

# Plan de relance pour la rénovation performante

Agir pour permettre à chacun de vivre dans  
un logement sain et peu consommateur d'énergie



Avec les contributions de :



# Sommaire

<b>Synthèse - Un plan de relance pour la rénovation performante</b> .....	<b>3</b>
<b>Synthèse des propositions</b> .....	<b>4</b>
<b>Pourquoi un plan d'action sur la rénovation performante ?</b> .....	<b>6</b>
La réalisation de gestes de travaux épars et non coordonnés est inefficace et peu rentable	6
Efficacité, rentabilité, qualité : la rénovation complète et performante y répond .....	7
<b>Les propositions structurantes d'un plan de relance pour la rénovation performante</b> .....	<b>8</b>
<b>Axe 1 - Proposer des outils de financement adaptés à la rénovation performante et renforcer l'accompagnement des ménages et gestionnaires de parcs tertiaires</b> .....	<b>8</b>
Maisons individuelles .....	8
Copropriétés .....	10
Logement social .....	10
Tertiaire .....	11
<b>Axe 2 - Déployer un plan massif de formation professionnelle des entreprises du bâtiment à la rénovation complète et performante</b> .....	<b>13</b>
<b>Axe 3 - Mettre en place une obligation progressive de rénovation pour garantir un droit à un logement sain et peu consommateur d'énergie</b> .....	<b>14</b>
Maisons individuelles .....	15
Copropriétés .....	15
<b>Qui sommes-nous ?</b> .....	<b>16</b>

# Synthèse - Un plan de relance pour la rénovation performante

---

La crise engendrée par l'épidémie COVID-19 et le confinement mis en place pour en limiter la propagation ont mis en lumière la nécessité de remettre au cœur du plan de relance la question du logement.

Le médiateur national de l'énergie alertait encore récemment sur l'augmentation préoccupante, en 2019, des difficultés de certains français à payer leurs factures énergétiques et des risques que celles-ci s'intensifient en 2020 du fait de la perte de revenu de certains ménages touchés par le ralentissement de l'activité économique. Celui-ci rappelle que la mauvaise isolation des bâtiments reste la cause principale de dépenses énergétiques trop élevées. Dans ce cadre, nous affirmons une réelle **urgence sociale de garantir un droit à un logement sain, confortable et peu consommateur d'énergie**.

L'impact de la crise sur l'activité économique du pays a également mis en évidence **la nécessité d'un élan majeur pour relancer la filière du bâtiment**. Le secteur de la rénovation, dont l'activité a vocation à croître par rapport au secteur de la construction neuve, représente une formidable opportunité de relance économique pour nos territoires : elle doit être impulsée en préparant la montée en compétence des acteurs professionnels, ainsi que la capacité du secteur à réaliser ce type de chantier en grand nombre.

La période que nous traversons doit nous éclairer sur la manière d'anticiper des crises futures, et notamment celle du dérèglement climatique. Dans les débats qui s'animent autour du plan de relance gouvernemental visant à soutenir la transformation de l'économie dans cet « après » COVID, **la nécessité de prioriser le soutien public vers des activités compatibles avec les enjeux de résilience, de moindre dépendance aux ressources épuisables et d'une meilleure valorisation de l'activité économique sur nos territoires doit être réaffirmée**.

L'Association négaWatt est désormais rejointe par de nombreux acteurs, qu'ils soient issus de la société civile (Convention citoyenne pour le climat), des entreprises (Entreprises pour l'Environnement), ou des acteurs scientifiques et d'expertise tels que le Haut Conseil pour le climat et le think-tank I4CE : **il y a urgence d'une action politique forte sur la rénovation performante en France**. Celle-ci est la seule à générer des économies d'énergie suffisantes pour assurer une efficacité à long terme des investissements mobilisés, qu'ils soient publics ou privés. Or, jusqu'à présent aucune action gouvernementale, y compris en matière de dispositif public de financement, n'a encore été mise en place pour soutenir le développement des rénovations complètes et performantes permettant l'atteinte du niveau « bâtiment basse consommation » (BBC) ou équivalent<sup>1</sup>. Au contraire, les réformes du diagnostic de performance énergétique (DPE) lancées par le gouvernement avant la crise laissaient présager le choix de privilégier, dans les logements les plus consommateurs tels que les passoires énergétiques, l'installation de convecteurs électriques aux dépens d'actions d'isolation<sup>2</sup>.

**Le temps est venu de donner les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs énergie et climat que la France s'est fixés, de placer au cœur du plan de relance une filière dynamique d'économie d'énergie, et de répondre durablement aux enjeux de précarité énergétique en France**. L'Association négaWatt, l'Institut négaWatt, Dorémi et Enertech détaillent les grands axes et propositions de mesures associées d'un plan d'action en faveur de la rénovation complète et performante en France.

---

<sup>1</sup> Le terme équivalent renvoie à une obligation de moyens (approche par combinaisons de travaux) assurant l'atteinte d'un niveau de performance équivalent au label BBC. Les solutions techniques de rénovations (STR), fondées sur cette approche, sont appliquées par de nombreux artisans en France : <https://renovation-performante.fr/comment-se-passer-d-un-diagnostic-thermique/>

<sup>2</sup> [https://negawatt.org/IMG/pdf/200305\\_dp\\_energie-climat\\_apres-les-petits-pas-le-gouvernement-est-il-en-train-de-passer-la-marche-arriere.pdf](https://negawatt.org/IMG/pdf/200305_dp_energie-climat_apres-les-petits-pas-le-gouvernement-est-il-en-train-de-passer-la-marche-arriere.pdf)

# Synthèse des propositions

---

## Axe 1 – Proposer des outils de financement adaptés à la rénovation performante et renforcer l'accompagnement des ménages et gestionnaires de parcs bâtis

### Maisons individuelles

- Mettre en place un dispositif de financement dédié à la rénovation complète et performante, fondé sur deux options principales pour les ménages :
  - Soit un financement par un prêt unique à taux zéro couvrant la totalité des travaux d'une rénovation complète et performante, plafonné et établi sur une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 30 ans.
  - Soit un financement par une combinaison entre subventions et reste à charge couvert par un prêt ou en financement propre.
- Accompagnement des ménages : mettre en place un plan de formation national des conseillers FAIRE et ANAH en faveur de la rénovation complète et performante.
- Créer un outil de financement de la rénovation performante sans reste à charge et un accompagnement dédié pour les ménages en situation de grande précarité énergétique.



### Copropriétés

- Mettre en place un outil « Ma Prime Rénov' complète et performante en copropriété » cumulable avec les aides Habiter Mieux agilité pour les ménages les plus modestes et les certificats d'économies d'énergie (CEE), sous la forme d'une aide à la performance distribuée au syndicat de copropriétaires.
- Elargir le champ d'application et prolonger la fiche CEE coup de pouce « Rénovation globale en copropriété ».
- Mettre en place une campagne d'information et de sensibilisation des propriétaires bailleurs aux déductions fiscales dont ils peuvent bénéficier en réalisant des travaux de rénovation, en donnant la priorité aux rénovations complètes et performantes.

### Logement social

- Relever le plafond de l'enveloppe Eco-PLS accordée par logement à 20 000 € lorsque le bailleur social porte un projet de rénovation complète et performante atteignant le niveau BBC ou équivalent.

### Tertiaire

- Encourager le conditionnement des subventions régionales à la réalisation de performance avec une obligation de moyens atteignant le niveau BBC ou équivalent.
- Mettre en place une fiche CEE dédiée aux actions de dimensionnement et de planification des travaux permettant d'atteindre le niveau BBC ou équivalent dans le secteur tertiaire, ainsi que la formation et l'assistance à la réorganisation des maîtrises d'ouvrage pour mener à bien ces projets (programmation, maintenance, montages, financement).
- Mettre en place un programme CEE dédié au lancement d'un service technique de l'efficacité énergétique pour accompagner les gestionnaires de parcs tertiaires. Ce service serait fondé, au bout de deux ans, sur un modèle d'autofinancement.

- Soutenir le développement de la pratique de l'*Intracting* (*internal contracting*) en incitant à flécher les économies d'énergie à faible temps de retour (maîtrise de l'électricité notamment) vers un fond permettant de financer la rénovation à temps de retour plus long (rénovation du bâti notamment).

## Axe 2 - Déployer un plan massif de formation professionnelle des entreprises du bâtiment à la rénovation complète et performante



- Déployer un plan massif de formation professionnelle des entreprises du bâtiment pour préparer le développement du marché de la rénovation performante, en particulier des maisons et petits bâtiments les plus énergivores.
- A plus long terme : refondre la formation initiale pour que tous les nouveaux entrants dans le secteur du bâtiment soient formés aux enjeux techniques et organisationnels de la performance.
- Mettre en place un service de contrôle qualité des rénovations.
- Mettre au point une grille d'encadrement des prix unitaires des différents postes de rénovation afin d'éliminer les offres injustifiées

## Axe 3 - Mettre en place une obligation progressive de rénovation pour garantir un droit à un logement sain et peu consommateur d'énergie

### Maisons individuelles

- Assortir l'interdiction de location des passoires votée dans la loi énergie-climat à une obligation de performance BBC ou à une obligation de moyens (combinaison de travaux permettant l'atteinte d'un niveau équivalent au BBC) pour garantir aux ménages les plus précaires un logement sain et une réelle réduction des factures de chauffage.
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, rendre systématique la réalisation, par l'acquéreur, de travaux de rénovation aboutissant au passage du logement en étiquette A ou B, lors des mutations de maisons individuelles de classes F & G. Cette mesure serait ensuite étendue aux logements de classes E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.



### Copropriétés

- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, rendre obligatoire les rénovations complètes et performantes en copropriété lorsque des travaux importants liés au bâti ou à ses équipements sont décidés (ravalement, réfection de toiture, remplacement des menuiseries, changement de chaudière).
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, mettre en place un mécanisme d'abondement d'un fonds rénovation rendu obligatoire au moment des transactions. Ce fonds représente la valeur verte du logement (déficit d'investissement dans le bâtiment) et est dédié à la réalisation de rénovations atteignant le niveau BBC ou équivalent (combinaison de travaux).
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, instaurer une obligation progressive de rénovation des copropriétés énergivores construites avant 1975. Cette mesure serait ensuite étendue aux copropriétés construites avant 2000 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

# Pourquoi un plan d'action sur la rénovation performante ?

La crise COVID-19 a remis en lumière la nécessité de réintégrer les questions de résilience dans nos modèles de transformation de notre société et de notre économie. La rénovation complète et performante permet une formidable convergence entre plusieurs défis liés à ces enjeux : disposer d'un logement sain (en garantissant une bonne qualité de l'air), économe (sortie durable de la précarité énergétique, dépendance plus faible aux importations fossiles), et confortable.

La loi de transition énergétique pour une croissance verte du 17 août 2015 entérine un objectif de rénovation du parc bâti selon les normes « bâtiment basse consommation » (BBC) ou assimilées d'ici 2050. Pour s'assurer de l'atteinte de cet objectif, l'Etat doit faciliter les méthodes de rénovation permettant d'aboutir à la performance complète et du bâtiment, c'est-à-dire construites sur une vision d'ensemble des travaux avant de les lancer, une coordination dans leur mise en œuvre et un suivi qualité pendant et après travaux. Aujourd'hui, la majeure partie des aides d'Etat à la rénovation est pourtant tournée vers des gestes épars de travaux, tels que des changements de chaudière, plutôt que de rénovation à proprement parler<sup>3</sup>.

## La réalisation de gestes de travaux épars et non coordonnés est inefficace et peu rentable

Les constats s'accroissent, et pourtant rien ne change : le rapport de la Cour des comptes sur l'efficacité des dépenses fiscales relatives au développement durable<sup>4</sup>, le rapport du CGEDD sur les aides à la rénovation énergétique des logements privés<sup>5</sup>, le rapport dressé en avril dernier par la Cour des comptes européenne sur les investissements publics en matière d'efficacité énergétique dans le bâtiment<sup>6</sup>, l'étude économétrique publiée par Matthieu Glachant et Gaël Blaise<sup>7</sup>, qui, par le fait qu'elle restreigne son champ d'analyse aux gestes épars qui ne constituent pas des travaux de rénovation énergétique à proprement parler, souligne également l'inefficacité de cette approche par geste, etc. : **tous alertent sur la piètre productivité des subventions mobilisées sur différents gestes de travaux non coordonnés et étalés dans le temps**, qui s'apparentent souvent, tels que dans les cas de changement de chaudières, à des gestes de maintenance ordinaires ou de remplacement d'équipement de fin de vie plutôt que de rénovation à proprement parler ; **au détriment des projets complets qui permettent de réaliser des économies substantielles d'énergie et de garantir la rentabilité des investissements mobilisés.**

## Pourquoi la réalisation de gestes de travaux épars et non coordonnés ne permet pas de réaliser une véritable rénovation énergétique d'un logement ?

Les gestes isolés de travaux (tels que les changements de chaudière, de fenêtre, etc.) conduisent à des gains très limités en matière d'efficacité énergétique (moins de 35 % d'économies de chauffage la plupart du temps). Ils ne permettent pas aux ménages en situation de précarité énergétique d'en sortir durablement : d'abord parce que la réduction de consommation n'est pas assez élevée, ensuite parce qu'une hausse des prix de l'énergie peut en quelques années compenser tout ou partie de cette réduction de facture aujourd'hui obtenue.

Du fait de l'absence de coordination entre les gestes de travaux, cette approche de rénovation

<sup>3</sup> Les premiers chiffres clés présentés le 7 mai 2020 lors de la conférence de rénovation sur le bilan du dispositif Ma Prime Renov' montrent que 85% des dossiers déposés portent sur des mono-travaux, et que 72% concernent l'installation d'un nouveau système de chauffage ou chauffe-eau.

<sup>4</sup> L'efficacité des dépenses fiscales relatives au développement durable - Cour des Comptes - Septembre 2016

<sup>5</sup> Aides à la rénovation énergétique des logements privés - IGF/CGEDD - Avril 2017

<sup>6</sup> <https://www.eca.europa.eu/en/Pages/NewsItem.aspx?nid=13728>

<sup>7</sup> [https://negawatt.org/IMG/pdf/200121\\_la-renovation-thermique-reduit-reellement-votre-facture-energie-a-condition-qu-elle-soit-performante.pdf](https://negawatt.org/IMG/pdf/200121_la-renovation-thermique-reduit-reellement-votre-facture-energie-a-condition-qu-elle-soit-performante.pdf)

désordonnée engendre également des risques sanitaires (par exemple moisissures et/ou mauvaise qualité de l'air due à un remplacement de fenêtres sans traitement de la question de la ventilation) et des coûts supplémentaires (liés à la multiplication de chantiers, à des choix techniques qui s'avèrent non judicieux une fois l'étape suivante réalisée : par exemple le fait de changer la chaudière avant d'isoler le logement, qui conduit après travaux d'isolation réalisés à un surdimensionnement de l'appareil).

Enfin, il faut rappeler que ces rénovations « par étapes » ne permettent pas d'atteindre, ni aujourd'hui ni au terme d'un parcours s'échelonnant sur plusieurs années, l'objectif de performance « Bâtiment Basse Consommation ou assimilé » pourtant inscrit dans la loi de transition énergétique<sup>8</sup> : un ménage qui aurait réalisé des premiers travaux lui permettant par exemple d'atteindre la classe C<sup>9</sup> ne fera jamais les derniers qui lui permettraient d'atteindre le niveau BBC (c'est-à-dire la classe A ou B). Ces derniers investissements ne seraient presque jamais amortis, du fait du surcoût engendré par la rénovation par étapes.

### **Efficacité, rentabilité, qualité : la rénovation complète et performante y répond**

La réalité de terrain nous apprend qu'une rénovation énergétique réussie repose sur quelques principes simples :

- **une bonne définition du niveau de performance de chaque geste** : entre 10 et 40 cm d'épaisseur, un isolant de toiture n'aura pas le même effet sur la facture d'énergie après travaux alors que la différence de prix n'est pas prépondérante ;
- **un travail méticuleux sur l'étanchéité à l'air** qui constitue un facteur essentiel de performance, ce qui implique **une excellente coordination des travaux entre les différents corps de métiers** : à titre d'exemple, la liaison entre le tableau du maçon et la fenêtre du menuisier doit être parfaite et l'électricien ne doit pas avoir à découper l'isolant pour passer ses câbles ou installer sa prise de courant ;
- conséquence du point précédent, **la nécessité d'un renouvellement d'air suffisant pour des raisons sanitaires** (respiration des occupants, apparition de moisissures, etc.), ce qui passe par un système de ventilation contrôlée adapté ; compte tenu de toutes ces contraintes, on obtient un très net avantage technique (meilleurs résultats) et économique (moindre coût total) à réaliser l'ensemble des travaux en une fois, ou *a minima* en les organisant d'une manière rigoureuse et sur un laps de temps réduit.

**Ces rénovations complètes et performantes, conduisent en moyenne à une réduction des besoins de chauffage de l'ordre de 75 %. Elles améliorent la qualité de l'air intérieur et augmentent la valeur du logement sur le marché de l'immobilier** (on parle de valeur verte). **En maison individuelle, elles ouvrent la voie à un modèle économique intéressant** : elles conduisent à une économie d'énergie dont le montant en euros est équivalent, voire supérieur à celui du remboursement de l'annuité de l'emprunt qui a permis de financer les travaux. On peut ainsi assurer un « équilibre en trésorerie » pour les ménages.

**En plus de constituer un outil incontournable de la lutte contre le dérèglement climatique elles permettent de sortir durablement les ménages les plus modestes de la précarité énergétique.**

<sup>8</sup> Dans le cas des rénovations par étapes, il est très complexe voire impossible d'assurer l'étanchéité à l'air du logement, les interfaces de l'enveloppe du bâtiment n'ayant pas été gérées de manière complète. Pour les rénovations limitées à l'atteinte d'un niveau de performance équivalent à un DPE C, il devient ensuite très coûteux d'atteindre la classe A ou B, d'autant plus que les ménages subissent une certaine fatigue/usure liée à la multiplication des temps de travaux engendrée.

<sup>9</sup> Un logement en classe C peut consommer jusqu'à deux fois plus qu'un logement rénové BBC.

# Les propositions structurantes d'un plan de relance pour la rénovation performante

---

## Axe 1

### Proposer des outils de financement adaptés à la rénovation performante et renforcer l'accompagnement des ménages et gestionnaires de parcs tertiaires



#### Maisons individuelles

- **Mettre en place un dispositif de financement dédié à la rénovation complète et performante, fondé sur deux options principales pour les ménages :**

A- Soit un financement par un prêt unique à taux zéro couvrant la totalité des travaux d'une rénovation complète et performante, plafonné et établi sur une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Cet outil permettrait de proposer aux ménages un montage financier assis sur les économies d'énergie permises par la performance de la rénovation, en transformant des factures de chauffage avant travaux en mensualités de prêt d'un montant équivalent ou inférieur, sur une durée d'amortissement cohérente avec les travaux. **Ce mécanisme assure aux ménages un équilibre en trésorerie et, pour certains, une amélioration de leur pouvoir d'achat dès la première année des travaux.** Il se déclinerait de la manière suivante :

- **Un prêt mobilisable en une seule fois auprès d'un guichet unique**, destiné à la rénovation complète et performante, accessible aux propriétaires occupants, bailleurs, voire locataires, sans condition de ressources, pour les résidences principales achevées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000.
- Un outil de financement porté par les animateurs territoriaux dédiés (espaces info énergie, conseillers FAIRE, etc.) qui pourront se charger de la demande de prêt et de la sollicitation de groupements d'artisans certifiés. Ces conseillers devront être formés au préalable à la rénovation complète et performante.
- **Un montant de prêt permettant de couvrir la totalité des travaux, plafonné à 60 000 €, dans la limite de 550 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable.**
- **Une durée de prêt pouvant aller jusqu'à 30 ans.**
- **Un prêt assorti d'une obligation de moyens ou de résultats dans la mise en œuvre des travaux :** attestation par le groupement d'artisans de la mise en place d'une des



combinaisons techniques figurant dans les solutions de techniques de rénovation, ou attestation de l'atteinte du niveau BBC. Utilement, un suivi qualité devra être requis, s'appuyant notamment sur la réalisation d'un test d'étanchéité à l'air.

B- Soit un financement par une combinaison entre subventions et un reste à charge couvert par un prêt ou en financement propre.

- **Mise en place d'une ligne Ma Prime Renov' dédiée à la rénovation complète et performante pour l'ensemble des déciles.** Elle prend la forme d'un forfait travaux (X €/m<sup>2</sup>) croissant selon les déciles, compris entre 150 € HT/m<sup>2</sup> SHAB pour les revenus les plus élevés et 400 € HT/m<sup>2</sup> SHAB pour les plus modestes), et est cumulable avec les CEE. Le coût des travaux éligibles (travaux énergétiques et induits indissociablement liés) est plafonné à 550 € HT/m<sup>2</sup> SHAB (devis réalisé par le groupement d'artisans ou maître d'œuvre).

*Cette ligne facilitera la réalisation de rénovations complètes et performantes en complétant un plan de financement complet avec les CEE dont le cours actuel est très incitatif. Cette combinaison permettra de résoudre en partie le problème du reste à charge dans le cas d'une opération ANAH Sérénité qui exclut actuellement le recours aux CEE.*

- **Mise en place d'un CEE « coup de pouce rénovation complète et performante »** pour les maisons individuelles construites avant 1975, ou revalorisation du forfait de la fiche BAR-TH-164 « Rénovation globale d'une maison individuelle », qui reste encore aujourd'hui moins intéressant que l'addition de fiches CEE par gestes non coordonnés.
  - **Pour les ménages choisissant cette option de financement par subvention, le reste à charge peut être couvert en fonds propre ou par la contractualisation d'un éco-PTZ dont le plafond serait alors fixé dans cette configuration à 40 000 € pour les projets de rénovation contenant plus de cinq actions de travaux.**
- **Accompagnement des ménages : mettre en place un plan de formation national des conseillers FAIRE et ANAH en faveur de la rénovation complète et performante.**
    - Imposer le suivi de 2 à 4 jours de formation pour les conseillers FAIRE et opérateurs ANAH pour homogénéiser l'accompagnement des ménages en faveur de la rénovation performante et la valorisation des outils de financement dédiés.
  - **Créer un outil de financement de la rénovation performante sans reste à charge et un accompagnement dédié pour les ménages en situation de grande précarité énergétique.**

Une proposition de dispositif spécifique est actuellement portée par plusieurs structures rassemblées autour de l'initiative [Stop Exclusion Énergétique](#), notamment le Réseau ÉcoHabitat, les Compagnons Bâtisseurs et Dorémi. Il s'agit d'une expérimentation d'ensemblers solidaires pour sortir les familles de la grande précarité énergétique. Ce dispositif vise à déployer plusieurs actions, synthétisées ici :

    1. Un programme de sensibilisation des acteurs de proximité au repérage de ces situations.
    2. Un programme de formation d'« ensemblers » techniques et sociaux pour construire avec les familles en grande précarité les projets de rénovations, monter les dossiers de financement, suivre la réalisation des travaux, vérifier leur qualité et accompagner les familles dans le bon usage de leur logement une fois les travaux réalisés, en s'appuyant sur des entreprises locales formées, et/ou sur des animateurs techniques pour une auto-réhabilitation accompagnée d'une partie des travaux, lorsque cela est possible.
    3. Un programme de sensibilisation des entreprises locales qui se sont engagées dans l'apprentissage des techniques de rénovation performante à la prise en compte des spécificités de la grande précarité.
    4. Le développement d'outils de financement du reste à charge.

5. La mise en œuvre de travaux de rénovation performante en s'appuyant sur des groupements d'artisans locaux formés, en incluant si besoin une composante d'auto-réhabilitation accompagnée.

## Copropriétés

Les dispositifs publics actuels d'aide à la rénovation sont peu adaptés aux fonctionnements des copropriétés. L'étude menée par la Direction Interministérielle de la Transformation Publique (DITP) sur la rénovation énergétique des copropriétés doit permettre de répondre à certains points de blocages identifiés, mais il est urgent de mettre en place de véritables mesures pour encourager la rénovation complète et performante dans ce secteur. Le développement de cette dernière figure bien parmi les priorités annoncées mais n'est assorti d'aucune action dans le plan actuellement présenté sur les copropriétés. Plusieurs propositions sont formulées en ce sens :

- **Mettre en place un outil « Ma Prime Rénov' complète et performante en copropriété » cumulable avec les CEE, distribuée sous la forme d'une aide à la performance au syndicat de copropriétaires** et non plus aux ménages, conditionnée à une obligation de résultats (niveau BBC) ou une obligation de moyens (combinaison de travaux garantissant un niveau de performance équivalent).

La prime doit être sécurisée au moment du vote des travaux lors de l'Assemblée générale de la copropriété, afin de mieux prendre en compte les délais que connaissent les copropriétés entre signature des travaux et engagement des devis. Comme cela a été testé avec succès sur plusieurs territoires, **l'aide devrait être forfaitaire par mètre carré rénové, à un forfait d'environ 75 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.**

- **Elargir et prolonger la fiche CEE coup de pouce « Rénovation globale en copropriété »** : élargir le dispositif au-delà des seuls changements de chaudières fioul à tous les projets de rénovation complète permettant l'atteinte du niveau BBC ou équivalent pour les copropriétés achevées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000. Pour donner une visibilité et un temps suffisant à la mobilisation de cette aide, celle-ci doit être planifiée sur une durée d'au moins 3 ans renouvelables : jusqu'au 31 décembre 2023, pour permettre l'engagement des travaux dans les délais habituels que connaissent les copropriétés.

*Les copropriétaires à revenus modestes et très modestes doivent pouvoir cumuler ces aides collectives avec les aides ANAH Habiter Mieux Sérénité pour couvrir le reste à charge. Pour l'ensemble des ménages, le reste à charge peut être également financé par la distribution d'un eco-PTZ collectif.*

- **Mettre en place une campagne d'information et de sensibilisation des propriétaires bailleurs aux déductions fiscales dont ils peuvent bénéficier en réalisant des travaux de rénovation.** Ces dispositifs fiscaux restent peu connus, alors qu'ils permettent aux bailleurs de bénéficier de réductions d'impôt importantes allant jusqu'à 40 % du coût des travaux.

## Logement social

Les conditions inégales dans lesquels les français ont vécu la période de confinement nous rappellent à quel point le logement social doit occuper une place centrale, afin de garantir un droit d'accès à un logement confortable aux ménages les plus modestes. Dans ce cadre, il est primordial de redonner des capacités d'investissement aux bailleurs sociaux en contrepartie d'un engagement de la filière à promouvoir les rénovations performantes au niveau BBC ou équivalent. Ces maîtres d'ouvrage disposent en effet de l'ensemble des compétences techniques pour porter ces projets en grand nombre, et pour être le fer de lance de la rénovation performante dans le logement collectif. Le logement social pourrait ainsi porter une dynamique de près de 100 000 rénovations BBC par an.

- **Relever le plafond de l'enveloppe Eco PLS accordée par logement à 20 000 € lorsque le bailleur social porte un projet de rénovation complète et performante atteignant le niveau BBC ou équivalent.**

Le prêt logement social accordé par la Caisse des dépôts et consignations aux bailleurs sociaux est aujourd'hui limité en moyenne à 12 k€ par logement, quand on sait qu'une rénovation complète et performante (atteignant le niveau BBC) nécessite un financement à hauteur de 20k€ par logement en moyenne<sup>10</sup>.

## Tertiaire

Le décret tertiaire publié en 2019<sup>11</sup> apporte une brique essentielle à la dynamique de rénovation dans ce secteur, par la mise en place d'une obligation de réduction de la consommation en énergie finale. En revanche, les conditions de mise en œuvre de cette nouvelle réglementation incitent encore trop peu les gestionnaires de parc tertiaires, qu'ils soient privés ou publics, à engager une planification et la réalisation de travaux performants permettant l'atteinte du niveau BBC ou équivalent. Or l'enjeu est de taille, quand les retours de chantiers nous alertent sur les risques de « tuer » le gisement d'économie d'énergie lorsque des travaux partiels sont réalisés de manière non coordonnée, bloquant ainsi à terme l'atteinte du niveau BBC.

Les dispositifs d'aides restent également peu adossés à des objectifs de performance, alors que ceux-ci encourageraient les gestionnaires à planifier puis à investir dans des travaux complets permettant l'atteinte du niveau BBC ou équivalent. La recherche de performance dans le parc existant reste moins valorisable pour les maîtres d'ouvrages que dans le neuf. Par ailleurs, le temps de retour des investissements dans les rénovations « lourdes » n'est pas suffisamment pris en compte dans les conditions de modulation des objectifs du décret tertiaire en cas de « disproportion manifeste du coût des actions par rapport aux avantages attendus »<sup>12</sup>. Cette dernière condition risque d'entraîner un écart entre les objectifs opérationnels donnés aux maîtres d'ouvrages et les objectifs nationaux de maîtrise des consommations du secteur.

Enfin, les gestionnaires sont souvent confrontés à un manque d'accompagnement technique et de compétence interne dédiée à la gestion énergétique du parc dans son ensemble. Les actions en la matière sont souvent réalisées en silo, entre différents départements, limitant ainsi la capacité des gestionnaires à développer une vision globale de leur parc et à valoriser les retours sur investissements réalisés dans les économies d'énergie.

Plusieurs propositions sont formulées pour répondre à ces enjeux :

- **Encourager le conditionnement des subventions régionales, des dotations de soutien à l'investissement local et des aides à l'ingénierie à l'atteinte d'un niveau BBC ou équivalent.**
- **Mettre en place une fiche CEE dédiée aux actions de dimensionnement et de planification des travaux permettant d'atteindre le niveau BBC ou équivalent dans le secteur tertiaire, ainsi que la formation et l'assistance à la réorganisation des maîtrises d'ouvrage pour mener à bien ces projets** (programmation, maintenance, montages, financement).
- **Mettre en place un programme CEE dédié au lancement d'un service technique de l'efficacité énergétique pour accompagner les gestionnaires de parcs tertiaires. Ce service serait fondé, au bout de deux ans, sur un modèle d'autofinancement.**

Développer un plan de formation des conseillers en énergie partagés à la rénovation complète et performante dans le tertiaire, et promouvoir le poste de « gestionnaire de flux » au sein des collectivités et acteurs privés du secteur. Le rôle de ces conseillers et gestionnaires serait de :

<sup>10</sup> Source : Observatoire BBC Effnergie, <https://www.observatoirebbc.org/publications/renovation>

<sup>11</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000038812251&categorieLien=id>

<sup>12</sup> Article 11 de l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041842389&categorieLien=id>

- Surveiller l'état des consommations des bâtiments. Les conseillers ont libre accès aux bâtiments et réalisent des visites de leur propre initiative ou à la demande du maître d'ouvrage.
- Sensibiliser les décideurs, conseiller les techniciens ou gestionnaires des contrats de maintenance, sur les mesures nécessaires afin d'optimiser l'exploitation, de favoriser l'évolution vers des usages sobres, d'identifier la masse de travaux à réaliser, et de planifier les rénovations nécessaires à l'atteinte des objectifs du décret tertiaire.
- Établir ou faire établir une fiche d'entreprise ou un rapport annuel sur les avancées/retards par rapport aux objectifs, à l'échelle du périmètre de gestion suffisamment pertinent.
- Faciliter la démarche des services mutualisés entre agglomérations, métropoles et syndicats d'énergie pour mutualiser les ressources juridiques et administratives dans les demandes de CEE sur les travaux valorisés.

A titre d'exemple, dans les communes et intercommunalités, une enquête de l'ADEME datant de 2017 montre que les dépenses d'énergie s'élèvent à 45 € / an et par habitant, donc dès 10 000 habitants, ces agents sont adossés à environ 500 000 € / an de dépenses de fluides (énergie et eau).

Les deux premières années pourront être financées par un programme CEE fléché dans le cadre du plan de relance, puis le service serait ensuite progressivement financé par une cotisation des maîtres d'ouvrages, qui bénéficient en retour de ce service permettant d'identifier dans les bâtiments des gisements d'économie d'énergie. Le retour d'expérience est que le coût des économies de flux est inférieur aux économies qu'ils permettent, ce qui crée un modèle économique d'activité pérenne.

- **Développer la pratique de l'*Intracting* (*internal contracting*) pour flécher les économies d'énergie à faible temps de retour vers un fond permettant de financer la rénovation à temps de retour plus long (rénovation du bâti notamment).**

Les conseillers en énergie partagés ou économes de flux vont identifier des gisements d'économies à faible temps de retour : fuites d'eau, abonnements et compteurs inutiles, etc., ainsi que des actions d'économies rentables très rapidement (maîtrise de l'électricité, *relamping*, réglage des installations de ventilation et pompes, etc.). Aujourd'hui ces gains rapides (« *quick wins*») sont très rarement identifiés comme tels par le service qui règle les factures, et se perdent ainsi souvent dans le budget général. **La pratique de l'*Intracting* permet de convenir en interne que tout ou partie des économies d'énergie soient fléchées vers un fond permettant de financer des actions de rénovation à plus long temps de retour, comme les actions sur le bâti.** Ainsi elles ne sont pas diluées dans le budget général mais amorcent une dynamique vertueuse permettant de financer la rénovation performante du parc.

## Axe 2

### Déployer un plan massif de formation professionnelle des entreprises du bâtiment à la rénovation complète et performante



- **Déployer un plan massif de formation professionnelle des entreprises du bâtiment à la rénovation complète et performante, en particulier des maisons et petits bâtiments les plus énergivores, afin de permettre un réel essor de ce marché.**

L'enjeu d'un tel programme est d'assurer un passage rapide de la formation aux chantiers rémunérateurs pour les entreprises. Il s'adresserait tout particulièrement aux gérants, chefs d'équipes et poseurs.

**Les modalités pédagogiques de ce programme doivent permettre de privilégier les formations sur chantiers** (pour les gérants et chefs d'équipes) **et plateaux techniques** (poseurs). L'apport de chantiers formation peut quant à lui être assuré par les organismes de formations et leurs partenaires (plateformes locales de rénovation, réseau FAIRE, etc.) pour aider les entreprises à se concentrer sur les travaux. Le contenu pédagogique serait axé sur les enjeux d'organisation et d'économie nécessaires pour faire émerger des chantiers performants, au-delà de la performance de chaque poste de travaux : coordination des corps de métiers par le travail en groupements, connaissance des enjeux et techniques de la rénovation performante, optimisation des coûts de travaux.

Enfin, **les modalités administratives et financières de ce programme doivent permettre de simplifier l'accès aux formations** pour les entreprises et les groupements d'artisans (partenariats pour former sur chantier des ensembles d'entreprises à la rénovation performante, par exemple) et faciliter une meilleure prise en charge financière et compensation de la perte de salaire pour le temps passé en formation, simplification des dossiers de prise en charge, subrogation pour éviter l'avance de frais, etc.).

- **A plus long terme : refondre la formation initiale pour que tous les nouveaux entrants dans le secteur du bâtiment soient formés aux enjeux techniques et organisationnels de la performance** (travailler en groupement, viser la performance, se coordonner, maîtriser ses lots, soigner les interfaces et interactions, l'étanchéité à l'air, la migration de vapeur d'eau, ...). Concrètement, cet objectif implique une refonte des déroulés pédagogiques, des méthodes de formation sur chantiers et plateaux techniques, etc.
- **Mettre en place un service de contrôle qualité des rénovations**

Les formations à la performance présentées ci-dessus pourraient utilement devenir une condition pour que les professionnels puissent être référencés par les structures

d'accompagnement (réseau FAIRE, PTRE, EIE, ...). Cette mesure permettrait de dépasser la méfiance actuelle des particuliers et rassurer sur la qualité effective des travaux.

Elles pourraient également s'accompagner d'obligations de suivi qualité des travaux et atteinte de la performance, telles que la réalisation d'un test d'étanchéité à l'air.

### Axe 3

#### Mettre en place une obligation progressive de rénovation pour garantir un droit à un logement sain et peu consommateur



Au-delà de l'impératif social et sanitaire de garantir à tous un logement sain, économe en énergie et confortable, **de plus en plus d'acteurs alertent sur l'insuffisance du rythme et de la profondeur des rénovations menées actuellement pour tenir les objectifs d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre que la France s'est fixés** (atteinte de la neutralité carbone en 2050, avoir rénové l'ensemble du parc de logement au niveau BBC d'ici 2050, réduire la consommation énergétique finale de 20 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à la référence de 2012). **La mise en place d'une obligation progressive de rénovation, rendue possible par le développement d'outils financiers et d'accompagnement accessibles, devient une évidence pour atteindre ces objectifs.** Elle permet d'amorcer une dynamique de chantiers nécessaire pour mobiliser la filière professionnelle et générer des économies d'échelles pour renforcer la maîtrise des coûts. Elle répond donc à une urgence sociale, économique et environnementale.

Elle fait d'ailleurs partie des propositions clés portées par la Convention citoyenne et des scénarios de transition énergétiques tels que développés par Entreprises pour l'Environnement ou l'Association négaWatt. Evoquée dans le projet de loi énergie et climat en 2019, celle-ci a malheureusement été vidée de son ambition énergétique et reportée à plus tard. Seule une interdiction de location des passoires doit prendre effet en 2028, sans réelles contraintes réglementaires quant aux travaux à réaliser pour assurer des gains énergétiques suffisants, ni de dispositifs réels de sanctions pour garantir l'efficacité du dispositif.

La crise du COVID-19 est un signal d'alerte que nous devons prendre au sérieux ; ne ratons pas l'opportunité du plan de relance pour engager la nécessaire transformation du parc bâti en France et de la filière bâtiment.

Plusieurs propositions sont formulées en ce sens :

## Maisons individuelles

- **Assortir l'interdiction de location des passoires votée dans la loi énergie-climat à une obligation de performance de niveau BBC ou à une obligation de moyens (combinaison de travaux permettant l'atteinte de ce niveau) pour garantir aux ménages les plus précaires un logement sain et une réelle réduction des factures de chauffage.**

### Une simplification bienvenue

Cette mesure permettrait également de sortir de l'impasse des réformes actuelles sur le passage du DPE en énergie finale, en ayant une approche de simplification plébiscitée par les artisans, fondée sur un choix de combinaisons de travaux à réaliser pour garantir l'atteinte des résultats (telle que les solutions techniques de rénovation). Pour plus d'information, voir [https://negawatt.org/IMG/pdf/200305\\_dp\\_energie-climat\\_apres-les-petits-pas-le-gouvernement-est-il-en-train-de-passer-la-marche-arriere.pdf](https://negawatt.org/IMG/pdf/200305_dp_energie-climat_apres-les-petits-pas-le-gouvernement-est-il-en-train-de-passer-la-marche-arriere.pdf)

- **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, rendre systématique la réalisation, par l'acquéreur, de travaux de rénovation aboutissant au passage du logement en étiquette A ou B, lors des mutations de maisons individuelles de classes F & G.** Cette mesure serait ensuite étendue aux logements de classes E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028. Les conditions techniques et financières de cette mesure pourront être établies en concertation avec les professionnels du secteur et les associations de consommateurs en amont.

## Copropriétés

- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, **rendre obligatoire les rénovations complètes et performantes en copropriété lorsque des travaux importants liés au bâti ou à ses équipements sont décidés** (ravalement, réfection de toiture, remplacement des menuiseries, changement de chaudière).
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, **mettre en place un mécanisme d'abondement d'un fonds rénovation rendu obligatoire au moment des transactions.** Ce fonds représente la valeur verte du logement (déficit d'investissement dans le bâtiment) et est dédié à la réalisation de rénovations atteignant le niveau BBC ou équivalent (combinaison de travaux).
- **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, instaurer une obligation progressive de rénovation des copropriétés énergivores construites avant 1975.** Cette mesure serait ensuite étendue aux copropriétés construites avant 2000 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

## Qui sommes-nous ?

---

### L'Association négaWatt

L'Association négaWatt a été créée en 2001 par plusieurs experts de l'énergie, bénéficiant d'une expérience de terrain et de compétences complémentaires, afin de promouvoir en France un système énergétique plus soutenable.

En s'appuyant sur les trois piliers que sont **la sobriété, l'efficacité et les énergies renouvelables**, ce groupe d'experts a élaboré **un scénario de transition énergétique permettant d'atteindre en 2050 un mix énergétique 100 % renouvelable ainsi que la neutralité carbone**.

L'association s'appuie sur ce travail prospectif dans ses actions de plaidoyer auprès des décideurs politiques et économiques afin de soutenir la mise en œuvre d'une véritable transition énergétique. Elle rassemble aujourd'hui près de 1400 membres.

[www.negawatt.org](http://www.negawatt.org) / Contact : [contact@negawatt.org](mailto:contact@negawatt.org) / 06 64 52 63 42



### L'Institut négaWatt

Bras opérationnel de l'association, l'Institut négaWatt a **un rôle d'incubateur de projets pour la transition énergétique** : il fait bouillir des idées, les expérimente sur le terrain, les consolide, les améliore, les modifie... jusqu'à leur déploiement.

L'institut **accompagne ainsi une diversité d'acteurs de la transition énergétique** et a acquis une compétence forte dans le montage de projets à forts impacts sociaux et environnementaux. L'institut est une caisse de résonance pour répliquer, amplifier, et accélérer les projets innovants qui contribuent à la transition vers un système énergétique soutenable.

[www.institut-negawatt.com](http://www.institut-negawatt.com)



### Dorémi

Dorémi est une entreprise de l'économie sociale et solidaire, **une start-up ambitieuse axée sur la rénovation complète et performante des maisons**.



Dorémi propose, avec ses partenaires, **un nouveau modèle économique permettant de rendre accessible la rénovation performante, y compris aux ménages modestes**. Dorémi agit pour cela auprès de 3 acteurs : les ménages propriétaires de maisons, les artisans pour constituer des groupements coordonnés, et les territoires et relais locaux.

[www.renovation-doremi.com](http://www.renovation-doremi.com)

### Enertech

Enertech est **un bureau d'études fluides engagé depuis plus de 35 ans dans la transition énergétique des bâtiments**. Son expertise repose notamment sur ses nombreuses campagnes de mesure, son approche alliant innovation et « low-tech » ainsi que sa pratique de terrain.



Ainsi, Enertech conçoit, rénove, et met au point des bâtiments collectifs et tertiaires à faibles charges d'exploitation et à faible impact environnemental.

[www.enertech.fr](http://www.enertech.fr)