovation énergétique des logements au sein des communes, vue par les élus » réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 15 avril et le 14 mai 2024, auprès d'un échantillon de 401 élus de communes de 2000 à 80000 habitants (maires, maires adjoints en charge du logement ou de l'urbanisme).

Retrouvez l'ensemble des résultats de l'enquête « La rénovation énergétique des logements au sein des communes, vue par les élus ».



Pour aller plus loin, retrouvez le rapport « La rénovation énergétique au sein des territoires ».



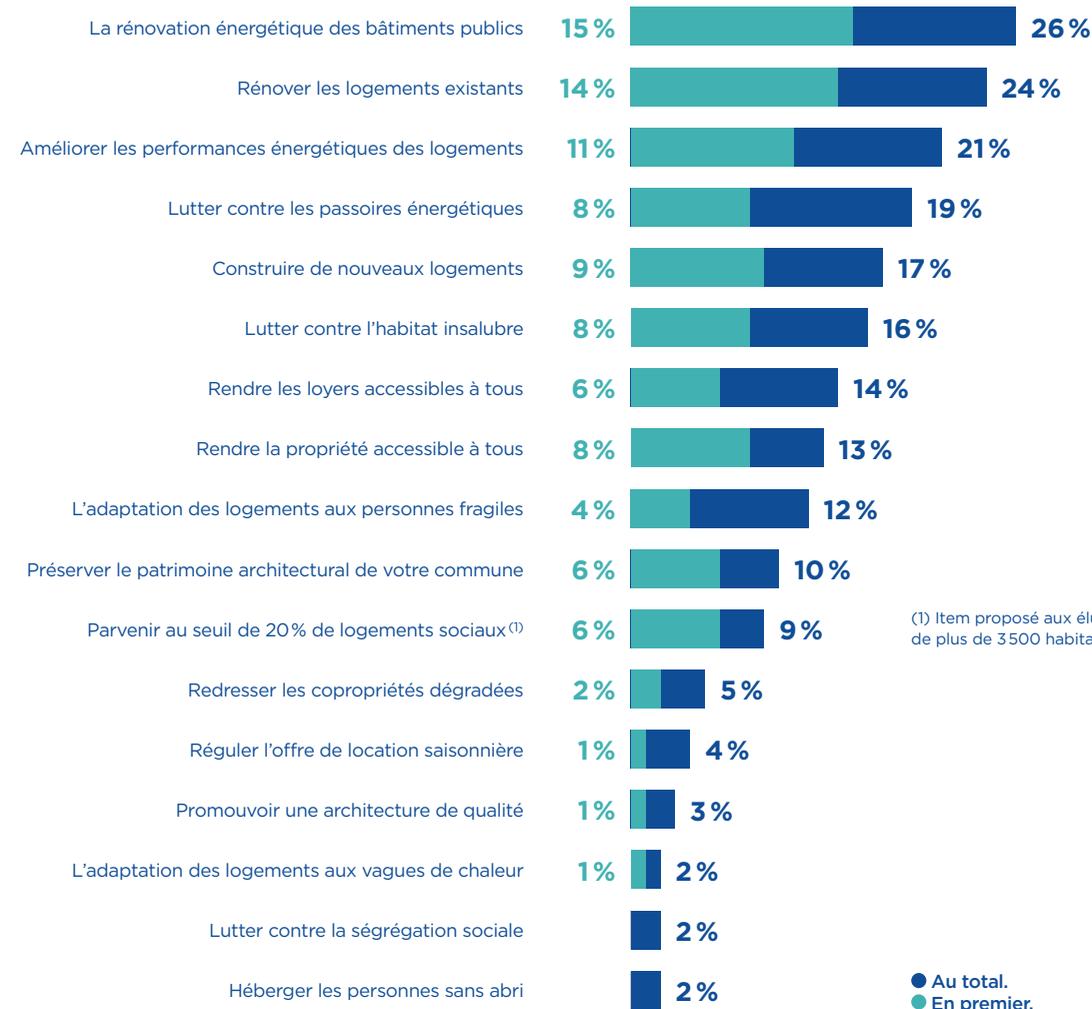
Le logement, un domaine à traiter en priorité, selon les élus

Dans la liste suivante, quels sont, selon vous, les principaux problèmes dont il faudrait s'occuper en priorité dans votre commune? En premier? Et ensuite? (Base : ensemble - deux réponses possibles hiérarchisées.)



La rénovation, « la » priorité en matière de logement

Parmi les éléments suivants, quels sont ceux qui vous semblent prioritaires pour le logement dans votre commune? En premier? En second? (Base : ensemble - deux réponses possibles hiérarchisées.)



(1) Item proposé aux élus des communes de plus de 3500 habitants uniquement.

Aux yeux des élus, le coût que représentent les opérations de rénovation pour les particuliers constitue de loin le premier frein

Qu'est-ce qui freine aujourd'hui la rénovation des logements sur votre commune? En premier? En second? (Base : ensemble - deux réponses possibles hiérarchisées.)



(1) Ces trois freins arrivent en premières positions parmi neuf items proposés.

SOLUTION 4

RENFORCER LE RÔLE DU BLOC COMMUNAL DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

60%⁽¹⁾

Part des Français propriétaires estimant qu'il est prioritaire de rénover l'existant plutôt que de construire dans leur commune.

93%⁽²⁾

Part des élus estimant que la rénovation énergétique des logements est un sujet prioritaire ou important pour leur commune.

35%⁽²⁾

Part des élus ayant misé sur des programmes d'incitations financières (aides, attributions de primes, taxe sur les logements de vacances, exonération de taxe foncière...) pour favoriser la rénovation énergétique des logements.

(1) Source : « La rénovation énergétique au sein des territoires », enquête réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 12 et 29 avril 2024, auprès d'un échantillon national représentatif de 2 015 Français âgés de 18 ans et plus, déclarant être propriétaires d'appartement et/ou de maison individuelle.

(2) Source : « La rénovation énergétique des logements au sein des communes, vue par les élus », enquête réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 15 avril et le 14 mai 2024, auprès d'un échantillon de 401 élus de communes de 2 000 à 80 000 habitants (maires, maires adjoints en charge du logement ou de l'urbanisme).

Le rythme actuel des chantiers de rénovation énergétique d'ampleur des logements est très en deçà des objectifs fixés par le gouvernement. Comment accélérer ? Échelon public de proximité auquel les administrés sont attachés, le bloc communal peut jouer un rôle déterminant et complémentaire des politiques publiques nationales.

Les statistiques de l'Anah⁽¹⁾ montrent qu'une stricte mise en œuvre centralisée des politiques publiques de l'État en matière de rénovation énergétique des bâtiments ne permet pas d'atteindre les ambitions fixées par le gouvernement et le Parlement en nombre de rénovations d'ampleur. Sans remettre en cause ces politiques publiques se pose donc la question de l'intérêt de penser une approche territorialisée de la rénovation énergétique qui pourrait compléter les dispositifs existants.

Le bloc communal semble être un « bon niveau » territorial pour porter des programmes de rénovation énergétique des bâtiments publics et privés. En effet, la commune représente le territoire de résidence des concitoyens, et la mairie reste leur point de contact « naturel » et spontané en cas de besoin d'accompagnement ou d'aide, dans le cadre de leur vie quotidienne.

Comme pour l'école ou les services de santé, les Français attendent un soutien du bloc communal en termes de logement, notamment en matière de rénovation énergétique. Cette dernière offrant des bénéfices multiples : diminution des émissions de CO₂, baisse de la consommation finale d'énergie dans les bâtiments libérant des volumes nécessaires à la mise en œuvre de la transition écologique des autres secteurs de l'économie, baisse des factures énergétiques pour les ménages et les collectivités, amélioration du confort d'usage dans les logements et les équipements publics, donc de la santé des personnes, et réhabilitation du bâti ancien dans la perspective du ZAN (zéro artificialisation nette).



POUR Y ARRIVER, NOUS IMAGINONS...

1.

Une programmation pluriannuelle suffisamment longue (cinq ans, par exemple) de ces projets élaborés dans l'esprit des Opah (opérations programmées d'amélioration de l'habitat).

2.

Les départements, les régions et peut-être l'Europe pourraient éventuellement, selon leur propre politique, cofinancer certains projets.

3.

Une prise en charge par le bloc communal de la communication, l'information et l'accompagnement de ce programme. Aujourd'hui, citoyens et entreprises se perdent dans le maquis des aides, la lourdeur des procédures administratives, la difficulté à évaluer les « bons » travaux à effectuer, leur suivi... Par ailleurs, pour leurs projets de rénovation de bâtiments publics, les communes peuvent

L'enquête CSA confirme la priorité pour les Français propriétaires de privilégier la rénovation des bâtiments sur la construction neuve. Elle témoigne également de leurs attentes envers les communes, pour bénéficier de leur accompagnement dans les projets de rénovation.

Par ailleurs, l'enquête nous éclaire, d'une part, sur l'importance qu'accordent les élus au sujet de la rénovation énergétique des logements, d'autre part, sur leur intérêt quant à la mise en place de mesures incitatives financières dans l'accompagnement des projets.

Ces attentes locales confirment la pertinence d'une approche territoriale pour accélérer la rénovation énergétique.

Ainsi pourrait-on envisager de mettre en œuvre, à l'échelle du bloc communal (probablement au niveau intercommunal), des projets coordonnés de rénovation énergétique des bâtiments publics et privés.

Une approche territoriale de ce type, que nous pourrions qualifier d'opération programmée de rénovation énergétique des bâtiments publics et privés, permettrait d'accélérer la massification de la rénovation énergétique et s'inscrirait en complémentarité de l'approche de structuration de la filière de la rénovation énergétique performante exprimée dans le projet Rénobati, proposé par deux Régions pilotes, Occitanie et Grand Est, avec le Comité Stratégique de Filière « Industries pour la Construction » (CSF IPC).

Au-delà de la proximité des citoyens, le succès de cette démarche suppose une animation territoriale et une implication de l'ensemble des acteurs de la filière de la rénovation énergétique, afin de créer une véritable dynamique.

Enfin, cette approche constituerait probablement aussi un moyen efficace de lutter contre la fraude grâce à la fine connaissance que les élus et parties prenantes locales ont de leur territoire.

(1) Source : Les Chiffres clés de l'Anah, édition 2023.

4.

également faire appel à des organismes publics d'ingénierie ou de maîtrise d'œuvre (Cerema, FNCCR...), selon leur organisation et leurs moyens, tels que des architectes ou autres acteurs privés. Le pilotage et l'évaluation du programme par les collectivités locales pourraient éventuellement s'appuyer sur la base de données nationale des bâtiments gérée par le CSTB.

Un abondement financier éventuel par le bloc communal, en fonction de ses ressources, à travers par exemple la prise en charge de coûts de maîtrise d'œuvre ou d'une partie du reste à charge des ménages ou encore à travers l'opportunité d'une exonération fiscale temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le cœur du montage financier pourrait s'appuyer

sur les fonds d'État existants : Fonds vert pour les bâtiments publics, programmes MPR et CEE pour les ménages. Le programme MPR est en effet doté de fonds conséquents. Pourtant, malgré des besoins bien existants, à ce stade ceux-ci sont difficilement consommés annuellement. Ces fonds resteraient sous la tutelle de l'État mais mis en œuvre de manière

déconcentrée sous l'autorité des préfets de département, en coordination avec le bloc communal. Il serait probablement intéressant d'expérimenter une délégation de gestion de ces fonds à des intercommunalités, dans l'esprit du récent rapport de mai 2024, d'Éric Woerth, sur la décentralisation.

SOLUTION 5

STRUCTURER UNE OFFRE DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE ET PERFORMANTE

L'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments nécessite la mise en place d'une filière de la rénovation énergétique performante, impliquant notamment les industriels. Les Régions, en partenariat avec l'État, peuvent jouer un rôle majeur, à la fois dans la structuration de la filière et dans le soutien à des programmes locaux de rénovation énergétique que pourrait porter le bloc communal. C'est l'esprit du projet Rénobati, proposé par le CSF IPC et dans lequel les Régions Grand Est et Occitanie sont prêtes à s'engager comme Régions pilotes.

Le projet Rénobati, proposé par le CSF IPC, a pour objectif le développement d'une offre de rénovation énergétique globale et performante, grâce à la création d'une filière industrielle en coordination avec l'État et les Régions. Il s'agit d'un sujet complexe qui nécessite, dans le cadre de France 2030, que la filière de la rénovation énergétique soit accompagnée et reconnue comme une filière d'avenir.

Les territoires pilotes pour ce projet – portés par des Intercommunalités – seraient proposés par les Régions Grand Est et Occitanie. Leur organisation locale doit permettre de réaliser, sur une durée définie (cinq ans), un volume de rénovations énergétiques performantes, au niveau BBC Rénovation, sur lequel le territoire s'engagerait de manière contractuelle. Conformément aux recommandations du Plan Bâtiment Durable, le projet intégrerait obligatoirement un « bouquet », incluant la rénovation de bâtiments publics et privés, et notamment de bailleurs sociaux, de copropriétés, de maisons individuelles. Il prendra obligatoirement en compte un quota significatif de passoires thermiques. Les territoires d'expérimentation doivent créer une dynamique territoriale et identifier des synergies tant techniques que méthodologiques.

Le dispositif, animé par le CSF IPC en lien avec l'État et les Régions Occitanie et Grand Est, prêtes à lancer l'expérimentation, envisage la mobilisation de :

- France Universités;
- le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment);
- la FFB (Fédération Française du Bâtiment);
- la Capeb (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment);
- l'Ademe (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie);
- l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat);
- le CCCA-BTP (Comité de Concertation et de Coordination de l'Apprentissage du Bâtiment et des Travaux Publics);
- le réseau de CMQ (Campus des Métiers et des Qualifications) dédiés au bâtiment. Il coordonnerait la production des outils d'accompagnement et de formation qui seront mis à la disposition des territoires.

S'appuyant sur la diversité des territoires et des acteurs impliqués, le programme permettrait de tester différents modes d'action : systèmes constructifs (dont numérique et hors site), matériaux décarbonés, modèles économiques et financiers, mobilisation des acteurs... Les résultats seraient partagés en continu (grâce à un site Internet, des webinaires, des séminaires, des groupes de travail, des programmes de formation continue...), de manière à accélérer partout en France la rénovation des bâtiments en s'appuyant sur ce réseau de territoires démonstrateurs.

L'approche territoriale de Rénobati permettrait de faire progresser la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés de manière très efficace grâce à cinq atouts majeurs :

- reconnaître que les pratiques de rénovation sont en partie spécifiques des régions (on ne rénove pas en Alsace comme en Occitanie);
- partager ce qui peut l'être entre les Régions et généraliser les bonnes pratiques au plan national;
- mettre à profit les leaderships locaux (politiques et économiques) pour décupler le nombre de projets;
- focaliser des ressources (humaines, financières) sur des territoires engagés;
- regrouper les lots pour massifier à l'échelle locale et faire émerger des champions régionaux de la rénovation.



**POUR ARRIVER À STRUCTURER
LA FILIÈRE, NOUS DEVONS...**

1.

Dynamiser la filière construction et gagner en productivité, notamment grâce à la numérisation. Cette dynamisation, indispensable pour atteindre les 700 000 rénovations de logements par an prévues par l'Accord de Paris, devra être conduite en lien étroit avec l'État et les collectivités territoriales et pourrait s'appuyer sur une vingtaine de territoires expérimentaux qu'a naturellement vocation à porter le bloc communal, et plus précisément les Intercommunalités.

2.

Démontrer la fiabilité de la filière, grâce à la garantie de performance, et mobiliser ainsi le secteur bancaire, dont le rôle sera central pour l'atteinte des objectifs.

3.

Mettre en place une véritable filière de la rénovation énergétique performante (conformément aux recommandations du Haut Conseil pour le Climat), impliquant les industriels. Cette filière sera organisée en lien étroit entre le CSF IPC, l'État et collectivités territoriales.

4.

S'appuyer sur des expérimentations de terrain pour constituer un réseau de la rénovation globale et performante (RRGP), chargé de développer une offre de rénovation performante, c'est-à-dire de favoriser la rénovation d'ampleur. Ce réseau associerait industriels, entreprises de travaux, maîtres d'œuvre, opérateurs de formation, État et Régions et aura pour objectif de structurer la filière en développant l'ingénierie de manière à garantir la qualité des travaux et la performance des ouvrages.



72%⁽¹⁾

PART DES PROPRIÉTAIRES
déclarant ne pas savoir si leur
mairie propose des dispositifs
en faveur de la rénovation
énergétique des logements.

44%⁽¹⁾

PART DES PROPRIÉTAIRES
qui citent la complexité
des démarches comme frein
à la rénovation des logements
au sein de leur commune
(item qui arrive en deuxième
position après le coût des
investissements).

(1) Source : « La rénovation énergétique au sein des territoires », enquête réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 12 et le 29 avril 2024, auprès d'un échantillon représentatif de 2015 Français âgés de 18 ans et plus, déclarant être propriétaires d'un appartement et/ou d'une maison individuelle.

ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE DANS LE DIFFUS

Les retards cumulés dans les objectifs d'éradication des passoires thermiques et la lutte contre la précarité énergétique incitent à engager des actions ciblées pour accélérer et faciliter la rénovation d'ampleur⁽¹⁾. Si une réelle aspiration à la rénovation des propriétaires d'un appartement ou d'une maison individuelle existe, plusieurs obstacles freinent sa mise en œuvre. Voici les trois pistes d'actions prioritaires proposées pour contribuer à les lever.

(1) La rénovation d'ampleur combine les six postes de travaux (isolation des murs, isolation de la toiture, isolation des planchers bas, remplacement des menuiseries, remplacement ou mise en place du système de ventilation, changement de système de chauffage).

PRÉSIDÉ PAR :

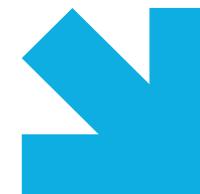
JACQUES PESTRE
DAMIEN BERTHELOT

- 1 Président – Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH)
- 2 DGA et Directeur Marketing, Achats, Digital – Saint-Gobain Distribution Bâtiment France

AVEC LA PARTICIPATION DE :

JEAN-LUC ARTAUD
CAROLINE BOUTELOUP
JEAN-PASCAL CHIRAT
AURÉLIEN DÉJEAN
ÉRIC DURAND
VINCENT LEGRAND
DAVID MORALES
NATHALIE TCHANG

- 3 Ingénieur service bâtiment – Ademe
- 4 Responsable division rénovation – CSTB
- 5 Délégué général – Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH)
- 6 Chargé de mission transition énergétique – Soliha
- 7 Directeur des Affaires Techniques – FFB
- 8 Président – Dorémi
- 9 Vice-Président Affaires Économiques – Capeb
- 10 Directrice Générale – Tribu Energie



UNE RÉELLE ASPIRATION À LA RÉNOVATION, MALGRÉ DES COÛTS PERÇUS COMME ENCORE TROP ÉLEVÉS POUR LES PROPRIÉTAIRES

Enquête « La rénovation énergétique au sein des maisons individuelles » réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 12 et le 29 avril 2024, auprès d'un échantillon national représentatif de 2015 Français âgés de 18 ans et plus, déclarant être propriétaires d'un appartement et/ou d'une maison individuelle⁽¹⁾.

(1) Au sein de cet échantillon, extraction de 1663 propriétaires occupant une maison individuelle.

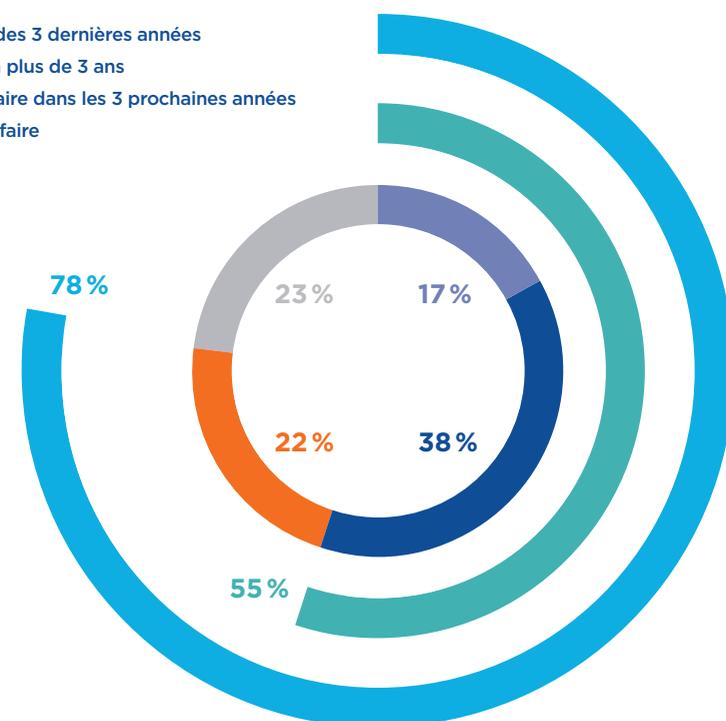
Retrouvez l'ensemble
des résultats de l'enquête
« La rénovation énergétique
au sein des maisons
individuelles ».



Une majorité de propriétaires d'une maison individuelle ont réalisé des travaux de rénovation au sein de leur logement. Un quart d'entre eux envisage de le faire dans les trois prochaines années.

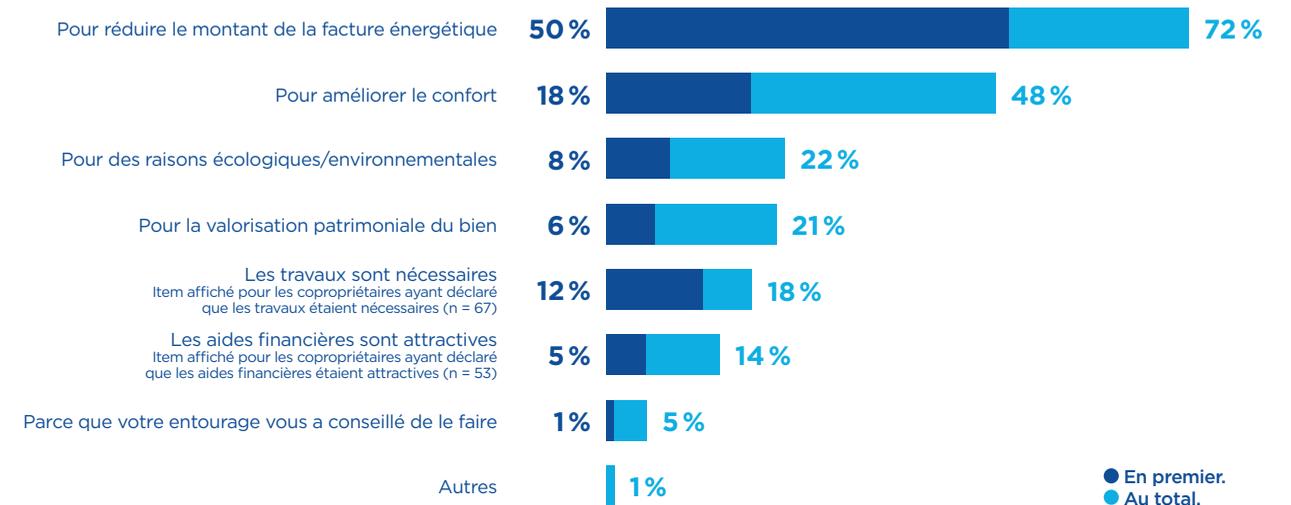
Au sein du logement dont vous êtes propriétaire et que vous occupez, avez-vous réalisé ou envisagez-vous de réaliser une opération de rénovation énergétique (isolation, planchers, murs, toiture, remplacement de menuiseries, système de chauffage et sanitaire)? (Base : ensemble - une seule réponse possible.)

- Oui, j'en ai réalisé au cours des 3 dernières années
- Oui, j'en ai réalisé mais il y a plus de 3 ans
- Non, mais j'envisage de le faire dans les 3 prochaines années
- Non, je n'envisage pas d'en faire
- OUI
- OUI + ENVISAGE



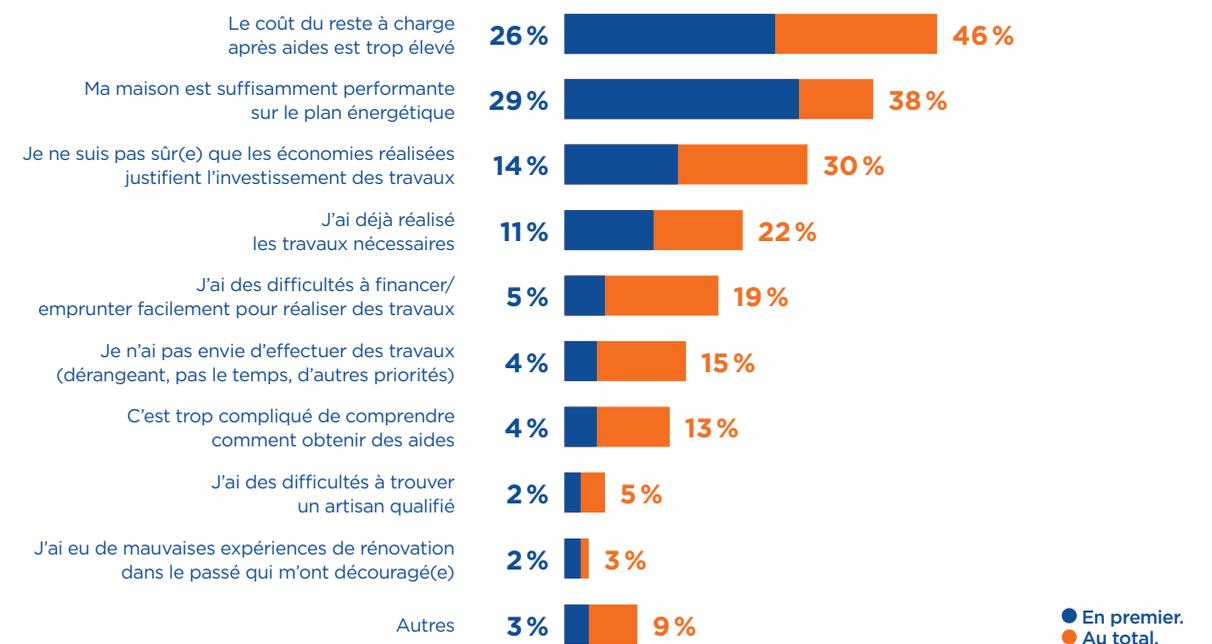
Pour ceux qui envisagent de le faire, les projets de rénovation seraient initiés avant tout dans un objectif de réduction des coûts.

Quelles sont les motivations qui vous poussent à réaliser des travaux de rénovation énergétique? En premier? En second? (Base : à ceux envisageant des travaux de rénovation énergétique (n = 383) - deux réponses hiérarchisées.)



Hormis pour les propriétaires qui estiment leur maison suffisamment performante, le coût des travaux est le premier obstacle à la réalisation d'une rénovation énergétique.

Pour quelle(s) raison(s) n'envisagez-vous pas de faire de travaux de rénovation énergétique? En premier? En second? (Base : à ceux n'envisageant pas de rénovation énergétique (n = 345) - deux réponses possibles hiérarchisées.)



SOLUTION 6

SIMPLIFIER ET RENFORCER LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT POUR DÉVELOPPER LA RÉNOVATION D'AMPLEUR

La priorité donnée aux rénovations d'ampleur implique de réaliser des travaux de dizaines de milliers d'euros pour une population de ménages modestes et très modestes. L'enjeu du financement est critique, tant sur le plan du reste à charge que sur celui de l'avance de trésorerie avant obtention des aides publiques.

Le secteur bancaire joue un rôle essentiel pour accompagner l'ambition nationale de rénovation énergétique. Au total, 15 milliards d'euros par an supplémentaires sont aujourd'hui nécessaires pour financer des rénovations performantes sur le parc immobilier si nous voulons atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), la dépense actuelle se situant à 26 milliards d'euros. Au-delà de contribuer aux objectifs de décarbonation, prêter aux particuliers pour réaliser des rénovations performantes représente un double intérêt pour les banques : d'une part, répondre plus largement à leur responsabilité sociétale en respectant les règles européennes définissant les activités économiques ayant un effet favorable sur l'environnement, d'autre part, gérer les enjeux de la valorisation des actifs immobiliers.

Faciliter l'engagement des ménages dans la rénovation suppose une harmonisation et un renforcement des accompagnements financiers du secteur bancaire pour la rénovation d'ampleur.

Pour répondre à ces enjeux, nous proposons :

- un élargissement maximisé des primes pour les rénovations d'ampleur au profit des ménages modestes et très modestes, car une rénovation d'un bien F ou G s'accompagne souvent d'autres travaux nécessaires (mise aux normes électriques, réhabilitation profonde). Avec notamment la suppression du plafond actuel de cumul des aides nationales et locales;
- le développement de solutions de financement, adaptées à tous les ménages, proposées par les banques et sociétés de tiers-financement, en optimisant les gains énergétiques pour améliorer les capacités de remboursement (« reste à vivre »);
- des délais garantis de versement des aides publiques pour anticiper l'avance de trésorerie.

Source : Ministère de la Transition énergétique.



15 MDSE PAR AN
MONTANT supplémentaire nécessaire pour financer des rénovations performantes sur le parc immobilier existant pour atteindre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC).

Source : Quint, Juin 2024.

60%
PART DES PROPRIÉTAIRES D'UNE MAISON classée F ou G qui ne sont pas éligibles aux prêts bancaires traditionnels (taux d'endettement, âge, santé).

Source : Serafin.

23% ⁽¹⁾
PART DES PROPRIÉTAIRES d'une maison individuelle envisageant des travaux de rénovation et déclarant ne pas engager des travaux de rénovation d'ampleur pour des raisons financières.

(1) Source : « La rénovation énergétique au sein des maisons individuelles », enquête réalisée par l'institut d'études CSA et Saint-Gobain, entre le 12 et le 29 avril 2024, auprès d'un échantillon national représentatif de 1663 Français âgés de 18 ans et plus, déclarant être propriétaires occupant une maison individuelle.

DES SOCIÉTÉS DE TIERS-FINANCEMENT QUI S'ASSOCIENT

Créée en 2022, l'association SERAFIN (Services Territoriaux de Rénovation : Accompagnement et Financement) est devenue un acteur important de la rénovation performante de l'habitat privé en France, en regroupant plusieurs sociétés de tiers-financement.

Ces sociétés ont rénové en 2023 plus de 6 000 logements, soit un investissement de 175 millions d'euros pour une économie d'énergie annuelle de 7,2 MWh en moyenne par logement (soit une réduction de consommation de 46%). Le réseau SERAFIN devrait passer de 5 à 20 membres d'ici à trois ans et ambitionne de couvrir 90% de la population française et d'atteindre 50 000 rénovations performantes par an.



POUR Y ARRIVER, NOUS DEVONS...

1.

Définir à l'échelle nationale les conditions d'une meilleure mobilisation du secteur bancaire en faisant évoluer les prêts réglementés grâce à un travail coopératif avec l'État.

2.

Mettre en place des outils flexibles d'avance de trésorerie pour les ménages modestes et très modestes.

3.

Déployer au niveau des Régions un cadre fonctionnel identifiant :
- les intervenants et leur qualification (entreprises, financeurs);
- les objectifs de performance visés par type d'opérations;
- les processus d'estimation des travaux et des économies d'énergies attendues, les plans de financement et leurs spécificités.

SOLUTION 7

FAVORISER LA RÉNOVATION D'AMPLEUR LORS DE LA MUTATION DE MAISONS INDIVIDUELLES CLASSÉES « PASSOIRES THERMIQUES »

L'un des freins à la rénovation énergétique d'ampleur est lié aux contraintes opérationnelles qu'elle génère pour les occupants. La mutation d'un bien représente donc un moment clé pour enclencher des travaux. Concentrer les énergies sur les 100 000 transactions annuelles concernant des maisons individuelles classées F ou G favoriserait ainsi la montée en puissance de la rénovation énergétique d'ampleur.

L'acquisition d'un logement est souvent un facteur déclencheur de travaux (logement non occupé, absence d'attachement au bien de l'acquéreur) et présente l'avantage de permettre d'intégrer le coût des travaux dans le prêt immobilier. Ces travaux sont d'autant plus nécessaires dans le cas des passoires thermiques, dont la rénovation induit un potentiel d'économies élevé pour les futurs occupants.

Pour tirer parti de ce moment opportun que constitue la vente d'un bien immobilier, nous proposons la mise en place, en liaison avec les interlocuteurs Mon Accompagnateur Rénov' (MAR), d'un service systématique d'accompagnement et de prescription (AMO) en mesure de conduire un mécanisme spécifique de rénovation globale et performante lors des mutations de maisons individuelles classées en étiquette énergétique F ou G. Cela faciliterait la levée de la contrainte d'occupation, tout en adressant un volume potentiel très significatif de rénovations d'ampleur.

Cet accompagnement serait mené préalablement à la transaction pour tout acquéreur de passoire thermique, qu'il ait décidé ou non de réaliser ces travaux, avec un montage financier de l'opération qui l'encouragerait à prendre cette décision. Le chiffrage des travaux serait utilisé lors de la négociation de prêt, pour dimensionner l'emprunt, y compris avec les travaux, puis être intégré à l'acte notarié du futur acquéreur.

500 000

NOMBRE MOYEN
de maisons individuelles existantes mises en vente chaque année, dont en moyenne 100 000 en F ou G.

Source : rapport *Financer la rénovation énergétique performante des logements*, Ademe, octobre 2022.

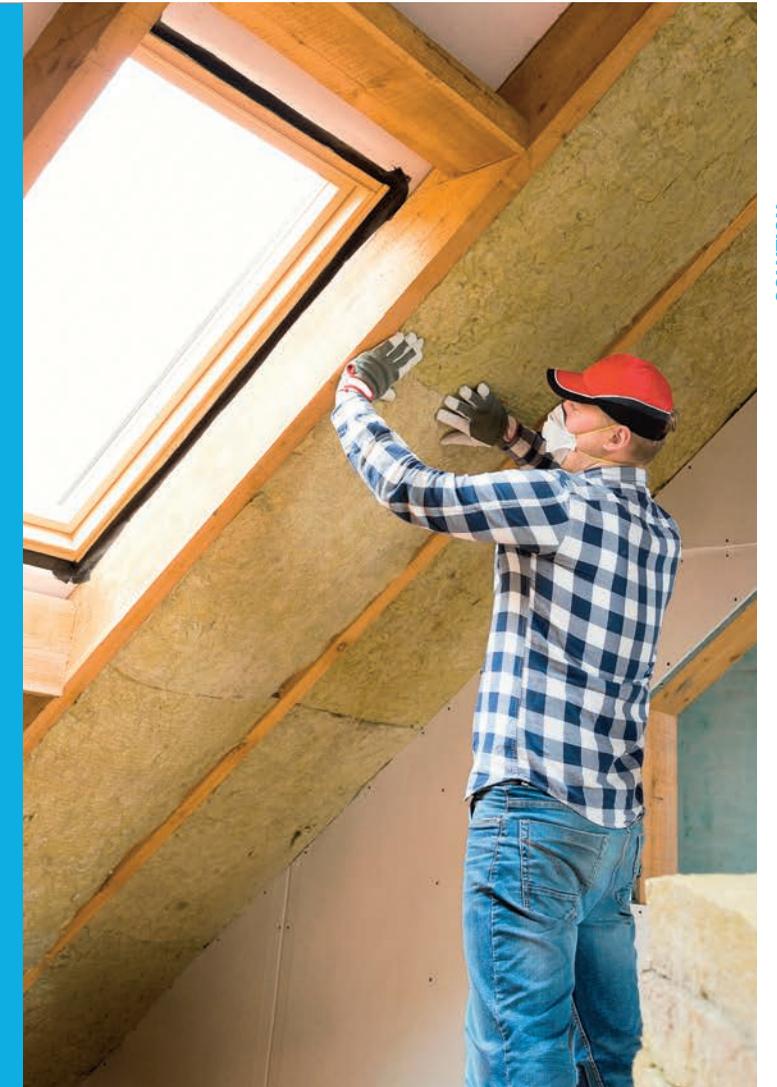
5 %

PART DE L'HABITAT PRIVÉ
dans les rénovations BBC en 2022.

Source : *Avis d'experts, « La rénovation performante des logements »*, Ademe, mai 2024.

SCHÉMA DE PRINCIPE DU PARCOURS RÉNOVATION PERFORMANTE GLOBALE « MUTATION » EN MAISON INDIVIDUELLE

- À la mise en vente du bien, le vendeur fait effectuer un audit réglementaire par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour qu'il évalue techniquement et financièrement les travaux de rénovation performante.
- Ce parcours rénovation doit respecter les six postes de travaux à réaliser en une étape avec un plafond maximal par poste de travaux et un montant maximal global de 80 000 euros.
- L'acquéreur bénéficie d'un accompagnement de l'AMO obligatoire mais pris en charge à 100%.
- Les aides financières doivent être optimisées avec une répartition à 70% CEE et à 30% MPR, avec une avance à 100% des CEE et de MPR + prêt bonifié éco-PTZ en cas de reste à charge.
- En fin de travaux, des mesures de contrôle de la performance devront être réalisées : test d'étanchéité n50 pour permettre l'obtention d'une labélisation BBC Rénovation, afin de garantir un niveau de consommation d'énergie équivalent au niveau d'une classe A ou B du DPE.



SOLUTION

7



POUR Y ARRIVER, NOUS DEVONS...

1.

Développer une offre technique pertinente à l'échelle du territoire (entreprises générales, groupement d'artisans, maîtres d'œuvre et entreprises associées...) en capacité de proposer à l'acquéreur une solution de rénovation complète et performante.

2.

Structurer une offre financière adaptée en lien avec les opérateurs financiers (banque, société de tiers-financement) en capacité de proposer à l'acquéreur une option de financement des travaux sans perte de pouvoir d'achat, permettant de couvrir le reste à charge par les économies de chauffage générées.

3.

Communiquer de façon ciblée et former les acteurs intervenants dans la transaction immobilière (agents immobiliers, notaires, organismes de financement).

Afin de ne pas emboliser la liquidité du marché immobilier, il conviendrait d'éviter les « zones tendues » de marché et de veiller à la disponibilité suffisante d'interlocuteurs Mon Accompagnateur Rénov'.

SOLUTION 8

STRUCTURER LOCALEMENT LA COOPÉRATION ENTRE ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La rénovation énergétique mobilise une multitude d'acteurs publics et privés, d'aides et de dispositifs d'accompagnement. Pourtant, à l'échelon local, ces acteurs ne se connaissent souvent pas. Structurer la coopération de l'ensemble de ces organismes entre eux, à l'échelle des territoires, est clé pour à la fois clarifier et améliorer la réponse apportée aux ménages concernés par la rénovation énergétique de leur habitat.

Au sein des territoires se côtoient quelque 600 Espaces Conseil France Rénov' (ECFR), plus de 6 000 interlocuteurs Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) d'ici à la fin 2024, 56 000 professionnels RGE et plus de 8 000 points de ventes négoce du bâtiment.

Pourtant, seuls 50% des artisans connaissent les structures publiques locales de type ECFR, selon une enquête du Club de l'Amélioration de l'Habitat. Et parmi ces entreprises, seules 44% ont déjà bénéficié d'une ou de plusieurs actions. De leur côté, 67% des ECFR estiment prioritaires les actions de mobilisation des professionnels et souhaitent les renforcer.

Pour pallier ce manque de coopération entre les acteurs, nous proposons de rapprocher à l'échelon local les ECFR, les MAR, les distributeurs du négoce bâtiment et les professionnels RGE, pour construire une relation de confiance réciproque et durable entre eux.



POUR Y ARRIVER, NOUS DEVONS...

- 1.** Faciliter la rencontre des acteurs pour présenter les contributions potentielles de chacun.
- 2.** Intensifier l'intégration des structures publiques locales dans les formations des artisans pour présenter les aides financières à la rénovation.
- 3.** Soutenir des rencontres techniques de présentation des différentes solutions de rénovation énergétique.
- 4.** Organiser le développement de partenariats entre les professionnels de la rénovation et les organismes de financement.
- 5.** Initier la mise à disposition des moyens et outils pour l'ensemble des structures publiques et privées.

Les actions doivent pouvoir prendre appui, à l'échelle locale, sur les organisations professionnelles (distributeurs et entreprises du bâtiment), les opérateurs Anah et les autres acteurs de l'écosystème de la rénovation énergétique. Choisir une région test, mettre en place un comité de pilotage public-privé pour la construction d'un plan d'action structuré.



76%
PART DE MÉNAGES
qui pourraient potentiellement bénéficier des aides publiques selon les plafonds moyens de revenus éligibles.
Source : Ademe.

- 6%
BAISSE DU NOMBRE
d'entreprises RGE entre 2023 et 2024.
Source : Ademe.

TROIS SECTEURS PILOTES

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

Formalisation d'un plan de mobilisation des professionnels par une charte avec les distributeurs bâtiments régionaux privilégiant les axes de coopération tels que la qualification RGE des artisans ou l'élaboration d'un référentiel de solutions techniques pour la rénovation BBC.

AGEDEN⁽¹⁾ ET ALEC⁽²⁾ DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE

Mise en commun des outils publics et privés, sur les aides financières nationales et locales, l'assistance au chiffrage des travaux, fourniture d'échantillons pour enrichir les matériauthèques de l'ECFR⁽³⁾...

GRAND PARIS CLIMAT : HUIT AGENCES LOCALES POUR LE CLIMAT

Rencontres techniques dans les points de vente de distribution pour favoriser les échanges entre les professionnels et les experts de la rénovation.

(1) Association pour une Gestion Durable de l'Énergie.
(2) Agence Locale de l'Énergie et du Climat.
(3) Conseil européen pour les relations internationales.

PROJETS INSPIRANTS

1. Tournage réalisé à la résidence Les Grès, Conflans-Sainte-Honorine, Yvelines (78). 2. Tournage réalisé à la résidence Buttes d'Amour, Vitré, Ille-et-Vilaine (35). 3. Tournage réalisé dans une maison individuelle, Décines-Charpieu, Rhône (69).



Découvrez des projets
inspirants de rénovation
énergétique.



DES TERRITOIRES ENGAGÉS DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Direction Vitré, petite commune de moins de 20 000 habitants en Ille-et-Vilaine, pour découvrir un projet de rénovation sur un édifice datant de 1700 et classé par les Bâtiments de France. Sa rénovation s'intègre dans le plan Action cœur de ville, cosigné avec l'État, la Ville de Vitré, Vitré Communauté et Aiguillon. Le bâtiment a été restauré à partir de techniques respectueuses du bâti ancien, avec des matériaux biosourcés : isolation complète par liège ou projection d'un mélange de chaux et de chanvre, dallage à la chaux. Un projet unique et remarquable.

LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS EN MARCHÉ

Direction Conflans-Sainte-Honorine, dans les Yvelines, pour découvrir un projet de rénovation en copropriété. La résidence Les Grès est un bâtiment datant des années 1970, réunissant 104 logements et 6 espaces de commerces. Ses objectifs de rénovation étaient ciblés sur la rénovation du système de chauffage et l'isolation globale de la façade. Un projet d'envergure qui nécessitait l'accord de tous les propriétaires, la constitution d'une équipe d'artisans dédiée et le respect de l'existant par le maître d'œuvre.



LA RÉNOVATION PERFORMANTE DANS LE DIFFUS

Direction Décines-Charpieu, à quelques kilomètres de Lyon, pour découvrir un projet de rénovation sur une maison individuelle située en zone résidentielle. La maison, datant des années 1970, avait besoin d'un rafraîchissement, et surtout d'une mise à jour de son isolation par l'extérieur, ainsi que par l'intérieur, avec la création d'une aération à double flux, d'un sol et de fermetures isolants. Un projet réussi et mené par le propriétaire et les artisans locaux membres du réseau Dorémi.



