

Conseil National de l'Habitat

Groupe de travail

« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires » (REMIOP)

Rapport final

(Document approuvé par le Groupe de Travail)

13 mai 2015

Président : Michel MOUILLART (Université Paris Ouest)

Rapporteur : Patrick STOCKER (Fédération Nationale du Crédit Agricole)

Prolégomènes

Pour les ménages qui réalisent des travaux énergétiques, et pas seulement pour ceux d'entre eux qui sont potentiellement bénéficiaires des aides publiques (programme « Habiter mieux » de l'Anah, éco-PTZ, Certificats d'économie d'énergie - CEE - et/ou soutien financier des collectivités locales), les questions principales qui se posent sont sans aucun doute celles du financement et de l'inscription de ces opérations dans leur pratique habituelle d'amélioration et d'entretien des logements.

Lorsqu'ils sont réalisés par des propriétaires occupants de maisons individuelles, ces travaux interviennent très majoritairement à deux moments du parcours résidentiel d'un ménage : lors de l'achat du bien (les opérations d'acquisition-amélioration) ou quelque temps plus tard, en général dans les 3 ou 4 années qui suivent l'achat (les opérations de gros entretien).

Dans ces deux cas, les ménages adoptent une approche globale et ne séparent pas les travaux d'amélioration et d'entretien des travaux d'efficacité énergétique :

- ❖ pour les opérations d'acquisition-amélioration financés principalement par des crédits immobiliers, les ménages considèrent très souvent le volet énergétique en tant que dépense supplémentaire qui ne trouvera sa place dans le plan de financement que si ce dernier n'est pas tendu. A défaut, on lui préférera des dépenses de confort. La question de l'échéancier de réalisation des travaux se pose donc et implique fréquemment leur inscription dans une durée plus longue que celle de l'acquisition-amélioration ;
- ❖ pour les opérations de gros entretien, les ménages n'ont que rarement prévu de tels travaux et donc préparé leur financement (par une épargne-logement, par exemple). Ils sont donc souvent contraints par leurs capacités d'emprunt.

Au-delà de ces deux cas principaux, les déterminants des travaux sont plus hétérogènes et répondent à des préoccupations variées. Cela est notamment le cas lorsque les ménages font réaliser des travaux dans l'urgence (dégradation de la toiture à la suite de perturbations météorologiques importantes, remise en état après une inondation ou un incendie, ...). Mais, mis à part ces situations extrêmes, il est de fait que la propension à réaliser des travaux de rénovation énergétique embarqués s'est accrue depuis le lancement du Grenelle de l'Environnement.

Dans tous les cas, aux prix actuels de l'énergie, le retour sur investissement est trop long pour les ménages (10 à 15 ans, voire 20 ans), rendant l'argument de l'efficacité énergétique de l'opération difficile à entendre. Ceux-ci privilégient alors le confort à une économie de charges difficile à apprécier et donc difficile à prendre en compte dans le calcul d'une capacité d'endettement.

Ainsi, en général, ce sont plus volontiers les ménages aux revenus moyens/élevés qui réalisent des opérations de rénovation énergétique, sauf lorsqu'une ingénierie économique et sociale vient efficacement organiser le montage de l'opération.

Une typologie simple des ménages qui réalisent ou seront appelés à réaliser des travaux de rénovation énergétique les distingue donc selon leur niveau de revenus et, partant, selon leur capacité de recours au crédit, qu'ils soient actuellement accédants à la propriété ou propriétaires de leur maison individuelle. On définit ainsi :

- ❖ les ménages modestes et très modestes, formés des 3 premiers déciles de revenu par unité de consommation¹ ou, faute d'une information statistique précise, les titulaires de revenus inférieurs à 2 SMIC. Ils sont les plus exposés à la précarité énergétique², sont éligibles aux aides de l'Anah et/ou des collectivités locales, mais ont une capacité de recours au crédit limitée. La taille de la sous-population concernée est telle que le problème à traiter reste de grande ampleur ;
- ❖ les ménages aux revenus moyens, regroupant les déciles 4 à 7 de revenu par unité de consommation ou, faute d'une information statistique précise, les titulaires de revenus compris entre 2 et 4.5 ou 5 SMIC (à apprécier en fonction de la composition familiale et de la localisation géographique). Ils disposent d'une capacité de recours au crédit, mais généralement celle-ci est déjà saturée lors de la réalisation et/ou durant les premières années de l'accession à la propriété. Les dispositifs fiscaux actuels sont les bienvenus, mais ils accompagnent les projets, sans forcément en permettre le déclenchement ;
- ❖ les ménages aisés, rassemblant les 3 derniers déciles de revenu par unité de consommation ou, faute d'une information statistique précise, les titulaires de revenus supérieurs à 5 SMIC. En l'absence de contrainte financière forte, le choix de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'inscrit pour eux dans une logique de calcul économique, l'incitation fiscale pouvant ici jouer tout son rôle.

Une telle typologie doit évidemment s'enrichir d'une référence à l'inscription du ménage dans son cycle de vie, la propension à réaliser des travaux n'étant pas la même selon l'âge. D'autant qu'alors, la réalisation d'une partie des travaux de rénovation énergétique risque de rentrer en conflit budgétaire avec la réalisation des travaux d'amélioration de l'accessibilité, notamment pour les personnes âgées ou handicapées. De même conviendrait-il de tenir compte plus précisément de la zone

¹ A chaque ménage est associé son revenu imposable. Le niveau de vie du ménage est alors égal à son revenu imposable divisé par le nombre d'unités de consommation (UC) : le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes composant un même ménage. Les unités de consommation étant calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE qui attribue une UC au premier adulte du ménage, 0.5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0.3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Les ménages pauvres sont par convention définis par leur appartenance au 1^{er} décile de revenu imposable par UC. Les ménages pauvres et très modestes, par leur appartenance aux 3 premiers déciles de revenu imposable par UC.

² La précarité énergétique a été définie et inscrite dans la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II et modifiant la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson. Relève de ce champ toute personne qui « éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

géographique de résidence du ménage afin d'intégrer la dimension de la rigueur climatique, ou de l'époque de construction et du mode constructif ...

SOMMAIRE

Résumé	6
Les propositions du Groupe de Travail REMIOP	11
1. Un rapide état des lieux	14
2. Les fondamentaux	40
3. Les propositions du Groupe REMIOP	53
Annexes	64

Résumé

1. Au-delà du constat habituel de la grande hétérogénéité du parc de résidences principales (par année de construction, selon la nature des matériaux utilisés...), son niveau de performance énergétique n'est pas toujours parfaitement appréhendé. Néanmoins, les constats concordent et dessinent la photographie d'un parc ancien comportant une proportion importante de logements « énergivores » : tel serait par exemple le cas de 4.5 millions de maisons individuelles.

En dépit de l'amélioration de la qualité et du niveau de confort du parc de résidences principales constatée par le passé, la hausse du coût de l'énergie a mis en évidence l'insuffisance des progrès réalisés à ce jour du point de vue de son efficacité énergétique.

Ainsi, selon l'INSEE, 3.8 millions de ménages ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenu, tandis que 3.5 millions déclarent souffrir du froid dans leur logement. Et plus de 600 000 ménages souffrent des deux formes de précarité.

Bien entendu, cette précarisation énergétique touche en premier lieu les ménages les plus modestes qui n'ont pas les revenus suffisants pour améliorer la qualité de leur logement. Elle touche aussi beaucoup plus les ménages localisés dans les zones froides (nord et est de la France, ainsi que les zones de montagne) et les territoires éloignés des pôles urbains, les retraités et les habitants des zones rurales, dont principalement les agriculteurs.

Mais un travail de repérage géographique précis du parc concerné et des besoins de rénovation reste à réaliser pour adapter, cibler et prioriser les politiques publiques notamment au niveau des régions et des territoires. La création d'observatoires régionaux ou locaux permettant une analyse territoriale de la précarité énergétique et la mise en œuvre d'actions spécifiques à chaque territoire semble indispensable à cet égard.

2. La même insatisfaction quant à l'imprécision des connaissances disponibles se retrouvent lors de l'analyse des flux de travaux réalisés. On peut estimer que globalement de l'ordre de 40 % des travaux d'amélioration et d'entretien des logements réalisés chaque année par les ménages contribuent à l'amélioration de leur efficacité énergétique, mais sans connaître précisément la nature des travaux réalisés.

L'analyse des flux des crédits immobilier ou à la consommation concourant à la réalisation de ces travaux permet d'évaluer à 420 000 le nombre de logements qui bénéficient chaque année de travaux financés à crédit et améliorant leur performance énergétique : plus précisément, il y aurait de 300 à 320 000 maisons individuelles concernées chaque année. Mais ces estimations font l'impasse sur les travaux réalisés sans recours aux crédits (auto réhabilitation, travail au noir, ...)

Si le nombre des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements peut paraître élevé, il faut cependant remarquer qu'elles ne présentent pas toujours la même efficacité ni le même rendu final du point de vue de l'amélioration de l'étiquette énergétique. Cela se vérifie aussi :

- . en termes de montant unitaire des travaux réalisés ;
- . au regard des besoins des populations concernées, les travaux étant réalisés majoritairement par des personnes plutôt âgées et aisées ;
- . à l'analyse des zones géographiques considérées, les travaux étant plus fréquemment réalisés dans l'ouest de la France que dans l'est ou dans les zones froides où les besoins sont les plus importants.

Avec l'Observatoire OPEN, l'ADEME estime pour sa part qu'en 2013 presque 2.6 millions de logements du parc privé ont bénéficié de travaux ayant un impact énergétique : parmi ceux-ci près de 280 000 logements ont finalisé une rénovation, étalée parfois sur plusieurs années, et réunissant plusieurs bouquets de travaux. L'ADEME note par ailleurs une diminution des rénovations importantes et une augmentation des petits travaux de rénovation énergétique.

3. Afin de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et d'atteindre l'objectif global de réduction de 20 % (à l'horizon 2020) de la consommation d'énergie et de l'émission de GES, les pouvoirs publics ont développé des programmes d'information, d'incitation et d'aide à la rénovation énergétique des logements par les ménages.

Certains programmes visent à sensibiliser les ménages par des campagnes nationales d'information (« J'éco-rénove »), à les renseigner par la mise à disposition d'un numéro vert et d'un site internet dédié et à les aider directement à la réalisation des travaux.

Parmi les principaux dispositifs d'aide en vigueur, on trouve les subventions directes de l'Anah, le CITE (Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique), la TVA à 5.5 %, l'éco-PTZ et les CEE (Certificats d'Economies d'Energies). Mais compte tenu de la complexité des mécanismes budgétaires mis en œuvre (dépenses budgétaires, dépenses fiscales, budgets annexes, dépenses extra budgétaires ...) et de leurs interrelations, il n'est pas facile d'apprécier le coût global de ces programmes.

Concernant les ménages très modestes, le programme « Habiter Mieux » permet de mutualiser les efforts et les moyens budgétaires de l'Etat, des collectivités locales et des réseaux associatifs ou sociaux. Il permet aussi de détecter les ménages en situation de précarité, pour les accompagner dans la rénovation de leur logement que ce soit pour lutter contre la précarité énergétique, pour aider au maintien à domicile dans le cas des personnes âgées ou pour réaliser des travaux de mise aux normes.

Après quelques hésitations, le programme « Habiter Mieux » a atteint ses objectifs avec 50 000 opérations financées en 2014. Pour autant, les moyens mobilisés ne permettent plus de répondre à toute la demande identifiée par les associations qui

accompagnent le diagnostic de la réalisation des travaux, ce qui se traduit par des files d'attente de dossiers. Les financements de ce programme ne sont plus assurés pour les années à venir.

Ce programme repose sur l'intervention obligatoire des associations agréées qui jouent un rôle clé dans l'accompagnement des ménages, lors du montage du dossier et pendant le suivi des travaux.

Dans l'ensemble, tous ces dispositifs ont évidemment un rôle déterminant et permettent de soutenir un rythme conséquent de rénovation énergétique du parc.

Il apparaît cependant difficile d'en évaluer l'impact macroéconomique précis et, en particulier, un hypothétique effet d'aubaine associé pour des travaux qui auraient été réalisés sans aide. Tous les observateurs soulignent cependant que le nombre et la diversité de ces dispositifs nuisent à leur efficacité et rendent complexes leur mise en œuvre d'autant plus qu'ils ne sont pas souvent harmonisés entre eux et qu'ils s'avèrent peu pérennes, évoluant au gré des lois de finances en fonction des contraintes budgétaires. Les problèmes découlant des décalages de trésorerie dans le versement des aides de l'Anah doivent aussi être mentionnés.

Enfin, certains dispositifs n'ont pas atteint les objectifs quantitatifs fixés par les pouvoirs publics. C'est le cas de la prime "Rénovation énergétique-ASP" suspendue fin 2014, avec une année d'avance. Concernant l'Eco PTZ, son mécanisme vient d'être un peu simplifié, la complexité des justificatifs et du contrôle par les prêteurs étant pour beaucoup à l'origine du nombre peu élevé de prêts distribués chaque année. Ce produit a souffert et souffre encore également de la "concurrence" du dispositif de CIDD et maintenant de CITE, plus simple pour en bénéficier et généralement non cumulable avec l'Eco-PTZ.

Par ailleurs, les pouvoirs publics s'efforcent d'améliorer la qualité de l'offre de travaux par la qualification des entreprises. Les principales aides sont maintenant conditionnées par la réalisation de travaux par des entreprises qualifiées RGE (Reconnu garant de l'environnement). Mais comme moins de 27 000 entreprises l'étaient début 2015 (représentant toutefois près de 250 000 salariés), les risques associés à une offre trop restreinte ne peuvent pas être écartés, même si le rythme auquel de nouvelles entreprises obtiennent la qualité RGE s'accroît rapidement. Bien sûr, cette accélération devrait permettre d'atteindre 60 000 à 80 000 professionnels qualifiés fin 2017 (l'objectif fixé par les pouvoirs publics est de 100 000 entreprises RGE à horizon 2017). Pour autant, dans certaines régions (en Aquitaine et en Ile-de-France, notamment, mais aussi dans le Nord Pas-de-Calais), le nombre d'entreprises RGE ne paraît pas encore à la hauteur des enjeux. Et la distribution des éco-PTZ en souffre depuis le début de l'année 2015.

4. L'implication des collectivités locales dans l'accompagnement des ménages qui s'engagent dans la transition énergétique monte rapidement en puissance, intervenant très souvent en appui des dispositifs nationaux.

Cette implication a permis une adaptation des programmes aux besoins et aux spécificités locales ainsi qu'une mobilisation des équipes au plus proche du terrain.

Faute d'un recul suffisant, il paraît néanmoins difficile d'en mesurer tous les effets même s'il est indiscutable que cette implication a été, par exemple, déterminante pour la réussite du programme « Habiter Mieux ».

Les dispositifs locaux se présentent sous des organisations et des formats assez différents, mais peuvent finalement se regrouper sous les quatre thématiques suivantes :

- les actions de mobilisation de l'ensemble des acteurs (ANIL, Anah, ADEME, associations, entreprises, ...) pour assurer un partage de l'information et des objectifs, ainsi que pour vérifier la bonne implication des acteurs de la chaîne de valeur ;
- les actions de communication et d'information auprès des ménages : numéro vert et site internet dédiés, animation de points d'accueil dans les collectivités locales, notamment ;
- la fourniture de diagnostics ou d'expertises dont le coût est totalement ou partiellement pris en charge par les collectivités locales, souvent en partenariat avec des associations agréées ;
- les aides directes (en général) sous forme de subventions, soit pour des actions spécifiques, soit en complément de programmes nationaux tel « Habiter Mieux ».

S'il paraît essentiel de permettre aux collectivités locales de s'approprier les dispositifs et de rester au plus proche des besoins des territoires, se pose la question de l'inscription de l'ensemble de ces mesures dans un cadre national afin d'en réduire les coûts, d'en permettre une diffusion plus rapide sur l'ensemble du territoire et d'en améliorer la lisibilité.

En outre, ces programmes risquent d'être fortement fragilisés par les restrictions budgétaires que connaissent les collectivités territoriales.

5. Le projet de loi sur la Transition Energétique (PLTE) a été voté en première lecture par le Parlement. Il fixe des objectifs ambitieux : 500 000 rénovations de logements par an. Ce qui devrait se traduire, par extrapolation, par 200 000 maisons individuelles par an (dont 80 000 destinées à des ménages en situation de précarité énergétique), afin de permettre la « disparition » des étiquettes énergétiques F et G.

Ce projet ambitieux nécessite donc une massification de la rénovation énergétique, avec une augmentation du nombre de rénovations comme du montant unitaire des travaux et une amplification des actions en faveur des ménages modestes.

Mais les objectifs chiffrés devraient être mieux précisés. Il n'est d'ailleurs pas évident qu'ils permettent, à terme, la « disparition » des étiquettes F et G, un rythme annuel de 300 000 rénovations de maisons individuelles semblant de ce point de vue plus proche des besoins. Enfin, l'objectif annuel de 80 000 rénovations pour les ménages modestes paraît difficile à atteindre, compte tenu des moyens budgétaires actuels. Il supposerait, par exemple, un doublement du budget annuel dédié au programme « Habiter Mieux » alors que son avenir paraît incertain.

Par ailleurs, alors que les ménages français bénéficient déjà des prix de l'énergie parmi les plus bas en Europe, les baisses récentes du prix du gaz et du pétrole envoient des signaux prix n'incitant guère à la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

6. La réalisation de ces objectifs passe par une meilleure prise en compte des conditions d'engagement des travaux par les ménages. Ils réalisent avant tout des travaux d'entretien, de confort, d'agrandissement ou d'adaptation ; l'amélioration de la performance énergétique reste le plus souvent un objectif secondaire. Et en général, les travaux les plus lourds (ceux qui nécessitent presque toujours le recours à ces crédits immobiliers) sont réalisés soit au moment de l'acquisition, soit peu de temps après cette acquisition. Malheureusement, les diagnostics techniques réalisés tant au moment de la vente qu'avant sa réalisation n'aident pas les ménages à apprécier la qualité de leur bien, ni les travaux à entreprendre ou la priorisation de ceux-ci.

7. Le financement de masse de la REMIOP est assuré par les banques qui doivent trouver un équilibre difficile entre favoriser l'accès au crédit et prévenir le surendettement, sachant que les textes législatifs privilégient largement ce dernier objectif. Dans le contexte actuel et compte tenu de la capacité de financement des banques, les besoins de financement liés à l'essor des rénovations énergétiques pourront être couverts facilement par les outils de financement existants.

Lorsque le coût des travaux ne peut être couvert par l'apport personnel et/ou les aides existantes, la question de l'accès au crédit se pose néanmoins puisque seuls les ménages qui ont une capacité de remboursement et des revenus suffisamment stables vont pouvoir bénéficier de prêts travaux.

Pour les ménages très modestes, des solutions de « crédit accompagné » sont d'ores et déjà expérimentées par des réseaux bancaires en lien avec les associations agréées. S'ils doivent jouer un rôle, ces crédits accompagnés ne peuvent cependant constituer une réponse aux besoins du financement de masse de la REMIOP compte tenu du coût et de la lourdeur des moyens à mettre en œuvre pour mettre en place et suivre ces crédits.

Les propositions du Groupe de Travail REMIOP du CNH

➤ A propos de l'évaluation des besoins et du suivi des travaux

Proposition 1 : Suivre l'évolution de la qualité du parc de logements par zone géographique, par des enquêtes régulières et réalisées sans attendre la mise en place de la « carte vitale », afin de précisément connaître et d'évaluer la mise en œuvre territoriale de l'objectif public des 500 000 rénovations énergétiques par an.

Proposition 2 : Définir plus précisément la notion de rénovation énergétique prise en compte dans l'objectif des 500 000 rénovations par an et mettre en place un dispositif annuel de suivi statistique des travaux réalisés afin de connaître et de suivre la réalisation cet objectif sur une base régionale.

➤ A propos de l'égalité des territoires

Proposition 3 : Vérifier et amplifier la mobilisation de l'ensemble des collectivités locales, en particulier dans les zones froides et dans les zones rurales où les besoins sont les plus importants.

➤ A propos de l'évaluation globale du logement

Proposition 4 : Encourager le développement d'une évaluation globale du logement (EGL) standardisée. Afin d'en assurer un développement rapide, l'intégration du coût de l'EGL dans le montant des travaux éligibles aux aides sera autorisée (PTZ, Eco-PTZ, CITE...).

Proposition 5 : Rendre cette EGL obligatoire lors de la vente de maisons individuelles.

Proposition 6 : Rendre cette EGL obligatoire en cas de travaux réalisés par des ménages se situant en deçà d'un certain seuil de ressources et bénéficiant des aides de l'Etat ou des collectivités locales. Ces EGL réalisées par des associations agréées seront réalisées à coût faible ou nul pour les ménages.

➤ A propos de la pérennité, de la simplification et de l'optimisation des aides et des incitations

Proposition 7 : Prévoir une évaluation globale des dispositifs et abandonner la pratique de l'évaluation « dispositif par dispositif ».

Proposition 8 : En l'attente de cette évaluation des dispositifs et dans la perspective d'une large extension de la qualification des entreprises RGE, stabiliser

les dispositifs en 2015-2016 à l'exception éventuelle des CEE dont la traçabilité doit être améliorée.

Proposition 9 : Apporter de la lisibilité aux particuliers comme aux professionnels en déclinant une seule marque pour un guichet unique recensant l'ensemble des plateformes locales de la rénovation et un site internet unique avec des missions définies au niveau national mais adaptable localement.

Proposition 10 : Après évaluation, réfléchir avec les professionnels à des dispositifs d'aides et d'incitation plus simples.

➤ **A propos des opérateurs agréés**

Proposition 11 : Rendre obligatoire la présence d'un opérateur agréé dans le cas des rénovations réalisées par les ménages très modestes bénéficiant d'une intervention ANAH (et se donner les moyens de le faire ...).

➤ **A propos des dispositifs en faveur des ménages modestes**

Proposition 12 : Encourager le fléchage des versements de l'ISF au bénéfice des fondations des associations agréées pour la rénovation des logements afin de leur permettre de renforcer leur capacité à accompagner les ménages modestes.

Proposition 13 : Adapter les moyens budgétaires du programme « Habiter Mieux » aux objectifs de rénovation énergétique fixés par les pouvoirs publics.

❖ Les avances de trésorerie

Proposition 14 : Rétablir le mécanisme des avances sur subvention de l'Anah au bénéfice de l'ensemble des ménages éligibles à « Habiter Mieux ».

Proposition 15 : A défaut, encourager la mise en place d'un partenariat entre les banques, les opérateurs agréés et l'Anah afin de développer un dispositif d'avances bénéficiant de la garantie du Fond de Garantie pour la Transition Energétique (FGTE).

❖ Le microcrédit social

Proposition 16 : Evaluer de manière lisible et transparente l'impact sur la réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements de la disparition des aides personnelles à l'accession.

Proposition 17 : Permettre l'intervention du FGTE pour garantir les micro-crédits destinés à la rénovation énergétique en relais du FCS.

❖ L'élargissement de l'éco-PTZ

Proposition 18 : Confirmer l'attribution automatique de l'éco-PTZ en complément des subventions de l'Anah versées dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

Proposition 19 : Après un premier prêt obtenu dans le cadre de la réalisation d'un bouquet de travaux à deux actions (20 000 € au maximum), ouvrir le droit au bénéfice d'un second éco-prêt à taux zéro sur le même logement afin de financer des travaux complémentaires, dès lors que ces derniers relèvent de la liste des interventions éligibles (pour passer à un bouquet à trois travaux ou en performance globale), l'enveloppe globale des deux éco-PTZ restant contenue dans le plafond des 30 000 €.

Proposition 20 : Pour les ménages modestes âgés, examiner les possibilités d'utilisation du FGTE pour permettre une diffusion plus large du prêt viager hypothécaire.

➤ **A propos des dispositifs en faveur des ménages aux revenus moyens ou élevés**

Proposition 21 : Encourager au niveau de la communication et des aides le développement des rénovations en « une fois ». Elargir le périmètre géographique du PTZ dans l'ancien sous condition de travaux pour favoriser les acquisitions plus travaux.

Proposition 22 : En cas de rénovation par étapes et sous réserve bien entendu d'une EGL préalable, inciter les banques à proposer des montages permettant de réaliser les travaux par étapes, même si les accords de financement ne seront donnés que lors de la réalisation de chaque tranche de travaux. A cette occasion, la durée des prêts devrait pouvoir être allongée, en considérant le montant des sommes en jeu et les capacités de remboursement du ménage, afin de tenir éventuellement compte de la durée des retours sur investissements des travaux d'économies d'énergie réalisés et de la durée de vie des équipements.

1. Un rapide état des lieux

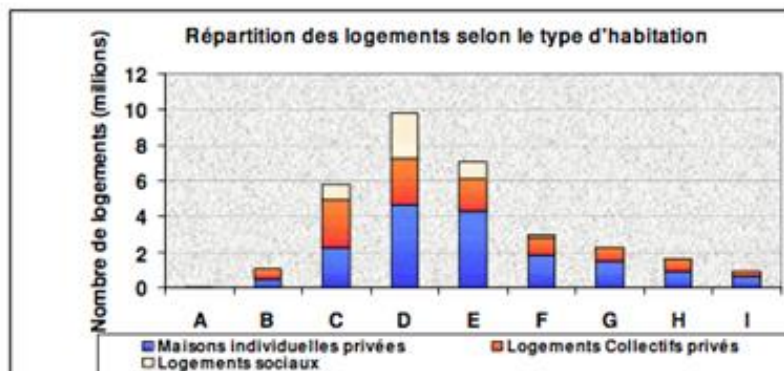
➤ 1.1. Les objectifs quantitatifs de la REMIOP

La nécessité de connaître les besoins en rénovation énergétique

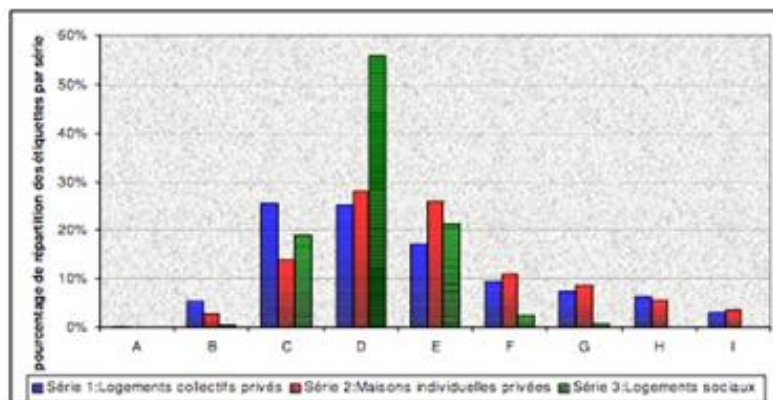
En 2012, d'après l'INSEE, le parc de logements comptait 16 240 000 résidences principales en maison individuelles. L'état de ce parc ne peut pas toujours être apprécié avec précision, même si le constat habituel est celui de sa grande hétérogénéité (par année de construction, selon la nature des matériaux utilisés...) et la dernière étude concernant la répartition de ces logements par classe énergétique est peut-être déjà assez ancienne.

Ainsi en 2008, 6.5 millions de logements privés, dont 4.5 millions de maisons individuelles, pouvaient être considérés comme énergivores³, parce qu'ils consomment chaque année plus de 330 kWh/m² (étiquettes F, G, H et I). Alors que d'après l'Enquête-Logement, en 2006, 2.1 millions de propriétaires (dont de l'ordre des 2/3 en maisons individuelles) consacraient plus de 10 % de leurs revenus à la facture énergétique.

Extrait du rapport de Julien Marchal /janvier 2008/



Graph. 5 : Nombre de logements suivant le type de logements



Graph. 6 : Répartition des performances énergétiques suivant le type de logements

³ « Modélisation des performances énergétiques du parc de logements : état énergétique du parc en 2008 », Julien Marchal, Anah, janvier 2008.

Au strict plan de la mesure, beaucoup reste donc à faire afin de connaître les besoins en rénovation énergétique et de calibrer les actions d'aide et de soutien selon les niveaux de revenus des ménages.

Par exemple, si on observe les propriétaires occupants du parc de maisons individuelles, plus de 2.5 millions comptent parmi les 3 premiers déciles de revenu par unité de consommation (les ménages pauvres et très modestes), dont les 2/3 résident dans des communes rurales ou dans des unités urbaines de moins de 20 000 habitants et plus de la moitié dans des maisons construites pour avant 1950. Par ailleurs, l'INSEE estime qu'en Métropole⁴, 3.8 millions de ménages ont un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenu tandis que 3.5 millions déclarent souffrir du froid dans leur logement. Et plus de 600 000 ménages souffrent de ces deux formes de précarité.

Les ménages modestes sont surtout exposés au froid car ils cumulent des contraintes financières et un habitat peu performant. Mais ils ne sont pas les seuls, bien sûr, à souffrir de cette précarité énergétique, même s'ils sont largement concernés. D'après l'INSEE, il ne faut pas oublier les locataires qui ne peuvent pas choisir leur source d'énergie et qui sont parmi les plus pénalisés ; ni les familles monoparentales, les inactifs et les chômeurs qui se révèlent être les plus exposés au froid. Dans tous les cas, le type de chauffage est déterminant dans la sensation de froid : au-delà des cas d'absence totale de chauffage, les ménages déclarant souffrir du froid occupent souvent des logements conjuguant chaudières collectives et appareils de chauffage indépendants (radiateurs, convecteurs, poêles ...). Et ces ménages qui déclarent souffrir du froid occupent plus souvent des logements construits entre 1949 et 1975.

Il est possible que la population soit devenue plus sensible au froid ou plus exigeante en matière de confort thermique que par le passé. Mais surtout, davantage de ménages ont déclaré avoir restreint leurs dépenses d'énergie en renonçant au confort thermique.

Dans une étude récente⁵, l'INSEE a approfondi son approche de la précarité énergétique au sens du taux d'effort. Il élargit l'analyse en prenant en compte les dépenses énergétiques liées aux déplacements (domicile-travail, notamment). Pour cela, l'INSEE définit un nouveau seuil, « fixé par convention au double du taux d'effort [énergétique] médian de l'ensemble de la population » : 8.0 % pour le logement et 4.5 % pour les déplacements. Par convention, les ménages les plus aisés ne sont pas considérés comme vulnérables.

Ainsi en France métropolitaine, 14.6 % des ménages (3.9 millions de ménages) sont en situation de vulnérabilité énergétique pour leur logement et 10.2 % pour leurs déplacements. Au total, 22.2 % des ménages sont concernés pour l'une ou l'autre de ces consommations (5.9 millions de ménages), 2.6 % des ménages (700 000 ménages) l'étant pour les deux types de dépenses. La seule vulnérabilité énergétique

⁴ « La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer », Séverine Arnault, Pierrette Briant et Isolde Devalière, INSEE Première, n° 1351, mai 2011.

⁵ « Loin des pôles urbains, chauffage et carburant pèsent fortement dans le budget », Nicolas Cochez, Éric Durieux et David Levy, INSEE Première, n° 1530, janvier 2015.

touche par ailleurs plus souvent les ménages habitant une maison (17.0 %, contre 11.6 % pour les appartements).

Proportion de ménages en situation de "vulnérabilité énergétique" (en %)

Source: INSEE /2015/	Pour le logement	Pour les déplacements	Pour au moins une approche	Pour les deux approches
Type de territoire				
Grands pôles	10,7	4,3	13,8	1,2
Couronnes des grands pôles	16,9	18,8	31,8	3,9
Pôles moyens et petits	18,5	6,9	24,0	1,4
Couronnes des pôles moyens et petits	23,8	16,2	35,7	4,3
Multipolarisé	23,9	23,0	40,9	6,0
Hors aire urbaine	28,6	30,6	49,6	9,5
Catégorie socioprofessionnelle				
Agriculteurs	26,1	32,1	46,6	11,6
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	13,7	11,5	21,7	3,5
Cadres, professions intellectuelles supérieures	3,9	5,9	9,0	0,9
Professions intermédiaires	7,5	13,4	18,8	2,1
Employés	11,2	12,2	20,8	2,5
Ouvriers	10,4	19,8	26,8	3,4
Retraités	19,2	3,1	21,1	1,1
Autres	42,1	11,9	44,2	9,8
Ensemble	14,6	10,2	22,2	2,6

Cette question de la précarité énergétique et, au-delà, celle de la rénovation énergétique du parc de logements en général, des maisons individuelles en particulier, interpellent sur la nature et les méthodes des stratégies souvent suivies : le chiffrage préalable de la taille des populations concernées constitue un enjeu véritable, un préalable indispensable. C'est en effet d'un problème de grande ampleur dont il s'agit : par exemple, près du quart des ménages s'avèrent concernés par la précarité énergétique en France, et probablement plus sur nombre de territoires. Calibrer des interventions *a minima*, compte tenu des effectifs de ménages « projetés », c'est courir le risque d'un échec prévisible.

D'autant que dans le contexte d'une crise économique et sociale qui va encore durer, avec la montée des exclusions et des inégalités qui en découle, il paraît peu probable que les ménages modestes et très modestes puissent réaliser des travaux de rénovation énergétique. Confronté à un taux d'effort énergétique supérieur à 10 % de leur revenus, les ménages en situation de précarité énergétique doivent alors faire des arbitrages entre se chauffer au risque d'impayés ou ne plus se chauffer et subir les conséquences du froid sur leur santé, leur logement, leur vie sociale.

Il est peu probable que ces ménages puissent recourir facilement au crédit pour financer les travaux de rénovation énergétiques. Alors que les ménages aux revenus moyens sont souvent déjà fortement endettés lorsqu'ils accèdent à la propriété, que les ménages déjà avancés dans le cycle de vie ne voient pas toujours l'avantage qu'ils pourraient retirer d'une simple rénovation énergétique, ...

Compte tenu de l'imprécision sur les chiffrages, nombre des études récentes visent surtout à approfondir les constats.

Par exemple, l'enquête « Performance de l'habitat, équipements, besoins et usages de l'énergie »⁶ (PHEBUS) apporte un éclairage complémentaire. Déployée en 2013 auprès de 5 400 ménages, elle a établi un DPE pour 2 400 d'entre eux : elle a ainsi constaté un impact « mitigé » des réglementations thermiques sur la consommation énergétique. Si « la RT 1974 marque un tournant dans la construction avec la diminution progressive des logements construits en classes F et G », d'autres facteurs tels la diffusion du chauffage électrique et le manque d'entretien des logements expliqueraient la régression limitée de la classe E dans le parc⁷.

L'étude constate en outre que les recommandations de travaux faites par les diagnostiqueurs représentent un budget moyen de l'ordre de 6 900 €, avec un délai de retour sur investissement moyen de l'ordre de 10 années.

Plus précisément, et concernant les seules maisons individuelles, 28.1 % d'entre elles affichent une étiquette énergie en classes F et G : cette évaluation confirmant bien celle proposée par J.Marchal /2008/.

Plus de la moitié des logements ont une étiquette énergie D ou E

Etiquette ENERGIE en %									
Type de logement	A	B	C	D	E	F	G	N/A	Total
	<= 50 kWhep /m ² .an	51 à 90 kWhep /m ² .an	91 à 150 kWhep /m ² .an	151 à 230 kWhep /m ² .an	231 à 330 kWhep /m ² .an	331 à 450 kWhep /m ² .an	>450 kWhep /m ² .an		
Maison individuelle	0,4	1,9	12,9	25,7	30,7	15,5	12,6	0,4	100,0
Appartement	0,2	2,2	10,0	21,9	28,0	15,4	19,1	3,2	100,0
Total	0,3	2,0	11,7	24,1	29,5	15,4	15,3	1,6	100,0

Etiquette GES en %									
Type de logement	A	B	C	D	E	F	G	N/A	Total
	<= 5 kgCO2 /m ² .an	6 à 10 kgCO2 /m ² .an	11 à 20 kgCO2 /m ² .an	21 à 35 kgCO2 /m ² .an	36 à 55 kgCO2 /m ² .an	56 à 80 kgCO2 /m ² .an	>80 kgCO2 /m ² .an		
Maison individuelle	8,1	9,9	18,1	18,3	19,6	14,0	11,5	0,4	100,0
Appartement	3,7	6,3	17,5	20,8	20,4	12,1	16,0	3,2	100,0
Total	6,3	8,4	17,8	19,4	20,0	13,2	13,4	1,6	100,0



Pour sa part, l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) propose d'améliorer la méthode d'analyse de la précarité énergétique en enrichissant

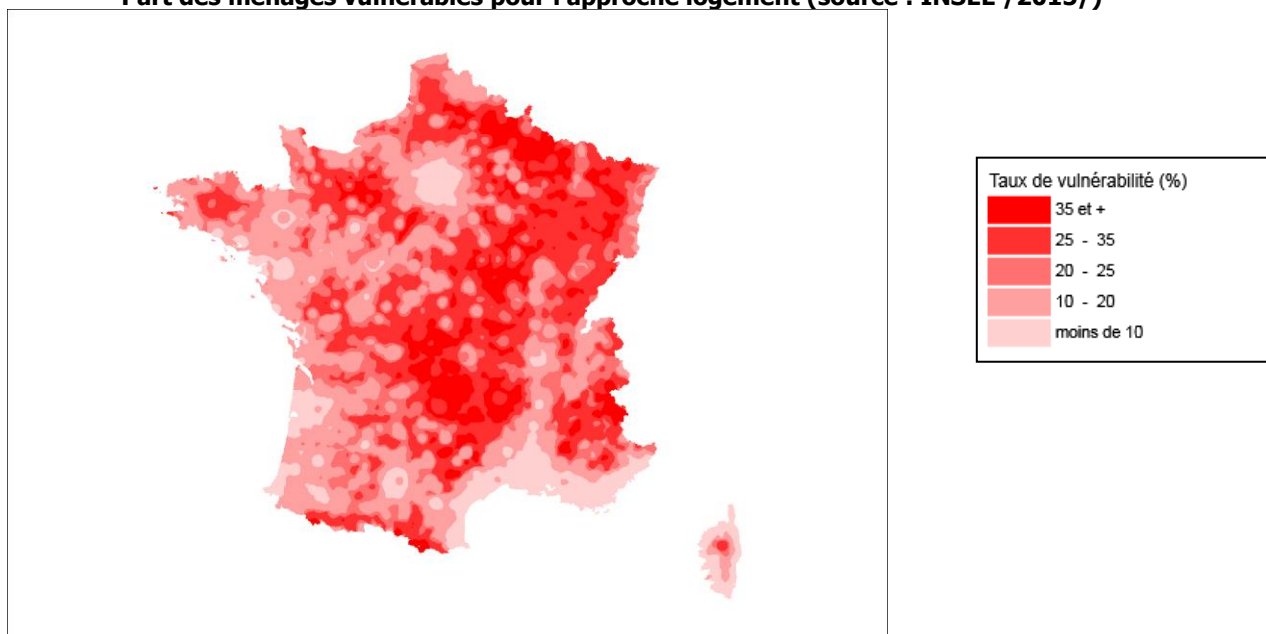
⁶ « Le parc de logements en France métropolitaine en 2012 », CGDD, Chiffres et Statistiques, n° 534, juillet 2014.

⁷ Par contre, les émissions de GES sont plus faibles sur les logements récents.

l'approche traditionnelle par le seul taux d'effort énergétique (TEE)⁸. En effet, ce taux ne prend pas en compte la surface des logements, la taille du ménage ou la qualité du bâtiment. Il ignore les situations de ménages ayant renoncé à se chauffer ou se chauffant très chichement en raison de l'étroitesse de leur budget et qui, de fait, présentent un TEE inférieur à 10 % ... L'ONPE suggère d'intégrer deux indicateurs supplémentaires : un « indicateur de restriction », afin de tenir compte de la sensation de froid dans le logement, et un indicateur « bas revenu + dépense élevée », afin de mieux identifier les populations les plus fragiles.

C'est d'ailleurs en ce sens que l'ONPE développe actuellement une base de données qui devrait lui permettre de quantifier la précarité énergétique en fonction de la répartition géographique des ménages. Cette instance souligne en effet l'importance de créer des observatoires régionaux ou locaux permettant une analyse locale de la précarité énergétique et la mise en œuvre d'actions spécifiques à chaque territoire. En effet, tous les territoires ne sont pas égaux face à la précarité énergétique liée au logement : d'après l'INSEE⁹, si la proportion de ménages concernés est de 14.6 % France entière, elle varie fortement d'une région à l'autre sous l'effet des différences climatiques, des écarts de revenus et des différences de qualité du parc de logements. Dans trois régions, elle dépasse 25.0 % : en Franche-Comté (26.0 %), en Auvergne (27.0 %) et en Lorraine (27.4 %) ... alors qu'elle s'avère nettement moindre en Corse (4.7 %), en PACA (5.5 %) et en Ile-de-France (6.3 %). En outre, cette précarité varie fortement selon le type d'espace considéré. Relativement faible au sein des grands pôles urbains (10.7 %), elle augmente avec l'éloignement : 18.5 % pour les pôles moyens et petits, 23.8 % pour les couronnes des pôles moyens et petits, 23.9 % dans les communes multi polarisées et 28.6 % hors des aires urbaines.

Part des ménages vulnérables pour l'approche logement (source : INSEE /2015/)



⁸ Observatoire National de la Précarité Énergétique, « Comprendre pour combattre la précarité énergétique », Colloque, octobre 2014. Et aussi : « Premier rapport de l'ONPE : définitions, indicateurs, premiers résultats et recommandations », septembre 2014.

⁹ Opus cité, INSEE Première, n° 1530, janvier 2015.

Des travaux plus fréquemment réalisés par des ménages plutôt souvent aisés et avancés dans le cycle de vie.

✓ Essai de quantification

Chaque année, en moyenne, les ménages réalisent 672 000 opérations immobilières financées par recours au crédit et permettant l'amélioration ou l'entretien de leurs logements : 517 000 opérations au titre des travaux seuls et 155 000 opérations d'acquisition-amélioration. En outre, le recours à des crédits à la consommation permet à 750 000 autres ménages¹⁰ de financer la réalisation de travaux dans leurs logements.

Une évaluation du marché des travaux de performance énergétique (TPE) financés par recours au crédit

Sources : OFL/CSA et OCM	Travaux seuls	Acquisition amélioration	Crédits immobiliers	Crédits à la consommation	Total des crédits immobiliers et à la consommation	
Ensemble des opérations (en milliards d'€)						
Production de crédits nouveaux						
moyenne 2012-2013	7,48	6,36	13,84	4,69	18,53	
dont 2013	8,36	6,69	15,05	4,79	19,84	
Nombre de ménages concernés par des travaux (en milliers)					Sans correction des doubles comptes	Après correction des doubles comptes
Niveau moyen 2012-2013	517	155	672	750	1422	1122
dont 2013	533	164	697	748	1445	1146
Seuls TPE (en milliards d'€)						
Production de crédits nouveaux						
moyenne 2012-2013	2,99	2,54	5,54	1,56	7,10	
dont 2013	3,34	2,68	6,02	1,60	7,62	
Nombre de ménages concernés par des TPE (en milliers)					Sans correction des doubles comptes	Après correction des doubles comptes
Production moyenne 2012-2013	207	62	269	250	519	419
dont 2013	213	66	279	249	528	428

Ce sont donc au total 1 422 000 opérations d'amélioration et d'entretien des logements qui ont été financées chaque année par recours aux crédits¹¹, en moyenne en 2012 et 2013.

¹⁰ Dont les doubles comptes associés à des opérations mobilisant des crédits immobiliers et des crédits à la consommation. Certains éléments de compréhension de l'articulation des financements des travaux entre crédits immobiliers et crédits à la consommation sont abordés au paragraphe « Le rôle des banques » (section 2.1.).

¹¹ En l'absence d'informations statistiques permettant d'élargir l'évaluation aux travaux réalisés par des ménages sans recours au crédit, seul ce chiffrage a été retenu. On peut néanmoins estimer que les opérations financées au comptant (hors bricolage et travail au noir) représentent (*a minima*) de 25 à 30 % des opérations financées avec recours aux crédits.

Parmi ces opérations, on peut estimer que la part de celles qui correspondent à des travaux de performance énergétique (TPE) est de l'ordre de 40 % en cas de recours à des crédits immobiliers (DAEFI-FFB /juin 2013/ et M.Mouillart /décembre 2014/). Quant aux travaux financés par des crédits à la consommation et associés à des TPE, en l'absence d'informations issues d'enquête ou de travaux d'experts, on retiendra un pourcentage global de l'ordre de 1/3 : donc en-deçà du minimum observé avec l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) sur des travaux réalisés dans le cadre d'une acquisition-amélioration.

Au total, 519 000 opérations avec TPE sont donc financées à crédit en moyenne, chaque année : 269 000 avec recours aux crédits immobiliers et 250 000 avec recours aux crédits à la consommation. En moyenne, les crédits immobiliers contractés pour financer les travaux réalisés¹² dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration s'élèvent alors à 41 000 € et à 14 400 € dans le cas de travaux seuls. Dans le cas de travaux financés par des crédits à la consommation, ceux-ci s'élèvent en moyenne à 6 200 €.

Mais en fait, une part non négligeable des opérations financées fait appel aux crédits à la consommation en accompagnement de crédits immobiliers : si cela ne modifie pas l'évaluation du total des crédits mobilisés chaque année pour financer des opérations avec TPE, il convient d'en tenir compte pour évaluer le nombre de ménages/logements concernés. D'après l'Observatoire des Crédits aux Ménages (OCM), on peut estimer que de l'ordre de 40 % des opérations financées par recours aux crédits à la consommation mobilisent conjointement des crédits immobiliers.

Après correction des doubles comptes, environ 419 000 logements bénéficient chaque année de TPE financés par recours aux crédits. On peut alors considérer que de 300 à 320 000 maisons individuelles sont concernées chaque année par des TPE¹³ : de l'ordre de 200 à 210 000 opérations financées par des crédits immobiliers (avec ou sans crédits à la consommation) et de l'ordre de 100 à 110 000 opérations financées par des crédits à la consommation (sans recours aux crédits immobiliers).

Mais toutes ces opérations ne présentent pas la même efficacité en termes de rénovation énergétique, ni le même rendu final du point de vue, par exemple, de l'amélioration de l'étiquette énergétique. Il n'est pas certain, à cet égard, que tous ces travaux permettent « d'atteindre, en une fois ou en plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, définis à l'article L. 100-4 du Code de l'énergie, et se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs » (article 5 de la LTE). Si le nombre de rénovations

¹² Le choix a été fait de présenter le niveau moyen des crédits contractés plutôt que celui des travaux réalisés. En effet, si avec l'OFL on connaît le taux d'apport personnel moyen associé (32 % pour une acquisition-amélioration et 20 % pour des travaux seuls), cette information fait défaut dans le cas de travaux financés par recours aux crédits à la consommation.

¹³ D'après l'OFL, de l'ordre de 80 % des opérations avec travaux seuls sont réalisées sur maisons individuelles ; la proportion étant des 2/3 dans le cas d'opérations d'acquisition-amélioration. En l'absence d'informations correspondantes pour les opérations faisant appel aux crédits à la consommation, on retiendra par hypothèse une proportion globale de l'ordre de 75 %, comparable à la part des maisons individuelles dans l'ensemble du parc des propriétaires occupants.

énergétiques est déjà proche des objectifs des pouvoirs publics, la qualité de ces rénovations reste probablement éloignée de ces mêmes objectifs pour une partie d'entre elles. En l'absence d'une vision globale de la situation actuelle, la méthode retenue pour « évaluer » l'importance des flux actuels de la rénovation énergétique surestime sans aucun doute la réalité du marché : elle permet néanmoins d'en souligner l'importance.

Pour sa part, l'ADEME¹⁴ estime que malgré un contexte économique difficile, les dynamiques de rénovation énergétique sont restées soutenues en 2013, avec 277 000 logements du parc privé rénovés. Il s'agit parmi les 2 597 000 logements qui, d'après l'ADEME, ont bénéficié de travaux ayant un impact énergétique en 2013, de ceux pour lesquels a été effectuée une rénovation « TROIS ETOILES » : c'est-à-dire des interventions comprenant une isolation (du toit, des murs par l'intérieur ou par l'extérieur), la pose d'ouvertures et l'installation d'un chauffage performant améliorant de manière significative la qualité énergétique du logement¹⁵.

Plus précisément, l'ADEME observe une progression régulière, de l'ordre de 1.3 % par an, du nombre de chantiers de rénovation énergétique¹⁶. Avec, dans le même temps, un étalement de ces rénovations sur plusieurs années : si 90 000 rénovations ont été réalisées en « une seule fois sur 2013 » (en recul de 33 % par rapport à 2011), 187 000 rénovations avaient commencé depuis 2 à 3 ans et ont été achevées en 2013 (en augmentation de 20 % par rapport à 2011). La baisse des rénovations thermiques globales réalisées en une seule fois s'inscrit dans un contexte où les acquisitions de logements propices au lancement de gros travaux diminuent. Ceci se traduit par la baisse du nombre de chantiers de plus de 10 000 € (15 % des chantiers en 2013 contre 30 % en 2008). Néanmoins, la progression des rénovations « par étapes » s'accompagne du choix de solutions techniques de plus en plus performantes. Et globalement, le recours aux professionnels du bâtiment est quasiment général : seuls 8.2 % des dépenses de rénovation énergétique correspondent à de l'auto-réhabilitation.

On peut remarquer, enfin, que parmi les ménages ayant réalisé des travaux avec impact énergétique en 2013 : 42.9 % avaient pour objectif de réparer un équipement ou d'entretenir un logement (19.0 % en 2006), 24.5 % voulaient intervenir pour réaliser des économies d'énergie (45.0 % en 2006), 17.5 % souhaitaient adapter l'agencement de leur logement (23.0 % en 2006), 7.9 % voulaient rendre habitable un espace jusqu'alors non destiné à l'habitation tels un garage, des combles, ... (5.0 % en 2006 %), 7.2 % ayant d'autres motifs (8.0 % en 2006).

¹⁴ Créé en 2006 par l'ADEME afin d'évaluer les politiques énergétiques mises en place en matière de rénovation de l'habitat, l'« Observatoire Permanent de l'amélioration ENergétique du logement » (OPEN) a présenté récemment les résultats de sa 7^{ème} campagne, portant sur l'année 2013 : « OPEN, campagne 2014 (résultats 2013) », janvier 2015.

¹⁵ Compte tenu des techniques employées et de la nature des équipements et des matériaux utilisés pour la rénovation. Mais pas du point de vue de l'étiquette énergétique.

¹⁶ Une série de questions insérée chaque année depuis 2008 par le MEDDE dans l'enquête de conjoncture auprès des ménages de l'Insee confirme cette faible dynamique. Il en ressort que de manière quasi constante depuis 2008, une personne interrogée sur trois estime que son logement est insuffisamment isolé et de l'ordre de 40 % des ménages considèrent qu'il serait nécessaire d'entreprendre des travaux destinés à diminuer la consommation d'énergie de leur habitat.

✓ Approche par le profil des ménages réalisant des travaux

Les profils sociodémographiques des ménages qui font appel aux crédits pour réaliser des travaux

Type de crédits utilisés	Crédits immobiliers (source : OFL/CSA)		Crédits à la consommation (OCM/2013/)	Ensemble des ménages : avec ou sans crédits (OCM/2013/)
Type d'opérations financées	Accession à la propriété	Travaux seuls	Travaux d'amélioration et d'entretien	
Tranches d'âge				
Moins de 35 ans	46,9	11,0	11,2	17,1
De 35 à 45 ans	29,0	19,4	21,9	17,0
De 45 à 55 ans	15,5	27,0	21,5	18,7
De 55 à 65 ans	7,1	25,0	22,5	17,8
Plus de 65 ans	1,5	17,6	22,9	29,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
PCS du chef de ménage				
Agri., comm., artisan	3,7	6,0	5,6	6,2
Prof. lib., cadre sup	32,5	25,0	11,5	12,3
Prof. intermédiaire	23,7	17,5	18,0	14,5
Employé, ouvrier	35,9	24,5	32,3	26,2
Retraité, autre inactif	4,2	27,0	32,6	40,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Niveau de revenu du ménage				
Moins de 2 SMIC	23,7	36,7	32,3	49,0
De 2 à 3 SMIC	26,9	25,6	34,8	26,2
De 3 à 4 SMIC	18,6	13,0	15,0	11,5
De 4 à 5 SMIC	15,8	12,6	13,6	10,5
Plus de 5 SMIC	15,0	12,1	4,3	2,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Ce sont plus fréquemment les ménages aux revenus élevés qui engagent des travaux à crédit : 24.7 % de ceux qui financent de tels chantiers par recours aux crédits immobiliers disposent de revenus supérieurs à 4 SMIC (pour 12.1 %, un revenu supérieur à 5 SMIC) contre 13.3 % pour l'ensemble des ménages ; dans le cas d'un financement par recours aux crédits à la consommation, la proportion est de 17.9 % (respectivement, 4.3 %). En revanche, les plus modestes (moins de 2 SMIC) s'avèrent sous-représentés, avec 36.7 % dans le cas de crédits immobiliers et 32.3 % dans le cas de crédits à la consommation, contre 49.0 % pour l'ensemble des ménages. Quant aux ménages à revenus moyens, ils sont normalement représentés dans le cas des crédits immobiliers (38.6 % pour les 2 à 4 SMIC, contre 37.7 % pour l'ensemble des ménages), mais surreprésentés dans le cas des crédits à la consommation (49.8 %).

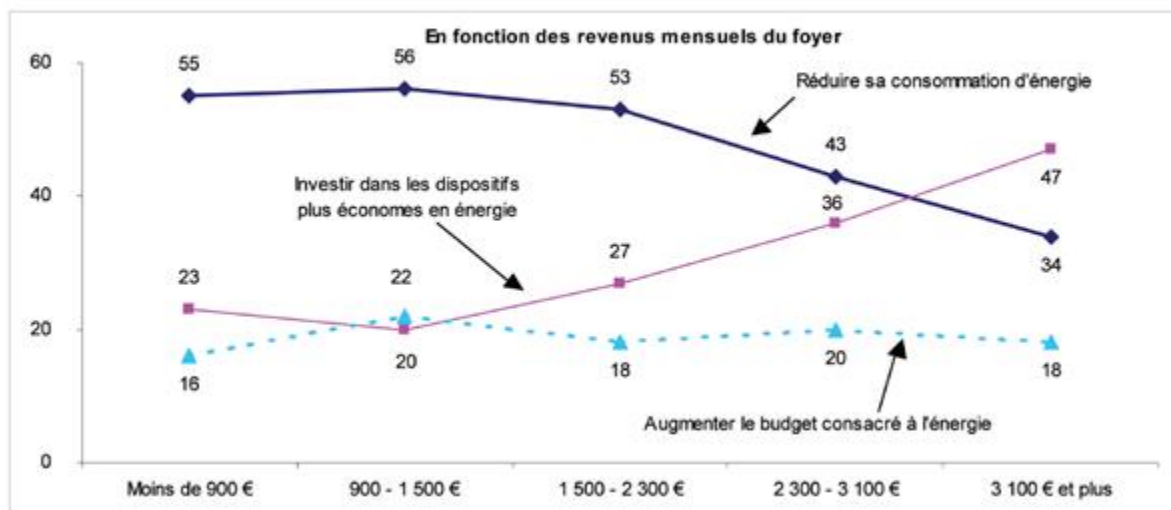
En outre, parmi ceux qui réalisent des travaux à crédit, les jeunes ménages sont sous-représentés : 11.0 % de ceux qui recourent à des crédits immobiliers et 11.2 % de ceux qui recourent à des crédits à la consommation ont moins de 35 ans, contre 17.1 % pour l'ensemble des ménages. Autant parce que ces jeunes ménages sont souvent à la limite de leur capacité d'endettement lorsqu'ils accèdent à la propriété, que parce qu'ils ne disposent pas toujours des ressources nécessaires pour réaliser ce type de travaux. En revanche, les ménages avancés dans le cycle de vie, de 45 à 65 ans, surconsomment des crédits immobiliers pour réaliser des travaux : 52.0 % de ceux qui recourent à des crédits immobiliers et 44.0 % de ceux qui recourent à des crédits à la consommation se situent dans cette tranche d'âge, contre 36.5 % pour l'ensemble des ménages. Alors que les ménages les plus âgés sont sous-représentés, aussi bien parmi ceux qui utilisent des crédits immobiliers que parmi ceux qui font appel aux crédits à la consommation.

On notera enfin que les ménages qui utilisent des crédits immobiliers pour financer leurs travaux sont surreprésentés parmi les PCS supérieures (professions libérales et cadres supérieurs : 25.0 %, contre 12.3 % pour l'ensemble des ménages). Alors que les ouvriers et les employés s'avèrent surreprésentés parmi ceux qui financent leurs travaux par des crédits à la consommation (32.3 %, contre 26.2 % pour l'ensemble des ménages).

L'explication de cela paraissant simple :

En cas de hausse du prix de l'énergie, les ménages aisés font des travaux, les ménages modestes réduisent leur consommation d'énergie !

Impact de la contrainte budgétaire sur la consommation d'énergie des ménages : adaptation à une augmentation du prix de l'énergie selon le niveau de revenu mensuel des consommateurs (chiffres en %)



Source : CRÉDOC (2010), enquête "Conditions de vie et aspirations des Français", janvier, in CGDD (2010), Baromètre d'opinion sur l'énergie et le climat en 2010, octobre.

Zoom sur les opérations avec travaux financées par un éco-PTZ (source : SGFGAS)

A fin 2014, près de 284 000 éco-PTZ ont été financés depuis la création du produit en 2009. Après un démarrage rapide, leur nombre s'est stabilisé sous le seuil des 35 000 unités par an.

Le prêt moyen ressort à 16 936 €, pour un montant de travaux identifiés de 19 555 €. Au total, depuis l'origine, 4.8 Mds d'€ de crédits ont été accordés avec l'éco-PTZ, pour un montant global de travaux de 5.4 Mds d'€ réalisés à 90 % par des propriétaires-occupants et à 93 % en maisons individuelles.

La moyenne nationale est d'environ 97 éco-PTZ pour 10 000 résidences principales. Les régions avec un niveau supérieur sont sans surprise les territoires avec une forte proportion de maisons individuelles : la façade Atlantique dont la Bretagne, le Nord Pas de Calais, l'Alsace et la Moselle, Rhône Alpes.

Le lien avec les 3 zones climatiques s'avère moins évident. Si la proportion est plus faible sur la zone Méditerranéenne, elle est aussi plus faible sur la zone Est réputée plus froide.

Les rénovations avec des bouquets à trois actions ressortent stables, à 34 % de l'ensemble des éco-PTZ, l'approche en performance globale progressant mais restant à un niveau anecdotique (1 %).

Les durées de financement sont maintenant majoritairement sur 15 ans (depuis son ouverture à cette durée en 2012).

L'éco-PTZ est accordé sans conditions de ressources, mais son cumul avec CIDD/CITE est soumis à des conditions de ressources, elles-mêmes fonction de la composition de la famille. La répartition des bénéficiaires par décile de revenu est relativement homogène et stable dans le temps, avec un revenu fiscal de référence (RFR) autour de 30 000 € (médiane à 27 500 €).

Zoom sur les opérations réalisées dans le cadre du programme « Habiter mieux » (source : Anah)

A fin octobre 2014, depuis le début du programme, près de 85 000 logements avaient fait l'objet de travaux de rénovation thermique grâce au programme « Habiter mieux » : 94 % des logements sont occupés par leur propriétaire et 91 % sont des maisons individuelles.

Les gains énergétiques sont élevés. Alors que le programme exige des gains supérieurs à 25 %, le gain énergétique moyen constaté s'affiche à 39 %. Il dépasse même 50 % dans 20 % des cas.

Le montant moyen des travaux est de 18 139 €.

Les aides bénéficient à 70 % à des ménages aux ressources très modestes (hors Ile de France, pour un couple, un RFR inférieur à 26 708 €. En outre, 45 % des ménages aidés ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (contre 14.3 % pour l'ensemble des ménages).

Avec quelques nuances, la répartition géographique des aides est très proche de celle de l'éco-PTZ : avec des territoires particulièrement actifs, la Bretagne et la Vendée, le Nord Pas de Calais, l'Alsace et la Moselle.

Quelques chiffres pour « évaluer » le programme « Habiter Mieux » :

- . 79 % des logements présentaient une isolation du toit ou des murs insuffisante ;
- . 76 % des ménages se « privaient » auparavant sur le chauffage ou sur l'eau chaude ;
- . 92 % des ménages se sont décidés pour « dépenser moins », 85 % pour bénéficier d'un « logement sain » ;
- . 83 % des ménages n'auraient pas fait les travaux sans ces aides.

Des besoins en travaux de rénovation énergétique élevés.

Les objectifs du projet de Loi sur la Transition Energétique (LTE) sont pour le moins ambitieux. Ils se résument par deux articles principaux :

- ❖ l'article 3 AA : « La France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes » ;
- ❖ et l'article 3 B : « Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré (= étiquette F et G) et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique ».

Même si l'objectif quantitatif global semble impressionnant, il est en fait à la mesure de l'effort à fournir : 500 000 logements par an doivent faire l'objet d'une rénovation énergétique à partir de 2017 et jusqu'en 2030, dont 120 000 logements locatifs sociaux, 50 000 logements locatifs privés et 330 000 logements occupés par leurs propriétaires. Et plus précisément : 200 000 maisons individuelles par an, dont 80 000 en situation de précarité énergétique.

Donc, à l'horizon 2030, 2.6 millions de maisons individuelles occupées par leur propriétaire devront bénéficier d'une rénovation énergétique, dont 1 million en situation de précarité énergétique. Or, d'après l'étude réalisée par l'Anah¹⁷, 6.5 millions de logements privés, dont 4.5 millions de maisons individuelles, devraient être considérés comme énergivores. L'effort retenu dans la LTE peut alors paraître insuffisant pour amener à la disparition du parc à étiquettes F et G d'ici 2030 : il faudrait en effet de l'ordre de 340 000 rénovations énergétiques par an pour résorber le parc des 4.5 millions de maisons individuelles énergivores.

Les deux objectifs fixés par les pouvoirs publics paraissent toutefois difficiles à tenir :

- ❖ une massification de la rénovation de maisons individuelles avec une augmentation du nombre de rénovations énergétiques et du montant unitaire des travaux réalisés ;
- ❖ une orientation vers les ménages aux revenus modestes qui paraît très ambitieuse pour les finances publiques compte tenu de ce que sont les dotations actuelles de l'Anah (par exemple, celles prévues dans le budget pour 2015) et principalement celles qui sont réservées à la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » :
 - ✓ en se fondant sur les ordres de grandeurs du programme « Habiter Mieux » (en moyenne, 18 000 € de travaux par logement occupé par son propriétaire, dont 9 500 € de subventions Anah), les estimations qui ont été réalisées¹⁸ conduisent à un montant global, pour le million de maisons individuelles occupées par leur propriétaire en situation de précarité énergétique, de 19.0 Mds d'€ de travaux et 9.5 Mds d'€ de subvention Anah,
 - ✓ soit, encore, un budget annuel de l'ordre de 730 M d'€, pour un programme physique de 77 000 logements (pour la plupart en maisons individuelles) ... laissant une part à financer de 50 % pour les collectivités locales et/ou des crédits bancaires adaptés aux ménages (très) modestes.

Si les entreprises peuvent prendre en charge la montée en puissance des travaux de rénovation énergétique et les banques accompagner les besoins de financement des ménages qui ne représentent qu'un faible pourcentage des crédits accordés en accession à la propriété, la question budgétaire pour massifier les rénovations et accompagner les ménages modestes reste posée.

¹⁷ Opus cité, Julien Marchal, Anah, janvier 2008.

¹⁸ Source : Nicolas Rousseau, Habitat & Développement /novembre 2014/.

➤ 1.2. Les dispositifs d'aide et les incitations

Afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, les pouvoirs publics se sont engagés depuis plusieurs années dans une stratégie visant à réduire la consommation énergétique du secteur résidentiel. Dans ce but, et pour amplifier les actions déjà engagées, ils ont récemment fait évoluer les dispositifs d'aide accompagnant la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Ces aides permettent en effet, la plupart du temps, de faciliter la réalisation des travaux de rénovation énergétique, d'autant qu'elles s'inscrivent et viennent efficacement compléter les actions engagées par les collectivités locales en partenariat avec l'Anah¹⁹ et les acteurs spécialisés (Habitat & Développement et PACT, principalement).

Récemment, le Parlement a donc adopté en première lecture le projet de loi relatif à « la transition énergétique pour la croissance verte », et notamment une disposition essentielle prévoyant l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique en cas de ravalement, de réfection de toiture, et d'aménagement de nouvelles pièces. Cette obligation reste toutefois soumise à des « conditions de faisabilité technique et économique » qui doivent encore être définies.

Le projet de loi réaffirme en outre un objectif quantitatif ambitieux de rénovation énergétique fixé à l'article 3AA : « La France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes ».

Afin d'aider les ménages à financer leurs travaux, la loi de finances pour 2015 institue en outre un crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), qui remplace le crédit d'impôt développement durable (CIDD)²⁰. Il porte à 30 % l'allègement fiscal pour des travaux de rénovation énergétique ou pour l'installation d'équipements permettant des économies d'énergie (chaudières à condensation, appareils de régulation du chauffage...), contre un abattement compris entre 15 % et 25 % avec le CIDD et l'obligation de réaliser au minimum un bouquet à deux actions de travaux. Différentes mesures sont prises également pour simplifier l'éco-PTZ et faciliter sa distribution. Le CITE et l'éco-PTZ sont réservés aux travaux réalisés par des entreprises qui ont obtenu la mention « RGE »²¹ : cela était déjà vrai dans le cas de l'éco-PTZ depuis le 1^{er} septembre 2014.

¹⁹ Pour une présentation du dispositif d'aides développé par l'Anah dans le cadre du programme « Habiter Mieux » : L.Mirjol /Anah, 2014.

²⁰ Lors des ventes d'immeubles d'habitation, les conseils généraux pourront aussi décider de moduler les droits mutation (de 3,10 à 4,50 %) en fonction des performances énergiques des bâtiments.

²¹ Les CEE y seront soumis à partir du 1^{er} juillet 2015. De nombreux observateurs s'inquiètent du faible nombre d'entreprises qualifiées, soit 26 616 au 1^{er} janvier 2015 sur plus de 300 000 structures relevant du bâtiment en France. Il faut toutefois souligner que ces entreprises comptent près de 250 000 salariés sur un peu plus de 1 000 000 pour l'ensemble du bâtiment et que la montée en puissance est rapide depuis le quatrième trimestre 2014.

Afin de faciliter la réalisation des travaux de rénovation énergétique, le projet de loi relatif à « la transition énergétique pour la croissance verte » a aussi créé un « fonds de garantie pour la rénovation énergétique » afin de faciliter ces travaux dans les logements : « Peuvent faire l'objet de la garantie les prêts accordés aux personnes à titre individuel dès lors qu'elles remplissent une condition de ressources ainsi que les prêts collectifs ... (accordés) ... à la copropriété des immeubles bâtis ».

De même, le projet de loi sur la transition énergétique a créé un régime dérogatoire à celui des établissements de crédit pour les « sociétés de tiers financement » dans lesquelles sont impliquées des collectivités locales. Le tiers financement permet à un organisme, qui n'est pas une banque, d'avancer les sommes nécessaires à un ménage ou une copropriété pour engager des travaux, sommes qui devraient pouvoir être remboursées sur les « économies » réalisés grâce à la meilleure performance énergétique du bien²². La possibilité est ainsi donnée à des sociétés d'économie mixte²³ de financer certains travaux de rénovation énergétique réalisés par les particuliers sur leurs logements, le financement étant assuré par des crédits qui devront être remboursés par ces particuliers.

Enfin, la troisième période des CEE (2015-2017) pourrait, en théorie, permettre une augmentation sensible des aides allouées à la rénovation énergétique dans le secteur résidentiel ... si d'autres usages non résidentiels ne viennent pas en concurrence (financement des transports, rénovation du parc de bâtiments publics...).

Par ailleurs de nombreuses aides ont été mises en place par les collectivités locales pour encourager et/ou accompagner les travaux d'efficacité énergétique.

Un rapide recensement de l'existant au niveau national²⁴.

Les dispositifs publics destinés à faciliter la réalisation des travaux énergétiques visent principalement à inciter à l'engagement de tels travaux et, dans une moindre mesure, à accompagner leur financement. Mais le projet de loi sur la transition énergétique a introduit dans son article 5 une évolution sensible avec l'obligation d'intégrer des travaux de rénovation énergétique à l'occasion de travaux de rénovation importants²⁵ : « Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une fois ou en plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, définis à l'article L. 100-4 du Code de l'énergie, et se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux

²² Tel est le cas, par exemple, de la « régie régionale du service public de l'efficacité énergétique de Picardie » présentée à la section 1.3.

²³ Ces EPL/SEM ne seront pas soumises aux conditions d'agrément des établissements de crédit et des sociétés de financement, mais pourront avancer l'argent aux ménages pour leurs travaux, en se remboursant sur les économies d'énergie réalisées. Elles seront cependant soumises aux contrôles de l'ACPR. Ce mécanisme suscite des réserves de la part des banques qui estiment qu'il ne faut pas le généraliser mais le réserver aux projets les plus risqués, alors que les pouvoirs publics et les professionnels de la construction y ont vu un moyen parmi d'autres de relancer un secteur du bâtiment en crise.

²⁴ Pour une présentation synthétique du dispositif des aides accompagnant la rénovation énergétique : annexe 6.

²⁵ Voir annexe 7.

bâtiments neufs ». Un décret en Conseil d'État déterminera les modalités d'application de cette mesure qui permettra d'en déterminer la portée véritable.

Un rôle et une efficacité différenciés des dispositifs selon le niveau de revenu des ménages concernés.

Les dispositifs d'aide et d'incitation à la réalisation de travaux de rénovation énergétique se distinguent évidemment, selon :

- ❖ qu'ils permettent le déclenchement des opérations : ils sont associés à des aides distribuées très souvent sous plafond de ressources (les aides de l'Anah, notamment), mais aussi aux systèmes de TVA réduite. Les aides sous plafond de ressources couvrent, en général, une part importante des dépenses engagées et viennent se substituer à des capacités d'autofinancement défaillantes. En leur absence, les opérations seraient rarement réalisées par des ménages modestes, même en réduisant l'ambition du projet. Mais ces aides ne sauraient suffire, dans le cas des ménages modestes principalement, en l'absence d'un accompagnement économique, technique et social : le rôle et la place des agences locales de l'énergie (ALE), des collectivités locales, des opérateurs agréés ... sont à cet égard fondamentaux ;
- ❖ qu'ils incitent à la réalisation des opérations : ils prennent la forme de crédits d'impôt (le CITE, en 2015). Ces incitations s'adressent à des ménages qui ont la capacité de mobiliser une épargne préalable (suffisamment conséquente) et qui financent leur projet par recours au crédit bancaire (ou par autofinancement). La prise en compte de l'incitation par le ménage dans son processus décisionnel suppose une rationalité, un calcul économique suffisant qui lui permette de se projeter dans le futur. Et bien sûr un niveau de revenus suffisant pour « faire l'avance » de cette aide ;
- ❖ qu'ils accompagnent les ménages qui décident de réaliser les travaux : l'accompagnement est technique, pour tous, l'accès à l'information et au savoir étant alors essentiel (au-delà des campagnes nationales d'information et de sensibilisation, telle « j'éco-rénove, j'économise »), et il prend alors la forme d'une aide au diagnostic/audit avant la réalisation des travaux. L'accompagnement peut aussi être social, pour les ménages modestes. Dans ce cas, il se complète souvent par des « formations » permettant au ménage d'acquérir la maîtrise/la compréhension du fonctionnement du logement (isolation, régulation, ventilation), du système de comptage d'énergie et d'eau et donc une utilisation efficace et efficiente des équipements qui sont installés. L'accompagnement est aussi presque toujours nécessaire afin de suivre dans le temps les ménages (très) modestes bénéficiaires d'un micro-crédit.

Mais la plupart de ces dispositifs suscitent toujours les mêmes remarques, au moins pour ceux qui aident au déclenchement ou qui incitent :

- leur faible pérennité, soumis aux aléas des modifications budgétaires annuelles, alors que le montage d'un dossier travaux peut prendre plusieurs mois ;
- une faible incitation à préférer une approche globale de travaux pour gagner plusieurs classes dans la notation énergétique de l'immeuble, sauf en ce qui

- concerne le programme « Habiter Mieux » (gain de 25 % sur l'efficacité énergétique) et l'éco-PTZ (2 actions ou natures de travaux au minimum ou une approche de la performance globale) ;
- leur ciblage sur la partie « rénovation énergétique » alors que les ménages réalisent des opérations globales et pour des travaux souvent plus importants. Sans même évoquer la question des travaux induits ... ;
 - la prise en compte rare et toujours imparfaite des décalages de trésorerie : et ce sont alors les artisans et les petites entreprises qui sont les plus pénalisés, devant accepter d'être payés à la réception de l'aide ou de la subvention. Cela est souvent vrai du CITE ou de la TVA à 5.5 % qui nécessitent la mise en place d'avances lorsque des travaux de rénovation énergétique s'ajoutent à d'autres travaux (agrandissement, travaux embarqués, ...). Mais même dans ce dernier cas, cela paraît moins évident dans le cas des aides de l'Anah : celle-ci a en effet une approche globale de l'opération articulant la réalisation des travaux de rénovation énergétique avec l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, notamment. La question de l'avance de trésorerie mérite néanmoins attention, compte tenu notamment de la situation de la trésorerie des artisans et des petites entreprises qui interviennent dans ce secteur ;
 - le manque de cohérence entre les dispositifs, que ce soit en termes de plafonds de ressources permettant l'éligibilité aux aides, d'octroi en l'absence de guichet unique (une aide, c'est un questionnaire spécifique, des justificatifs et des circuits de validation propres), de mécanismes de contrôle : élevé pour l'éco-PTZ (contrôle par les banques en niveau 1, par la SGFGAS en niveau 2) ou qui se durcissent actuellement pour le CITE ...

Au-delà de l'efficacité que chacun des dispositifs d'aide peut présenter, il n'est en outre guère facile de construire une photographie les agrégeant et permettant d'évaluer leur impact budgétaire global, compte tenu de la complexité des mécanismes mis en œuvre (dépenses budgétaires, dépenses fiscales, budgets annexes, dépenses extra budgétaires ...), de leurs interrelations ... Dans ces conditions, il est difficile d'apprécier la portée macro-économique de ces mesures et de les mettre en rapport avec un montant global de travaux d'efficacité énergétique, lui-même mal connu.

D'autant que le nombre, la complexité et la volatilité de la plupart des dispositifs nuisent sans aucun doute à leur efficacité : par exemple, si les aides à la rénovation énergétique, qui ont diminué au cours de dernières années, devraient se ressaisir en 2015 avec la relance de l'éco-PTZ et, surtout, la 3^{ème} génération des CEE et le nouveau CITE, une incertitude demeure sur la pérennité de la première et de la dernière de ces mesures au-delà de 2015²⁶. Alors que d'autres dispositifs, tel « Habiter Mieux » sont victimes de leurs succès, l'insuffisance des financements disponibles (au regard notamment de l'ambition des objectifs de la LTE) laissant

²⁶ Certes, dans le cadre du Plan de relance de l'investissement d'avril 2015, le premier ministre a annoncé une reconduction du CITE en 2016. Toutefois, cette prolongation se fera « dans les conditions qui seront déterminées par la loi de finances pour 2016 ». En d'autres termes, la mécanique est conservée, mais ni le maintien du taux à 30 %, ni le champ ne sont garantis.

insatisfaites une demande qui se reporte inévitablement sur « une file d'attente²⁷ ». Le coût de l'adaptation « permanente » de l'action des partenaires de la rénovation énergétique (entreprises et acteurs agréés, notamment) à cette instabilité et aux incertitudes économiques qui en résultent (absence de lisibilité des carnets de commande, difficultés de formation ou de recrutement des personnels, ...) altère alors l'efficacité des dispositifs, en retarde les effets attendus, démobilise les partenaires, ... En outre, les coûts générés par cette complexité (tel, par exemple, le coût de distribution d'aides de faibles montants) devraient également être pris en compte et viendraient sans doute atténuer l'impression première d'efficacité économique et budgétaire.

À l'échelon micro-économique, les effets des aides sont en général diversement appréciés. Les études d'impact examinent presque toujours les dispositifs pris isolément, alors que les ménages cumulent souvent les avantages de plusieurs dispositifs. Et :

- ❖ pour les ménages les plus modestes, les dispositifs d'aide et de soutien permettent de déclencher les travaux et constituent une condition nécessaire à leur réalisation ;
- ❖ alors que pour les ménages plus aisés, les dispositifs fiscaux accompagnent « *a posteriori* » les travaux de rénovation énergétique, sauf dans le cas du taux réduit de TVA qui facilite (déclenche ?) leur réalisation ;
- ❖ et dans tous les cas, mais principalement pour les ménages plus aisés « *a priori* » plus à l'aise avec le calcul économique en termes « de coûts et d'avantages », le retour sur investissement s'avère souvent trop long (donc peu ou pas visible) pour être véritablement pris en compte au moment de leur décision d'autant que les signaux « prix de l'énergie » envoyés par les pouvoirs publics ne semblent que rarement décisifs, en raison encore de leur manque de clarté lors de la prise de décision.

➤ **1.3. Une contribution des collectivités locales maintenant fragilisée ?**

Le rôle et la place essentielle des collectivités locales dans la définition et la mise en œuvre des programmes de RE.

La loi Grenelle 2 (art. 75) a rendu obligatoire l'élaboration de Plans Climat et Energie Territoriaux (PCET) avant le 31 décembre 2012 pour les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Le PCET est mis à jour au moins tous les cinq ans.

La loi de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles du 28 janvier 2014 conforte le rôle de la région comme chef de file chargé de l'organisation des modalités de l'action commune des collectivités territoriales pour l'exercice des compétences relatives à l'aménagement et au développement durable du territoire,

²⁷ Une file longue de 15 000 dossiers instruits mais bloqués compte tenu du manque de moyens budgétaires disponibles, qui devraient être traités en priorité en 2015, mais qui va alors obérer les capacités de réponse à une demande nouvelle, compte tenu des enveloppes budgétaires prévues.

au climat à l'air et à l'énergie, au développement économique et au soutien à l'innovation. Elles élaborent le SRCAE (Schéma Régionaux Climat Air Energie) et définissent notamment les objectifs de rénovation du bâti.

La même loi confirme le rôle de chef de file du département pour l'action sociale et donc de la contribution à la résorption de la précarité énergétique, ce qui lui confère un rôle incontournable notamment dans le cadre des réhabilitations soutenues par l'Anah. Les départements sont co-responsables avec l'Etat du Plan départemental d'action pour le Logement des personnes défavorisées (PDAHLPD) et pleinement responsables du Fonds de Solidarité Logement (FSL). Le logement n'étant qu'une compétence optionnelle que nombre d'entre eux ont toutefois choisi d'exercer, notamment via la délégation des aides à la pierre (26 départements délégataires en 2013).

Enfin, les communautés d'agglomération et communautés urbaines sont dotées d'une compétence obligatoire en matière d'habitat et élaborent à ce titre un PLH qui définit entre autres les actions de réhabilitation du parc privé. Compte-tenu de leurs compétences, les intercommunalités sont fréquemment maîtres d'ouvrage de programmes opérationnels tels les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou les Programme d'Intérêt Général (PIG) et allouent à ce titre des aides financières complémentaires des aides de l'Anah.

La forte implication des collectivités locales dans la mise en œuvre d'actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et dans une stratégie visant à réduire la consommation énergétique du secteur résidentiel a permis le décollage du programme « Habiter Mieux ». Au-delà, les collectivités locales se sont largement investies dans la définition et la mise en œuvre de véritables stratégies accordant une large place à la rénovation énergétique.

- **L'exemple de Brest Métropole et du Pays de Brest-Pôle Métropolitain.**

Brest Métropole et le Pays de Brest disposent d'un parc de résidences principales constitué pour 63.0 % de maisons individuelles, en quasi-totalité occupées par leurs propriétaires. Dans l'ensemble, ce parc a été « reconstruit » après la Seconde Guerre Mondiale (83.0 % des logements datent d'après 1949, 40.0 % ayant été construits entre 1949 et 1974) et s'avère dans l'ensemble relativement énérgivore : ainsi 47.0 % de ce parc relève des étiquettes E, F et G (16.0 % étant en F ou G). Les spécificités et les différences territoriales au sein du Pays de Brest sont évidemment sensibles, notamment entre le pôle métropolitain et le reste du Pays : alors que Brest Métropole dispose d'un parc de résidences principales composé de 42.0 % de maisons individuelles et que 40.0 % du parc affiche une étiquette E, F ou G (13.0 % étant en F ou G), pour les 6 EPCI du reste du Pays, on compte 90.0 % de maisons individuelles et 60.0 % d'étiquettes E, F et G (21.0 % étant en F ou G).

En outre, en 2011, on pouvait estimer que 8.0 % des propriétaires occupants vivaient sous le seuil de pauvreté dans l'ensemble du Pays, cette proportion dépassant même 15.0 % sur une dizaine des 89 communes du Pays de Brest.

Afin de prendre en compte ces éléments de diagnostic et de répondre aux enjeux de maîtrise de l'énergie du Grenelle de l'environnement, Brest Métropole a élaboré un Plan Climat Energie Territorial (PCET), véritable projet territorial de développement durable. La démarche entreprise à ce titre a été globale et elle a inscrit la préparation de ce PCET dans le cadre de l'élaboration du « PLU Facteur 4 » (révision du Plan Local d'Urbanisme, du Plan de Déplacement Urbain et du Plan Local de l'Habitat, conjointement à la construction du PCET). Le PCET propose donc un cadre stratégique cohérent organisant les actions de lutte contre le changement climatique.

C'est dans le cadre de cette approche globale que Brest Métropole a mis en place dès 2012, avec le concours de l'Anah et de l'ADEME, un portail internet, « Tinergie », destiné à développer la performance thermique du parc privé et à lutter contre la précarité énergétique²⁸.

Avec « Tinergie » qui est géré et animé par l'Agence de Maîtrise de l'Energie et du Climat du Pays de Brest, Ener'gence, sont alors proposés :

- ❖ un interlocuteur unique, du diagnostic initial jusqu'à la réalisation des travaux. Seul le diagnostic pour les économies d'énergie (DP2E), réalisé par un diagnostiqueur indépendant partenaire, est facturé ;
- ❖ un accompagnement gratuit pendant toute la durée du projet, dans le cadre d'un suivi « étape par étape » ;
- ❖ une information sur l'ensemble des aides financières et fiscales disponibles ;
- ❖ une subvention adossée sur les CEE. Le montant de la subvention est calculé sur la base des devis sélectionnés, en fonction des actions réalisées et du gain énergétique global réalisé ;
- ❖ une mise en relation avec un réseau de professionnels locaux accrédités et sensibilisés aux problématiques de la maîtrise de l'énergie.

Sur les 6 autres EPCI du Pays de Brest, les dispositifs qui ont été développés permettent de mobiliser l'ensemble des partenaires, outre l'Anah, l'ADIL et l'ADEME :

- ❖ le Conseil Général, notamment dans le cadre de son animation territoriale et son action d'information/formation auprès des professionnels de l'action sociale. Mais aussi, dans le cadre du PDALPD, avec les visites eau-énergie (organisées autour d'une série d'actions coordonnées : prise d'information auprès des occupants/état des lieux du logement -bâti et équipements-/relevés des compteurs et établissement de la classe énergétique/analyse des données recueillies et des factures/définition des préconisations/synthèse de l'analyse et information sur les aides) et les aides à la maîtrise de l'énergie (350 € par foyer + 75 € par personne supplémentaire, plafonnée à 610 € par foyer) ;
- ❖ les Opérations Programmées et les PIG des EPCI du Pays de Brest : le volet Energie est obligatoire dans les OPAH et les PIG depuis 2011 ;
- ❖ le développement de l'Espace Info Energie du Pays de Brest ;

²⁸ Ce portail qui constitue l'une des premières actions du PCET a reçu en 2013 le grand prix du jury et le prix de l'intercommunalité, dans le cadre de l'appel à projet sur les initiatives locales pour la rénovation énergétique lancé par le Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie et le Ministère de l'égalité des territoires et du logement.

- ❖ le soutien à l'action des opérateurs des OPAH (le Pact-HD 29, notamment) ;
- ❖ et la mise en synergie entre les professionnels du bâtiment, les professionnels de l'action sociale (CDAS, CCAS, CIAS), les associations caritatives, ...

La coordination des actions est alors assurée par Ener'gence dont la mission est à ce titre ainsi définie :

- ❖ informer, conseiller et former sur les enjeux, les méthodes et les techniques efficaces pour maîtriser l'énergie : notamment, par un accompagnement des ménages et par des visites à domicile afin de parvenir à une meilleure compréhension du fonctionnement du logement (isolation, régulation, ventilation), du système de comptage d'énergie et d'eau et donc une utilisation efficace et efficiente des équipements ;
- ❖ mettre en relation les partenaires confrontés aux mêmes problématiques et enjeux ;
- ❖ réaliser les analyses d'opportunités énergétiques permettant l'aide à la décision (analyse du bâti, analyse des équipements, analyse comportementale, diagnostics et rapports de visites, préconisations) ;
- ❖ et contribuer au montage des projets.

L'objectif des dispositifs de coordination animés par Ener'gence sur Brest Métropole et sur l'ensemble du Pays de Brest étant de rationaliser les interventions, d'économiser des ressources budgétaires (locales et nationales) rares et donc d'optimiser les opérations de rénovation énergétique.

- **Le programme « Rénover Malin » du Conseil général de l'Essonne.**

Le Conseil Général de l'Essonne a souhaité s'engager depuis plusieurs années dans la rénovation énergétique du parc de logements présent sur son territoire. Il estime en effet le nombre de logements énergivores à environ à 205 000 unités, soit 40 % de son parc de logements (parcs privé et social confondus).

Le dispositif qui a été mis en place fin 2014 repose notamment sur :

- ❖ une plateforme de rénovation qui regroupe tous les acteurs du département, privés et publics, pour accélérer la rénovation thermique sur le département ;
- ❖ un site Internet « Rénover malin » créé spécialement pour le département afin de permettre aux ménages un autodiagnostic de leur logement ;
- ❖ la mise en réseau des 7 organismes de conseil (principalement Point PRIS en liaison avec les PACT et Habitat & Développement) qui peuvent faire effectuer gratuitement des audits énergétiques grâce à 15 experts (profil ingénieur thermicien ou architecte) et mettre les ménages en relation avec des entreprises RGE ;
- ❖ une aide spécifique du département de 150 € (chèque « Eco-rénover malin ») ;
- ❖ et une campagne de communication.

Le département vise 10 000 visites sur son site internet, 5 000 autodiagnostics, 2 000 rendez-vous avec les experts et notamment 500 rénovations dans le cadre du

programme « Habiter Mieux » et/ou du FDAAH (Fonds départemental d'amélioration et d'adaptation de l'habitat).

Le programme « Rénover Malin » du Conseil général de l'Essonne

Historique : création de la Maison de l'Habitat en 2005 qui abrite à la fois des services du Conseil Général de l'Essonne et des associations (PACT, ADIL, CRPVE et ALE d'Evry). En 2010, création d'« Essonne info énergie » labellisé EIE en 2012, puis PRIS ADEME en 2013 : 13 000 visiteurs par an.

Missions auprès des particuliers :

- conseils sur tout projet de construction, rénovation, extension par un architecte ou un ingénieur thermicien (15 sur le département) ;
- cycle de conférences et de visites ;
- centre de documentation : bibliothèque et matériau-thèque ;
- ateliers avec les « samedis pratiques ».

L'Essonne est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME et du Conseil Régional d'Ile-de-France sur les plateformes de rénovation énergétique en partenariat avec la FFB de l'Essonne :

- 50 réunions avec tous les acteurs de la rénovation énergétique (fédérations professionnelles, chambres consulaires, EIE, collectivités locales, organismes publics) ;
- objectifs : créer de la confiance, accompagner les particuliers et massifier ;
- mise en réseau des 7 agences présentes sur le département (PRIS : dont ADIL, agence locale de l'énergie, PRIS, PNR, ...) y compris la MDH.

Accompagnement des particuliers :

- importante campagne de communication ;
- site Internet permettant notamment un autodiagnostic en 30 minutes ;
- chèque « Eco rénover malin » de 150 € ;
- mise en réseau avec un espace personnel ;
- « Coach Renov » pour accompagner les clients ;
- relais par les associations PACT et Habitat & Développement.

Les objectifs :

- 10 000 visiteurs sur Internet, 5 000 autodiagnostic ;
- 2 000 rendez-vous et 500 particuliers accompagnés par les PRIS, EIE et agences locales de l'énergie.

• La régie régionale du service public de l'efficacité énergétique de Picardie.

La région Picardie a mis en place en septembre 2013 un « Service Public de l'Efficacité Énergétique », au sein duquel a été créée en novembre 2013 une régie de tiers-financement. L'objectif est d'accompagner les picards tout au long de leur projet de rénovation énergétique : le « Picardie Pass Rénovation » a ainsi été lancé en novembre 2014. Il s'inscrit dans une phase expérimentale destinée à durer 3 années, avec l'objectif de rénover au total 2 000 logements, le fonds mis à disposition de la régie étant abondé par la région à hauteur de 50 M d'€.

A l'issue de la phase d'expérimentation, le dispositif s'étant progressivement amélioré avec le retour d'expérience, l'objectif est de passer en phase de développement dès 2018, pour un programme annuel de 10 000 logements par an et une enveloppe

annuelle de 300 M d'€. La région estime que le parc de résidences principales en maisons individuelles est de l'ordre de 360 000 unités²⁹.

Dans sa version actuelle, le « Pass Rénovation » propose alors un accompagnement technique complet aux ménages intéressés : un diagnostic énergétique gratuit du logement par un des techniciens de « Picardie Pass Rénovation », un projet de travaux personnalisé adapté aux besoins des propriétaires et la sélection des entreprises, le suivi et la réception du chantier. Un accompagnement financier est en outre proposé en cas de difficulté : il consiste en une avance sur régie aux propriétaires de la somme nécessaire au financement des travaux de rénovation thermique, avec un remboursement calé sur les économies attendues sur les factures d'énergie, après réalisation des travaux. Ces économies sont « estimées » de 50 % à 75 % des consommations énergétiques initiales, le financement pratiqué étant calé sur la durée de vie des équipements de rénovation (jusqu'à 15 ans pour le chauffage et 25 ans pour l'isolation du bâti).

L'expérimentation du « Picardie Pass Rénovation »

Le projet est mis en place et suivi par un technicien de la rénovation et un opérateur de tiers financement :

- . ils étudient la faisabilité du projet (situation familiale, factures, logement, ...) ;
- . ils réalisent le diagnostic énergétique du bien à rénover ;
- . ils proposent un programme de travaux de rénovation personnalisé ;
- . ils font signer le contrat d'abonnement au « Service Public de l'Efficacité Energétique » (déclenchant le versement d'une redevance de 1 860 € TTC couvrant les coûts du diagnostic et les frais de dossier : le ménage intéressé n'a à verser que 300 €, le reste étant pris en charge par le préfinancement mis en place par la régie) ;
- . ils mettent en place une solution de financement de long terme, avec un taux d'intérêt attractif ;
- . ils suivent les travaux de rénovation ;
- . ils s'assurent de la bonne réception du chantier ;
- . ils continuent le suivi des consommations énergétiques pendant 5 ans.

En outre, afin de faciliter la réalisation des projets et de conseiller au mieux les candidats, les techniciens procèdent à la consultation des entreprises RGE qui ont été répertoriées par la Région Picardie et classées en 8 corps de métier (maçonnerie-démolition, charpente-couverture, isolation et menuiseries intérieures, menuiseries extérieures, isolation thermique par l'extérieur, plomberie-chauffage, électricité-VMC et carrelage-faïence). En outre, les techniciens assurent les suivis de chantier.

• L'expérience de la région Nord Pas-de-Calais.

Le constat établi par la communauté urbaine de Lille est double :

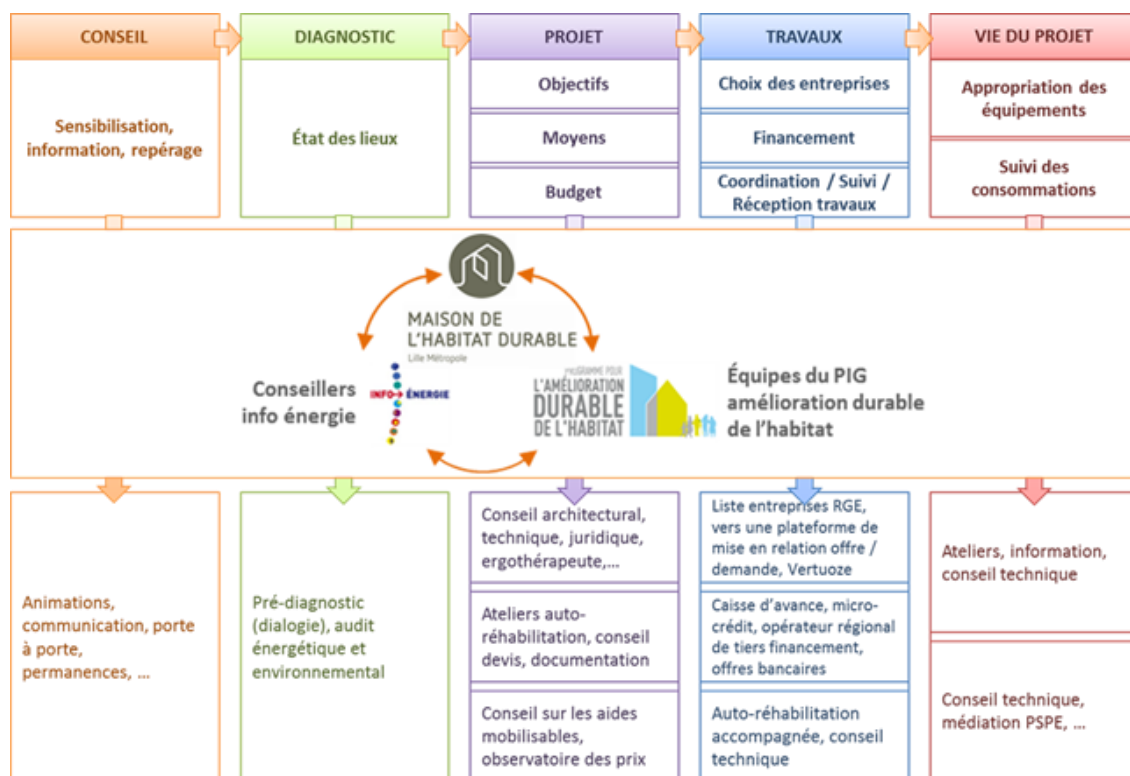
- ❖ un habitat de centre-ville constitué de maisons individuelles majoritairement en briques, construites essentiellement au début du 20^{ème} siècle puis dans les années 50 et 60. Elles présentent une forte valeur patrimoniale et culturelle,

²⁹ D'après l'INSEE, le parc total de logements comptait de 890 575 unités, dont 88.3 % de résidences principales. La part des propriétaires occupants est de l'ordre de 62.0 %, 74.0 % d'entre eux étant en maisons individuelles.

certes, mais plus des 2/3 du parc se situe dans les classes E, F et G (190 000 logements en classe F et G) ;

- ❖ des propriétaires occupants souvent modestes et âgés, dans un patrimoine vieillissant et énergivore.

Une stratégie a donc été définie et mise en œuvre avec de nombreux partenaires, en lien avec les programmes locaux (programme régional « 100 000 logements », dispositif départemental Nord-Energie-Solidarité) et nationaux (plan national de rénovation énergétique de l'habitat), sans oublier un programme RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).



Le dispositif global élaboré coordonne la Maison de l'habitat durable, un réseau de 9 conseillers info-énergie, 5 PIG « amélioration durable de l'habitat » (avec un objectif de 1 000 logements par an) dont 1 sur Lille (avec un objectif de 750 logements sur 3 ans), une caisse d'avance et 5 MOUS « insalubrité » qui couvrent l'ensemble du territoire de Lille Métropole.

Il bénéficie d'un solide appui de Lille Métropole qui mobilise plus de 70 ETP sur l'ensemble de son territoire et plus de 10 M d'€ par an (dont les aides déléguées au traitement de l'habitat ancien privé). Quant à elle, la Ville de Lille consacre 25 personnes et 2,6 M d'€ par an au traitement de l'habitat ancien : en 2013, 1 521 logements ont ainsi été rénovés avec l'appui ou l'aide de la Ville.

En outre, l'approche de la rénovation qui a été privilégiée se veut durable et globale, et pas seulement thermique. Ainsi, un audit énergétique normalisé a été mis en place pour le diffus : il est réalisé en deux temps (visite puis explication du résultat), pour un coût unitaire de 1 000 € au maximum (dans les faits, entre 750 et 950 €). Dans le

cadre d'un PIG, l'audit énergétique est gratuit : en dehors de cela, il est facturé à raison de 20 % de son coût, en moyenne.

Pour 2015, le dispositif se heurte à l'insuffisance des financements Anah pour la métropole lilloise. Il doit donc être adapté en reconsidérant les opérations destinées aux ménages les plus modestes et en développant l'auto-réhabilitation : ces choix devraient en outre permettre d'en amplifier l'impact à l'avenir, de le massifier. Pour cela, il est en outre prévu de développer davantage les ateliers d'apprentissage au bricolage qui rencontrent un vif succès. Mais aussi de faciliter la mise en relation entre particuliers et entreprises du bâtiment, en développant un outil web dédié.

Zoom sur la maison de l'Habitat Durable de Lille :
« Le lieu public pour vous aider à rénover votre logement »

Une orientation et des informations téléphoniques pour tous les métropolitains, avec la création d'un guichet unique.

Un espace ressources et documentation : expositions permanentes et temporaires, documents ... On y trouve toutes les informations (techniques, financières, juridiques, administratives...), les bonnes adresses (centres de ressources, entreprises certifiées, associations spécialisées...) et chacun peut bénéficier d'un accompagnement individuel ou collectif, personnalisé et adapté à ses préoccupations ou envies.

Des consultations gratuites sur rendez-vous pour tous les métropolitains : les juristes de l'ADIL, les architectes-conseil de la Ville de Lille et du CAUE, les médiateurs sociaux de PSPE, les conseillers info énergie de l'ADIL et de la MRES.

Un accompagnement personnalisé et à domicile pour les propriétaires éligibles aux aides de la Ville de Lille : diagnostic du logement, priorisation des travaux, montage administratif et financier du projet...

Des financements : le cumul des financements de l'Anah, de la région, du CIDD, de la communauté urbaine de Lille et de la ville permet de couvrir de l'ordre de 70 % des travaux en cas de rénovation globale (ravalement...) ou de rénovation plus ambitieuse (BBC), alors le total des aides ressort à environ 40 % des travaux en général. Pour des populations très modestes, le montant total des aides peut même atteindre 80 ou plus de 90 %.

Les contributions aux équilibres de financement des opérations individuelles de rénovation énergétique.

La répartition complexe des partages de compétences entre les différents acteurs de la politique du logement et la mise en évidence du rôle et de la place des collectivités locales se retrouvent ici, dans la distribution des aides à la rénovation énergétique. La complexité apparente est encore amplifiée par l'intervention des relais locaux d'agences nationales (ADEME-Anah) ou d'autres structures locales soutenues par les départements.

A la complexité des dispositifs nationaux vient en outre s'ajouter la superposition des aides locales. Bien sûr, leur distribution semble simple parce qu'elles viennent souvent/presque toujours en complément de celles de l'Anah et qu'en cas d'interventions multiples (région, département et communes), l'instruction des dossiers est souvent unique. On peut cependant s'interroger sur la pertinence d'aides de petits montants (par exemple, celles inférieures à 200 €) compte tenu de leurs coûts de distribution, de gestion et de contrôle. En outre, on ne dispose pas d'études d'impact de ces dispositifs (rapport coûts/bénéfices), sachant qu'il est très souvent difficile de séparer ce qui relève de chacun des échelons territoriaux.

En fait, c'est la plupart du temps l'implication des équipes de terrain et des réseaux constitués qui contribue (le plus largement ?) à la réussite des programmes nationaux. Mais la mise en œuvre de leur action n'est rendue possible que par la disponibilité des ressources budgétaires nationales.

Les aides financières mobilisables à Lille

1er exemple : Un propriétaire occupant bénéficiant de ressources très modestes (2 400 € par mois pour 4 personnes)

Projet : Il effectue des travaux de rénovation globale : réfection de toiture, de l'électricité, de la salle de bains, travaux d'économie d'énergie (menuiseries, isolation murs et combles, chaudière à condensation, VMC, récupération d'eau de pluie et rénovation de la façade. Il atteint la classe C après travaux. Il fait les travaux d'isolation par lui-même.

Cout des travaux (TTC)		44 000 €	
Financement ANAH		14 500 €	
LMCU		2 500 €	
Conseil Régional		3 600 €	
Ville de Lille	rénovation durable	6 250 €	8 830 €
	autoréhabilitation	1 350 €	
	prime façade	630 €	
	récupération eau de pluie	600 €	
Crédit d'impôts (30% - 2014)		1 080 €	
Total aides		30 510 €	69%
Reste à financer :		13 490 €	



La Maison de l'Habitat Durable

Les aides financières mobilisables à Lille

2ème exemple : Un propriétaire occupant bénéficiant de ressources moyennes (4 500 € par mois pour 4 personnes)

Projet : Il effectue une rénovation thermique BBC et en profite pour ravalier la façade et poser un récupérateur d'eau de pluie : isolation des combles et des murs (autoréhabilitation, remplacement des menuiseries, chauffe eau solaire, VMC double flux, chaudière à condensation.

Cout des travaux (TTC)		32 200 €	
Financement Etat (prime exceptionnelle)		1 350 €	
LMCU		650 €	
Conseil Régional (chèque solaire thermique)		1 200 €	
Ville de Lille	rénovation durable	4 500 €	8 380 €
	forfait BBC	1 000 €	
	autoréhabilitation	1 350 €	
	prime solaire	300 €	
	prime façade	630 €	
	récupération eau de pluie	600 €	
Crédit d'impôts (30% - 2014)		2 400 €	
Total aides		13 980 €	43%
Reste à financer :		18 220 €	



La Maison de l'Habitat Durable

Une rationalisation des moyens mis en œuvre permettrait néanmoins (et sans doute ?) d'optimiser les coûts pour les collectivités locales dont les ressources se raréfient et d'améliorer l'efficacité des dispositifs. Par exemple, chaque collectivité locale impliquée et chaque territoire doivent-ils assumer les coûts de développement et de maintenance d'un site internet spécifique, d'un référencement propre, d'un calculateur d'économies d'énergie ... ? Les audits techniques réalisés ne devraient-ils pas s'insérer dans une charte ou un référentiel de qualité au niveau national (préservant le cas échéant la dimension des spécificités locales) ?

Parce que, dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, la question de la pérennité des dispositifs développés et de leur massification se pose sur nombre de territoires. Et sans les aides que les collectivités locales apportent à l'équilibre des plans de financement des opérations de rénovation énergétique, mais aussi sans l'appui des réseaux agréés qu'elles soutiennent largement sur les territoires, la plupart des opérations, et surtout celles des ménages les plus modestes, ne pourraient se réaliser.

2. Les fondamentaux

➤ 2.1. L'information des ménages, leur accompagnement et l'implication des acteurs de la rénovation énergétique

La nécessité de repenser le discours.

Les interventions réalisées au titre de la rénovation énergétique ne sont pas majoritairement engagées pour elles-mêmes, mais la plupart du temps, une fois « le » problème initial identifié (l'insalubrité, le mal logement, la non décence, le handicap, le vieillissement, le besoin d'espace à vivre supplémentaire...) : ce que l'enquête OPEN réalisée pour l'ADEME souligne en relevant que parmi les ménages ayant réalisé des travaux avec impact énergétique en 2013, 42.9 % avaient pour objectif de réparer un équipement ou d'entretenir un logement, 17.5 % d'adapter l'agencement de leur logement, 7.9 % de rendre habitable un espace jusqu'alors non destiné à l'habitation ... et « seulement » 24.5 % voulaient intervenir pour réaliser des économies d'énergie.

L'argument de l'économie d'énergie reste en effet peu convaincant pour une grande part des ménages³⁰ : autant parce que la visibilité à 10 ou 15 ans est (très) réduite, que parce que cela n'est guère la priorité pour beaucoup. Il faut donc plutôt penser un argumentaire construit autour de l'amélioration des conditions de vie (le « confort thermique », notamment), de l'augmentation/du maintien de la valeur du patrimoine, de la possibilité de vieillir tranquillement dans le logement, de chauffer/rafraîchir une pièce supplémentaire à même coût... et faire évoluer en conséquence le discours d'accompagnement des actions.

Le rôle essentiel de l'information des ménages et la coordination des informations.

La mise en œuvre et la massification d'une stratégie de rénovation énergétique du parc des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ne peut se concevoir sans la mise à disposition des ménages concernés d'une information fiable et pertinente, accessible facilement et sans coût, ni sans une facilité d'accès aux conseils indispensables, autant pour monter/réaliser techniquement le projet que pour en assurer le financement et connaître les aides et les incitations auxquelles les ménages ont accès. Mais pas non plus sans repérage des situations les plus critiques, celles pour lesquelles une action est devenue indispensable (les cas de précarité énergétique et sociale, notamment), alors qu'une partie de ces ménages ne fait que rarement valoir ses droits aux conseils et aux aides.

³⁰ Ce point de constat est largement partagé. Par exemple par le groupe « Développement Durable » du « Forum des politiques de l'habitat privé » : « Si les ménages ont compris dans leur grande majorité la nécessité de réaliser des économies d'énergie, ceci n'apparaît pas comme le principal déterminant des travaux de rénovation. C'est plutôt la volonté d'améliorer le confort ou de valoriser son bien qui encourage un ménage à réaliser des travaux. Les experts ont recommandé de ne pas trop axer les campagnes nationales ou locales sur les économies financières mais de mettre en avant d'autres notions comme le confort de vie et la valeur verte du logement ».

Les Points Rénovation Information Service, les Espaces Info Energie ... jouent à cet égard un rôle essentiel, comme en témoigne leur déploiement territorial actuel, même pour les territoires sur lesquels les initiatives locales sont peu développées. Et ils participent à la coordination des informations, évitant ainsi l'éparpillement des sources d'accès à ces informations, mais aussi en garantissent la qualité et la pertinence³¹.

Zoom sur les Points Rénovation Information Service (source ANIL/Anah/ADEME)

Un numéro Azur unique et un site internet www.renovation-info-service-gouv.fr.

Le déploiement de 450 PRIS (Point Rénovation Info Service), dont 251 structures EIE animées par 450 conseillers, les ADIL, les guichets de l'Anah portés par des DDT, des ADIL ou des collectivités locales délégataires des aides à l'Anah ...

Par exemple, depuis le lancement du PREH, le réseau des ADIL a délivré environ 100 000 consultations : forte concentration dans l'Ouest, impact de la campagne nationale de communication (environ la moitié des contacts).

En outre, dans le cadre du plan de rénovation énergétique présenté par le Président de la République, ont été créés les « Ambassadeurs de l'efficacité énergétique », avec le soutien du programme européen « Energie Intelligente pour l'Europe ». Leur mission est de détecter et d'identifier les ménages en situation de précarité énergétique. Déployés sur tout le territoire, ils s'appuient sur l'ensemble des acteurs du secteur (ADIL, CCAS, ...) pour diffuser l'information concernant les financements et les aides et inciter les ménages concernés à s'engager dans une rénovation thermique. Une sensibilisation aux éco-gestes vient en appui de la démarche d'information et de conseil. Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », notamment, les PACT (avec le soutien de TOTAL) et Habitat & Développement ont recruté plus de 90 « Ambassadeurs de l'efficacité énergétique », ce déploiement national ayant permis d'obtenir de meilleurs résultats en 2014 (50 000 rénovations énergétiques sociales).

En ce qui les concerne, les services sociaux des collectivités locales jouent un rôle tout aussi essentiel de repérage et d'intervention dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique. Ils jouent en effet, et souvent très en amont des « Ambassadeurs de l'efficacité énergétique », un rôle important dans la détection des bénéficiaires potentiels des tarifs sociaux (le « tarif de première nécessité », TPN, pour l'électricité qui bénéficie à 2.2 millions de foyers et le « tarif spécial de solidarité », TSS, pour le gaz qui bénéficie à 650 000 foyers)³².

Enfin, le CLER qui fédère un réseau de près de 200 structures professionnelles réparties sur l'ensemble du territoire, se propose d'accompagner les dispositifs locaux de lutte contre la précarité énergétique en se concentrant sur le repérage et le conseil personnalisé aux ménages modestes, via des visites à domicile. Il coordonne

³¹ Cela permettant notamment d'éviter que les informations techniques, financières et administratives dont les ménages ont besoin pour s'engager dans un parcours de rénovation énergétique de leur logement ne leur soient délivrées que par des démarcheurs commerciaux, en direct ou par téléphone.

³² Dans le cadre de la LTE, un « chèque énergie » dédié au paiement des factures d'énergie du logement a été mis en place. Ce chèque pourra, en outre, contribuer au paiement de travaux d'amélioration de la qualité environnementale du logement.

les SLIME, Services Locaux d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie, un programme d'information éligible aux CEE : les collectivités engagées dans un dispositif SLIME pouvant valoriser une partie des sommes investies via ces certificats. L'objectif d'un SLIME est en effet d'intervenir rapidement et massivement auprès de ménages en difficulté dans leur gestion de l'énergie par l'organisation de la chaîne de détection, des visites à domicile systématiques et leur orientation vers des solutions durables. En revanche, le dispositif ne vise pas à traiter le bâti, régler les problèmes financiers, assister les ménages ou se substituer aux obligations des bailleurs défaillants.

➤ 2.2. Le rôle des opérateurs agréés³³.

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), annoncé en mars 2013, s'est appuyé sur deux piliers fondamentaux : des partenariats locaux et des associations agréées, acteurs de proximité pour l'accompagnement global des ménages.

La mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » a, dans cette logique, atteint ses objectifs³⁴ : le cap des 50 000 ménages à revenus modestes accompagnés en 2015 ayant été atteint dès 2014.

Il a en outre consacré la reconnaissance du travail des opérateurs agréés, chargés d'apporter « Une aide à l'ingénierie sociale, financière et technique, indispensable pour une définition de travaux de qualité et l'accompagnement social et technique des publics ciblés ».

Pour pouvoir prétendre à l'aide Habiter Mieux, le demandeur doit en effet, sauf exception, être accompagné par un opérateur spécialisé, chargé de l'assister dans l'élaboration et la réalisation du projet de travaux sur les plans technique, social et financier. L'opérateur réalise ainsi une prestation complète, qui comporte notamment le diagnostic du logement (évaluation énergétique, diagnostic du bâti, etc.) et l'assistance à l'élaboration des dossiers de financement et le suivi du projet.

Le mode de réalisation de ces prestations diffère selon la localisation du logement concerné :

- en secteur dit "programmé", c'est-à-dire dans le périmètre d'un programme conduit par une collectivité (OPAH, PIG, plan de sauvegarde d'une copropriété), la prestation est réalisée par l'équipe de suivi-animation placée

³³ Le législateur a précisé les règles d'encadrement des activités pratiquées par les associations et organismes sans but lucratif visant le logement des personnes ayant besoin d'une aide de l'état ou de l'Anah pour disposer d'un logement conforme à leurs besoins par la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Ce texte, complété par le décret du 30 décembre 2009 a précisé les règles d'agrément des organismes pratiquant des activités d'ingénierie sociale technique et financière en direction des locataires ou des propriétaires ayant besoin d'aide pour accéder au logement ou s'y maintenir. Par ailleurs l'Anah a créé un régime d'habilitation des organismes pour pratiquer ces activités par instruction du directeur général de l'agence. Les termes du rapport renvoient donc à ces deux dispositions.

³⁴ Outre, des résultats remarquables, avec notamment : 95 % de ménages accompagnés sont des propriétaires occupants, dont 91 % en maisons individuelles ; 18 000 € de travaux réalisés en moyenne ; 9 500 € de subventions octroyées en moyenne (subvention Anah et primes « Habiter Mieux ») ; un accompagnement qui permet de traiter des passoires thermiques (60 % des logements ont une étiquette F et G avant travaux) ; un gain énergétique moyen de 38 % pour un objectif de 25 % ; ...

sous la responsabilité de la collectivité. Le propriétaire en bénéficie gratuitement ;

- en secteur dit "diffus" (hors OPAH, PIG ou plan de sauvegarde), la prestation est réalisée par l'opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) passé directement avec le propriétaire. Le coût de la prestation donne lieu au versement d'une aide complémentaire au propriétaire issue du programme « Habiter Mieux ».

Seuls les opérateurs agréés par l'Etat, ou habilités par l'Anah, peuvent délivrer des prestations d'AMO éligibles aux subventions. Le montant de l'aide à l'accompagnement pour le propriétaire à revenus modestes est de 556 € pour les travaux d'amélioration thermique donnant droit à la prime « Habiter Mieux ».

Le rôle de l'opérateur agréé est donc de permettre au ménage de ne pas être seul face au montage du dossier d'aide et aux travaux à réaliser et de l'accompagner afin de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Cet opérateur agréé visite le logement pour en faire le diagnostic et accompagne le propriétaire dans l'élaboration de son projet. Puis il continue à l'aider dans les démarches relatives au dossier d'aide et pour la réalisation des travaux.

Le travail des opérateurs agréés auprès des ménages modestes³⁵ dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

Une approche « projet » globale : sociale, financière, technique et administrative pour comprendre le « maquis des aides ».

Une approche technique globale qui permet de traiter les enjeux de rénovation énergétique mais aussi « d'embarquer » les enjeux d'adaptation du logement au vieillissement, notamment.

Une approche technique globale indépendante qui propose une trajectoire travaux adaptés aux besoins et à la capacité contributive du ménage.

Une approche technique globale indépendante qui facilite le travail des entreprises (tâches administratives, bouclage financier voire sécurisation des paiements avec la gestion de fonds sous mandat).

Une approche financière globale : subvention, crédit d'impôt, prêt, micro-prêt (déclencheur de l'Allocation logement qui sécurise les réseaux bancaires).

Un point de repérage des enjeux sociaux (habitat indigne, lien avec les travailleurs sociaux).

Un service qui dépasse le cadre travaux « Habiter Mieux » : animation éco gestes ...

Un service « public » porté par des associations avec, par exemple, le Bus Logement Habiter mieux qui parcourt les départements de Saône-et-Loire, des côtes d'Armor et de la Lozère.

Un programme créateur d'emploi dans les réseaux associatifs : en 2014, 30 emplois d'avenir recrutés comme Ambassadeurs de l'Efficacité énergétique.

Un accompagnement qui génère des travaux : 65 % des ménages ont indiqué que l'accompagnement de l'opérateur agréé était tout à fait nécessaire. En 2014, cet accompagnement « tout à fait nécessaire » a permis de générer 32 500 chantiers et 585 millions d'€ de travaux pour un coût d'ingénierie porté par le programme « Habiter Mieux » de 18 millions d'€.

Il ressort en outre quelques chiffres significatifs de l'étude publiée par l'Anah, en janvier 2015 (Evaluation du programme « Habiter Mieux ») :

³⁵ Voir aussi annexe 8.

96 % sont satisfaits des opérateurs agréés (dont 59 % très satisfaits), et 94 % des ménages considèrent que cet accompagnement a été « nécessaire » (dont 65 % « tout à fait nécessaire »).

➤ 2.3. Le rôle des banques.

- Le financement de masse de la REMIOP.

Juridiquement, les crédits travaux de moins de 75 000€ sont considérés comme des crédits à la consommation sauf lorsqu'ils sont inclus dans une opération plus large d'accession à la propriété. L'accès au crédit à la consommation a été strictement encadré par la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010 qui transposait une directive européenne³⁶. Des règles similaires sont en cours d'élaboration pour le crédit au logement avec la transposition d'une autre directive européenne³⁷. La loi Lagarde institue notamment une obligation pour la banque de vérifier la solvabilité des emprunteurs³⁸ à peine de voir sa responsabilité engagée³⁹. Le crédit doit être refusé dès lors que la solvabilité n'est pas établie. Si les règles sont européennes, la transposition en droit français a été rigoureuse avec un régime de sanctions particulièrement lourd pour les établissements de crédit, l'objectif prioritaire étant d'éviter le surendettement.

Au-delà des prêts libres, les banques mobilisent pour leurs clients des prêts réglementés qui leur permettent de proposer des conditions plus favorables : l'éco-PTZ bien entendu, mais aussi les prêts sur ressources LDD (Livret Développement Durable) ou l'épargne logement. Les prêts LDD permettent de financer les travaux éligibles au CITE (Crédit d'Impôt Transition Énergétique) mais selon une réponse interprétative de l'administration, il n'est pas exigé que ces travaux soient réalisés par des entreprises RGE.

Si la question du financement de la transition énergétique a souvent été posée, elle ne semble pas être aujourd'hui un problème pour la REMIOP tant en raison des sommes en jeu que de la situation de liquidité des banques. La production de TPE étant estimée à 7 ou 8 Mds d'€, une augmentation de quelques milliards d'euros des crédits nécessaires au développement de la REMIOP se ferait sans difficulté si on la rapporte au niveau de la production annuelle des crédits immobiliers distribués par les banques (de l'ordre de 120 Mds d'€ en 2014).

En revanche, si de nouvelles règles prudentielles étaient édictées par le Comité de Bâle, des obstacles pourraient altérer la situation actuelle. De même, le niveau de sinistralité des crédits immobiliers ressort toujours très faible, en dépit des deux

³⁶ Directive 2008 / 48 / UE du Parlement Européen et du Conseil du 23 avril 2008.

³⁷ Directive 2014/17/UE du Parlement Européen et du Conseil du 4 février 2014.

³⁸ Art .L.311-9 : « Avant de conclure le contrat de crédit, le prêteur vérifie la solvabilité de l'emprunteur à partir d'un nombre suffisant d'informations ».

³⁹ Art. L.311-48 : « Lorsque le prêteur n'a pas respecté les obligations fixées aux articles L.311-8 et L.311-9, il est déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge ».

crises économiques majeures qui se sont succédé depuis 2008, et il ne saurait constituer un frein au développement des prêts REMIOP.

On notera enfin que si la prise en compte des économies d'énergie dans l'analyse de la solvabilité a souvent été évoquée, elle reste très délicate puisque la mesure précise et incontestable de ces économies n'est guère possible avec les outils actuels. Les DPE, par exemple, ne donnent pas d'indications facilement opérationnelles puisqu'on y raisonne en énergie primaire et non pas en énergie finale. Par ailleurs, la réaction et le comportement des ménages après des travaux d'amélioration de la performance énergétique n'est pas facile à modéliser et ne permet pas d'établir un budget énergie « avant » et « après » travaux. Enfin, la forte volatilité du prix de l'énergie rend fragile de tels exercices de prévision.

- Les établissements bancaires proposent des solutions de micro-crédits accompagnés.

Selon la définition officielle, les emprunteurs doivent alors obligatoirement bénéficier des conseils d'un accompagnateur social qui doit réaliser une étude budgétaire détaillée avant de permettre l'accès au crédit et rester à son côté pendant la période de remboursement, pour si besoin est l'aider à surmonter d'éventuelles difficultés⁴⁰. Ces micro-crédits sont distribués en partenariat avec des associations d'insertion ou des services sociaux, soit au sein des agences bancaires (c'est le cas par exemple au Crédit Mutuel) , soit par des structures dédiées (c'est le cas, par exemple, du « Parcours confiance » de la Caisse d'épargne ou des « Points Passerelles du Crédit Agricole»). Ces micro-crédits sont souvent distribués avec la garantie du FCS (Fonds de Cohésion Sociale) dont l'intervention a été codifiée par la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010⁴¹. Ces microcrédits visent principalement à faciliter l'insertion ou le retour à l'emploi de personnes fragilisées : leurs montants sont inférieurs à 3 000€, remboursables sur 36 mois au maximum.

Le FCS ne permet donc pas de financer les travaux de rénovation énergétique. Mais compte tenu de la demande émergente pour des micro-prêts de rénovation énergétique et à la demande des banques, le FCS a accepté, à titre expérimental de financer par avenant des prêts pour la rénovation énergétique, sur une enveloppe restreinte et pour des montants de prêts portés à 10 000 € sur une durée de 72 mois.

Les 56 SACICAP du réseau PROCIVIS (UES-AP) se sont en outre engagés pour un montant de 140 à 200 M d'€ sur la période 2008-2017, dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et Plan National de Lutte contre la Précarité Énergétique : leurs interventions viennent compléter les dispositifs de financement au bénéfice des propriétaires occupants aux ressources modestes. Ce programme s'insère dans le

⁴⁰ Fédération Bancaire Française : « Le microcrédit personnel accompagné », Les mini-guides bancaires, décembre 2014.

⁴¹ Article 26 : « Les prêts destinés à participer au financement de projets d'insertion accordés à des personnes physiques confrontées à des difficultés de financement, dont les capacités de remboursement de ces prêts sont jugées suffisantes par les prêteurs et qui bénéficient d'un accompagnement social. Ces prêts sont accordés afin de permettre l'accès, le maintien ou le retour à un emploi ».

cadre d'une convention signée en 2006 fixant des objectifs d'affectation à des missions sociales d'une fraction des bénéficiaires des SACICAP. Les SACICAP se sont donc mobilisés pour développer une offre de micro-crédits de 5 000 à 10 000 € dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». Ceux-ci avaient un double objectif :

- Financer dans le cadre des opérations de rénovation, le reste à charge non couvert par des aides, des subventions ou l'apport personnel des emprunteurs.
- Financer une avance sur les subventions de l'Anah dès lors que celle-ci ne les verse qu'une fois le « service fait », sans toujours tenir compte des appels de fonds des entreprises.

Les SACICAP estiment qu'elles octroyaient environ 2 000 microcrédits par an en partenariat avec le Crédit Immobilier de France (CIF), dans le cadre du programme « Habiter Mieux », dans un soixantaine de départements. Les difficultés rencontrées par le CIF dont les bénéficiaires contribuaient significativement au financement de ces missions sociales et qui intervenait par ailleurs au niveau opérationnel dans la gestion des crédits entraînent maintenant une remise en cause de la distribution de ces microcrédits.

Les opérateurs PACT et Habitat & Développement estiment de leur côté que le besoin de micro-crédits va aller croissant avec la réduction des quotités de financement de l'Anah. Le besoin d'un financement complémentaire de ce type serait aujourd'hui de l'ordre de 20 % des ménages engagés dans un projet « Habiter Mieux », donc de l'ordre de 10 000 dossiers par an⁴².

Mais il est vrai que les programmes à destination des ménages modestes font apparaître une impasse financière et il n'est guère évident que la réponse à cette demande sociale ne puisse venir que du seul micro-crédit⁴³ :

- soit le ménage a une capacité de remboursement évalué avec la prudence voulue par la loi, il peut alors bénéficier d'un financement « classique » par un établissement de crédit ;
- soit le ménage n'a pas cette capacité de remboursement et le microcrédit ne restera qu'un moyen assez marginal de financer ces populations dont les ressources sont constituées presque uniquement de revenus sociaux. Par définition, le micro-crédit reste une solution complexe à mettre en œuvre nécessitant un accompagnement lourd, donc largement contradictoire avec la volonté d'industrialisation du dispositif.

⁴² Le rapport Redouin-Baietto-Chapelon (« Financement des travaux de rénovation thermique par les ménages modestes », Ministère des Finances, juin 2014) estimait quant à lui à 20 000 le nombre de micro-crédits nécessaires chaque année.

⁴³ On pourra noter, cependant, que le projet de loi sur la Transition Énergétique prévoit la création d'un Fonds de Garantie pour la transition énergétique. Ce fond serait financé par les C2E et permettrait de garantir des micro-crédits « rénovation énergétique » pour accompagner, notamment, les ménages du programme « Habiter Mieux ». Les détails de ses modalités d'intervention ne sont pas connus à ce jour. En fonction de son calibrage et de sa simplicité d'utilisation, il permettrait de traiter un nombre croissant de dossiers de micro-crédit. Mais il conviendrait qu'il puisse couvrir l'ensemble des travaux et pas seulement la partie énergétique.

➤ 2.4. De l'audit énergétique à la programmation temporelle des travaux de RE

Du DPE au carnet de santé numérique.

○ Le DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui fournit un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé par un professionnel certifié. Afin de garantir un DPE fiable, il est nécessaire de recourir à des logiciels respectant une certaine réglementation et des règles strictes d'utilisation. Celles-ci ont évolué à plusieurs reprises, la réglementation actuelle datant d'avril 2013.

Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le diagnostiqueur doit utiliser 2 étiquettes :

- une étiquette "énergie" indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m² par an) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m² par an),
- une étiquette "climat" indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre CO₂ sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m² par an) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m² par an).

Le document remis au ménage intègre une recommandation de travaux assez sommaire. Le diagnostiqueur doit enfin transmettre les résultats du DPE à des fins d'études à l'ADEME. Mais malgré les nombreuses améliorations successives du DPE, nombre d'observateurs soulignent son manque de fiabilité et ont proposé des pistes d'amélioration⁴⁴.

A noter que pour les copropriétés, la loi a rendu obligatoire un véritable audit énergétique. Il comprend une partie descriptive et analytique ainsi qu'un rapport synthétique permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger de la pertinence des travaux qui sont proposés. Il doit être présenté à l'assemblée générale des copropriétaires.

○ L'audit

L'audit pour les maisons individuelles n'est ni réglementé ni normalisé. N'importe qui peut donc le proposer. Il se différencie du DPE par la profondeur de l'analyse et donc de son coût.

⁴⁴ Par exemple : « Explorer une obligation de rénovation énergétique dans le bâtiment », J.Chanut et R.Claustre, Plan Bâtiment Grenelle, juin 2013.

Il n'existe pas de véritables réseaux d'auditeurs indépendants. Et les propositions de travaux faites aujourd'hui par les diagnostiqueurs dans le cadre du DPE sont très sommaires.

L'expérience des audits des énergéticiens

Les offres « DolceVita » (GDF Suez) et « Objectif travaux Bleu Ciel » (EDF) sont assez proches. A partir d'une visite d'environ 2h par un technicien habilité équipé du matériel nécessaire (caméra thermique le cas échéant qui permet en hiver de visualiser les fuites d'énergie), un diagnostic assez détaillé est réalisé avec proposition de travaux et si nécessaire mise en relation avec des entreprises sélectionnées qui s'engagent en général sur une charte de qualité (plusieurs milliers d'entreprises référencées par EDF et GDF). Ce diagnostic propose une fourchette du coût des travaux suggérés et une fourchette des économies d'énergie possibles avec ces travaux. Bénéficiant d'une prise en charge par les C2E, ces diagnostics étaient réalisés à des conditions financières attractives (entre 200 € et 300 €) pour une prestation assez élaborée incluant le déplacement d'un expert. Ces diagnostics sont remis en cause, n'étant plus éligibles au C2E, alors que leur coût hors subventions est souvent dissuasif pour les ménages.

o Les audits Internet

Un certain nombre de sites internet proposent des « audits » à distance. Le particulier saisit un nombre plus ou moins important de données sur les caractéristiques de son logement et de ses consommations et le logiciel donne un avis sur l'efficacité énergétique du logement et préconise des travaux. Cela nécessite un effort de la part du ménage pour bien renseigner l'outil avec des questions souvent complexes pour un non-initié (surface et angle du toit, épaisseur des isolants, ...). La très grande diversité du bâti en France limite cependant la performance de ces logiciels. L'utilisation de ces outils est souvent gratuite dans le cadre d'une offre de service de travaux par des entreprises ou bien dans le cadre d'un « service public ».

o Les audits dans le cadre de la cadre du service public de l'efficacité énergétique

De nombreuses collectivités locales en liaison avec les PRIS développent une offre d'accompagnement technique aux ménages soit par des simples conseils, soit par un audit énergétique. Ces programmes sont développés par du personnel dédié recrutés à cet effet ou dans le cadre de partenariats avec des associations comme les PACT ou Habitat & Développement. Les PACT annoncent 47 385 logements améliorés (dont 15 559 au titre de la précarité énergétique) et 29 759 diagnostics⁴⁵ en 2013 et Habitat & Développement 26 217 logements améliorés ou construits en 2013⁴⁶. Habitat & Développement a monté plus 11 000 projets pour lutter contre la précarité énergétique⁴⁷. Ces deux organismes indiquent avoir chacun normé et standardisé leurs audits techniques et réaliser des contrôles de qualité. Le Programme « Habiter Mieux » prévoit effectivement et obligatoirement un accompagnement par « un

⁴⁵ Site Internet des Pact. Les chiffres pour 2014 étant de 53 000 logements améliorés (dont 25000 au titre de la précarité énergétique) et 36 000 diagnostics.

⁴⁶ Les Chiffres clés du réseau Habitat et Développement en 2013

⁴⁷ Rapport moral et d'orientation Habitat et Développement 2013

opérateur d'ingénierie », par une OPAH ou un PIG qui est pris en charge par le FART (le coût pris en charge est de 557 € pour un logement individuel) : l'accompagnement étant global (social, technique et financier). Il est à noter que le coût de l'accompagnement des ménages représente souvent plus de 10% du montant des travaux, entre 800 € et 1 100 €.

- **Les architectes**

L'architecte dispose d'une expertise transverse pour la réalisation d'un projet global de rénovation. Il peut prendre en compte toutes les composantes du bâtiment (architecturales, structurelles, fonctionnelles ou énergétiques) avec une approche globale. Il possède son propre logiciel OSCAR, développé par le Conseil National de l'Ordre des Architectes pour la rénovation thermique.

- **Les perspectives ouvertes par le carnet de santé numérique pour les maisons individuelles**

La création d'un carnet de santé numérique du logement pour tous les immeubles privés à usage d'habitation a été votée à l'Assemblée Nationale dans la loi sur Transition Énergétique. Destiné à « améliorer la connaissance d'un logement par son propriétaire ou occupant et favoriser la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique », ce carnet « mentionne l'ensemble des informations utiles » à la bonne utilisation du logement, à son entretien et à « l'amélioration progressive de sa performance énergétique ». Il sera obligatoire « pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2017 et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025 ».

Le rapport du Plan Bâtiment Durable « Rénovation des logements, du diagnostic à l'usage, Inventons ensemble la carte vitale du logement »⁴⁸ explore toutes les possibilités qui s'ouvrent avec cette nouvelle disposition. Les auteurs y voient l'opportunité d'agréger et d'organiser toutes les données disponibles sur le logement à disposition des habitants bien entendu, des acteurs privés qui participent à la vie du bâtiment (entreprises du bâtiment, fournisseurs d'énergie...) et des autorités publiques porteuses des politiques de la filière.

Les auteurs imaginent un carnet avec une base réglementaire contenant des informations obligatoires et une partie plus ouverte basée sur le volontarisme et utilisant l'Open Data.

Le rapport souligne « La carte vitale du logement est le réceptacle d'outils de type *passport rénovation* (audit global, programme de travaux, inscription du particulier dans un parcours de rénovation, ...). De ce fait, la carte vitale du logement est avant tout un outil de conseil et d'aide à la décision pour le particulier. La carte vitale du logement est centrée sur les besoins des occupants des logements, incitant à *l'embarquement* de la performance énergétique lors des travaux de rénovation tout au long de la vie du bâtiment ».

⁴⁸ Rapport final du Groupe de travail, octobre 2014.

Malheureusement, la mise en place d'un tel outil va prendre du temps et le partage de données privées sur une base volontaire (par exemple, les consommations d'énergie), au-delà du réglementaire, risque de se heurter à beaucoup d'obstacles.

Une autre évolution intéressante est l'installation de compteurs « intelligents » pour tracer la consommation (*Linky* pour l'électricité et *Gaspard* pour le gaz). Ceux-ci vont permettre à terme aux ménages de mieux connaître et de piloter leurs consommations énergétiques. La généralisation de ces compteurs prendra un certain temps :

- ✓ pour Gaspard, le déploiement va commencer par une expérimentation avec la pose de 150 000 compteurs fin 2015 ou début 2016, puis sa généralisation aux 11 millions d'abonnés s'étalera de 2017 à 2022 ;
- ✓ pour Linky, le remplacement d'au moins 80 % des 35 millions de compteurs du parc français est prévu d'ici à 2020.

Le développement d'un logement « intelligent » permettant notamment d'optimiser la consommation d'énergie (réseau intelligent permettant le stockage de l'énergie et « l'effacement », le pilotage à distance de la consommation d'énergie, la mesure et l'optimisation de la consommation des différents appareils...) peut apporter une contribution importante aux besoins d'économies d'énergies.

C'est évident et facile à mettre en œuvre pour les logements neufs. En revanche, sa transposition au parc ancien soulève de nombreuses questions malgré l'évolution rapide de la technologie. Cependant l'aspect, « économie d'énergie » ne semble pas être l'axe privilégié de recherche aujourd'hui par rapport à la sécurité des biens ou des personnes (télé alarme, maintien à domicile...) ou au confort (volets électriques pilotés à distance...) ⁴⁹. Ces technologies ne seront cependant efficaces que dans des logements ayant déjà un bon niveau de confort thermique, les « box énergie » permettant alors une optimisation de la consommation énergétique.

La question de la qualification et de la responsabilité des intervenants.

La volonté partagée par la CAPEB et la FFB d'améliorer et de renforcer la qualification des entreprises de bâtiment a permis le développement des différents signes de qualité repris sous un label unique RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). Les pouvoirs publics ont souhaité accélérer le rythme d'adhésion des entreprises à ce label et ont donc rendu obligatoire l'intervention d'une entreprise RGE pour bénéficier de certaines aides publiques : l'éco-PTZ à partir du 1^{er} septembre 2014, le CITE à partir du 1^{er} janvier 2015 et les C2E à partir du 1^{er} juillet 2015.

➤ 2.5. La question des assurances

La massification du marché de la rénovation énergétique passe sans aucun doute par la réalisation de travaux identifiés dans le cadre d'un audit global préalable,

⁴⁹ Voir par exemple : « Le marché français de l'habitat connecté, l'efficacité énergétique, la killer application de la maison intelligente », Les Echos Etudes, Décembre 2014.

définissant un planning permettant de les répartir dans le temps et permettant aux ménages concernés de préparer et de programmer au mieux les financements nécessaires, sous réserve éventuellement d'une adaptation appropriée des dispositifs d'aides et d'incitation actuels.

Dans la perspective d'une généralisation de la programmation et de la répartition temporelle des travaux, aucun obstacle ne semble pouvoir être identifié du point de vue de la couverture des risques que les ménages seraient susceptibles d'encourir du fait de la complexification des interventions des entreprises. De manière générale, les entreprises sont bien assurées pour des interventions complexes (du fait notamment de leur étalement dans le temps) : la garantie de responsabilité civile des entreprises prévue dans les contrats de base est suffisante pour cela.

Pour autant, sur un marché de la rénovation énergétique de plus en plus complexe au regard de la nature des interventions à réaliser et des compétences requises, de nouvelles pratiques apparaissent et se développent.

Une première pratique concerne les entreprises intervenant de manière groupée en cotraitance sur un chantier de rénovation (offre globale de performance énergétique). Dans ce cas de figure, les entreprises signent une convention de cotraitance, ou de groupement momentané d'entreprises, et désignent un mandataire commun qui sera l'interlocuteur unique du maître d'ouvrage, voire du maître d'œuvre. Le mandataire commun aura pour mission de faciliter les interventions des entreprises. Il regroupe et soumet l'ensemble des devis et factures, prépare le calendrier d'exécution des travaux, assure un suivi de chantier et relaye l'information au maître d'œuvre lorsqu'il y en a un, ou directement au maître d'ouvrage.

Pour rappel, il existe par ailleurs des groupements permanents d'entreprises, sous forme de coopératives, formulant des offres similaires.

Une deuxième pratique concerne les entreprises générales qui passent des marchés globaux, le plus souvent en ayant recours à la sous-traitance. Elle consiste aussi en l'organisation de plusieurs entreprises sous une forme d'entreprise générale passant des marchés globaux qui va se présenter comme l'interlocuteur unique du maître d'ouvrage et proposer une offre globale.

Cette pratique concerne alors :

- ❖ l'analyse des caractéristiques énergétiques actuelles d'un bâtiment et le diagnostic précis de l'existant ;
- ❖ l'établissement d'un programme de travaux à réaliser pour en améliorer la performance énergétique ;
- ❖ la réalisation, la surveillance et la réception des travaux ;
- ❖ et la maîtrise des interfaces et la coordination des différents corps de métiers intervenant dans le cadre de l'opération.

Le contrat proposé au ménage par l'entreprise générale apporte donc une sécurité globale, notamment vis à vis du prêteur. Dans les faits, cette formule se retrouve

plus volontiers sur les chantiers de rénovation (énergétique) les plus conséquents (de l'ordre de 30 à 40 K€, en moyenne).

Pour le maître d'ouvrage, les deux pratiques présentées ci-avant consistent, le plus souvent, à faire réaliser les travaux de rénovation sans faire appel à une maîtrise d'œuvre indépendante pour établir le diagnostic de l'existant, le programme et le calendrier de travaux, assurer la conception, surveiller et réceptionner les travaux en conformité avec les normes et les réglementations en vigueur. Confier à l'entreprise qui les a réalisés la surveillance et la réception des travaux peut alors présenter des désavantages pour le maître d'ouvrage s'il souhaitait en faire assurer le contrôle par une tierce partie.

Une troisième pratique consiste alors en la passation de contrats de maîtrise d'œuvre et de marchés travaux distincts ou d'un contrat associant un maître d'œuvre, par exemple un architecte, et une entreprise ou des entreprises. Ce mode opératoire peut être préféré par le maître d'ouvrage s'il estime ainsi limiter le risque de malfaçons et de dysfonctionnements pouvant entraîner des pathologies du bâtiment qu'elles soient techniques, sanitaires ou d'usage liées à une conception non adaptée⁵⁰.

⁵⁰ Pour le Conseil National de l'Ordre de Architectes : « L'intérêt de faire appel à des maîtres d'œuvre reconnus et indépendants, que sont les architectes, permet à la fois d'améliorer la performance énergétique, la valeur patrimoniale et la valeur d'usage du logement, de planifier des travaux techniquement et financièrement cohérents avec le diagnostic et les moyens financiers du propriétaire, tout en veillant à leur bonne exécution. Dans cette configuration, le maître d'ouvrage bénéficie alors de meilleures garanties d'assurance pour les prestations de maîtrise d'œuvre ».

3. Les propositions du Groupe REMIOP

➤ A propos de l'évaluation des besoins et du suivi des travaux

Proposition 1 : Suivre l'évolution de la qualité du parc de logements par zone géographique, par des enquêtes régulières et réalisées sans attendre la mise en place de la « carte vitale », afin de précisément connaître et d'évaluer la mise en œuvre territoriale de l'objectif public des 500 000 rénovations énergétiques par an.

Proposition 2 : Définir plus précisément la notion de rénovation énergétique prise en compte dans l'objectif des 500 000 rénovations par an et mettre en place un dispositif annuel de suivi statistique des travaux réalisés afin de connaître et de suivre la réalisation cet objectif sur une base régionale.

➤ A propos de l'égalité des territoires

Le Groupe de travail a rappelé le rôle que l'implication des collectivités locales a joué dans le développement de la rénovation énergétique des logements. Il souligne cependant que la mobilisation des collectivités locales n'est pas comparable sur tous les territoires et que les moyens financiers qui peuvent être mobilisés ne sont pas partout de même ampleur.

La situation des territoires ruraux est probablement la plus sensible puisque ce sont sur ces territoires que se trouvent le plus de « passoires thermiques » et que les besoins de rénovation énergétique sont les plus importants. C'est une inquiétude forte tant au niveau de la détection des ménages en précarité énergétique que de l'accompagnement de ces ménages dans la réalisation de leurs travaux.

Dans les zones rurales en particulier, la distance par rapport aux Points Info Service est souvent trop importante et il convient de trouver les moyens de développer les signalements des situations qu'il importe d'impérativement traiter (les ambassadeurs de l'énergie, les bus logements d'Habitat et Développement, ...)

Proposition 3 : Vérifier et amplifier la mobilisation de l'ensemble des collectivités locales, en particulier dans les zones froides et dans les zones rurales où les besoins sont les plus importants.

➤ A propos de l'évaluation globale du logement

L'Évaluation Globale du Logement (EGL) avant réalisation des travaux constitue une nécessité pour le Groupe REMIOP. Les ménages ont en effet, très souvent, une approche travaux (entretien, confort, agrandissement, maintien à domicile, ...) qui embarque éventuellement des travaux de rénovation énergétique⁵¹.

⁵¹ La rénovation thermique constitue alors un produit conditionné : les murs sont isolés en profitant du ravalement, les combles sont isolés à l'occasion de leur aménagement, l'équipement de chauffage est remplacé parce que la chaudière est hors d'usage ou en panne ...

Les objectifs de l'EGL sont alors multiples :

- L'information : donner au ménage une bonne connaissance du logement qu'il occupe ou qu'il envisage d'acheter et lui faire prendre conscience, le cas échéant, de la nécessité d'effectuer des travaux.
- L'incitation : la connaissance du potentiel d'économies d'énergie devrait le motiver à entreprendre des travaux.
- La qualité des travaux : l'approche globale doit lui permettre de réaliser les travaux à faire en respectant les principes de construction élémentaires (étanchéité du toit avant isolation, ventilation, ...).
- La programmation des travaux dans le temps : l'approche globale va permettre au ménage de prioriser les travaux les plus urgents ou les plus efficaces en termes d'économies d'énergie et de programmer les travaux dans le temps s'il ne peut financièrement les réaliser en une seule fois.

Les établissements financiers ont souligné qu'une EGL leur permettra d'étudier avec le ménage le montage financier le plus adapté : selon les cas, il peut se révéler plus intéressant d'effectuer tout de suite plusieurs travaux au lieu de les échelonner, par exemple en assemblant un éco-PTZ (complété si besoin est par un autre prêt bancaire au taux actuellement très bas) avec l'aide fiscale (CITE) et les aides de collectivités territoriales.

Globalement, il s'agit donc de sécuriser l'ensemble des intervenants (ménages, banques, entreprises, ...) et de générer une dynamique de rénovation du parc existant afin de permettre sa mise aux normes, l'amélioration de son efficacité énergétique et de son confort.

L'Évaluation Globale du Logement propose ainsi d'appréhender les trois niveaux qui, lorsqu'ils sont bien pris en considération, augmentent la qualité et favorisent le succès de l'opération entreprise, tant au plan de l'amélioration du confort du logement que de sa rénovation énergétique :

- le niveau technique de l'évaluation en proposant une évaluation technique précise et détaillée de l'existant et des travaux qui pourraient être entrepris. Mais en tant que telle, l'EGL ne concerne que le « diagnostic intrinsèque » du bâti (clos, couvert et fondations, principalement).
- le niveau économique en éclairant le ménage sur l'importance des dépenses qu'il aura à engager pour réaliser ces travaux, sur la base de budgets indicatifs établis aux conditions de marché qui prévalent à la date de son établissement ; et en lui proposant une évaluation du potentiel d'économies d'énergies qu'il pourra réaliser par nature de travaux réalisés.
- et le niveau social et financier en vérifiant l'adéquation entre les ressources du ménage et les solutions de financement auxquelles il peut prétendre et en l'orientant vers les dispositifs d'aide aux travaux ou d'aides personnelles les mieux adaptés. Il doit également vérifier la bonne adéquation des travaux avec les besoins des ménages à court ou moyen terme en prenant en compte

les caractéristiques spécifiques du ménage (adaptation au handicap ou au vieillissement, notamment) dans une optique plus large que les seules économies d'énergie.

Il conviendra alors de distinguer deux types d'EGL : l'EGL fournie par le vendeur au moment de la mise en vente de son logement et en même temps que le DPE, relevant du niveau technique ; et l'EGL réalisée pour des travaux engagés hors mutation, qui pourra prendre en compte les besoins spécifiques et les attentes du ménage occupant.

L'EGL « vendeur » :

- ❖ Elle ne se situera qu'aux niveaux techniques et économiques. Comme les diagnostics techniques (DPE, amiante, électricité, ...), l'EGL sera obligatoire au moment de la mise en vente d'une maison individuelle. Compte tenu de son coût et de la profondeur d'analyse requise, il est nécessaire que sa validité soit, dans tous les cas, relativement longue (4 à 5 ans, d'après le Groupe) : mais en cas de changement de propriétaire dans un délai plus court, l'EGL pourrait être renouvelée afin d'intégrer les évolutions intervenues dans les réglementations en vigueur et d'actualiser les données économiques (les montant de travaux, l'évaluation des économies d'énergies).

L'EGL « travaux » :

- ❖ Elle doit être recommandée, aux niveaux techniques et économiques, à tous les ménages qui réalisent des travaux dans leur logement, surtout si les montants des travaux envisagés nécessitent le recours à des financements bancaires et/ou à des aides de l'Etat ou d'une collectivité locale. Il s'agit en effet d'inciter à la rénovation énergétique tout en sécurisant l'ensemble des acteurs concernés (banques, entreprises, ménages, ...).
- ❖ Lorsque les ménages se situent sous un certain niveau de ressources (le Groupe suggère les 3 premiers déciles de revenus par unités de consommation, voire les 4 déciles), le Groupe propose en outre de les inciter à réaliser l'évaluation sociale et financière. Ce dernier niveau d'évaluation serait rendu obligatoire si le ménage bénéficie d'une aide de l'Etat ou d'une collectivité locale (aides à la personne, subvention de l'Anah, Eco-PTZ, CITE, CEE, ...) : elle sera alors réalisée par une association agréée et le ménage ne supportera qu'une très faible partie de son coût.

Le coût d'une EGL est estimé de 600 à 800 €, selon l'âge de la construction et la taille de la maison individuelle. Il est donc nécessaire que cette EGL puisse être clairement intégrée dans l'assiette du financement et éventuellement de l'aide.

En cas d'EGL réalisée à l'occasion d'une transaction, son coût viendra s'ajouter aux coûts de transaction et donc vraisemblablement au prix de vente. Elle ne représentera cependant qu'un faible pourcentage de la valeur du bien mais apportera une information précieuse à l'acquéreur sur la qualité de la maison. Elle doit pouvoir prévenir certains cas de surendettement si les travaux ou l'acquisition amélioration

projetée font ressortir des coûts d'intervention qui dépassent les moyens disponibles ou mobilisables du ménage.

- La dimension technique et économique de l'EGL

L'EGL se situe à côté des diagnostics obligatoires (DPE, amiante, électricité, ...) et ne se substitue pas à ceux-ci : elle donnera toutefois lieu à rédaction et remise d'un DPE. Elle consiste en une évaluation intrinsèque du « clos et du couvert ». Elle propose une liste de travaux à réaliser avec une fourchette de coût et une priorisation de ces interventions⁵². Elle doit comprendre une évaluation du potentiel d'économies d'énergie par nature de travaux proposés.

Elle sera réalisée sous la responsabilité d'un maître d'œuvre, d'une entreprise qualifiée ou d'un opérateur agréé. L'organisme doit être compétent dans les domaines concernés et être assuré en responsabilité pour cette activité.

L'EGL sera réalisée sur la base d'un document standardisé. Elle comprendra en première page une synthèse pédagogique à destination du ménage dans le but de l'alerter sur les problèmes éventuels et de lui résumer les travaux à réaliser. Et la qualité des EGL pourra/devra être contrôlée par des organismes indépendants.

Les estimations du coût des travaux identifiés, suivies de véritables devis, doivent permettre aux ménages et aux établissements de crédit à construire des plans de financement et des offres de prêt. La validité de ces données économiques sera bien entendu limitée dans le temps.

- La dimension sociale et financière de l'EGL

Lorsque les ménages concernés par la réalisation des travaux de rénovation énergétique sont éligibles à une aide de l'Etat ou d'une collectivité locale et se situent en deçà d'un certain niveau de revenus, l'EGL sera réalisée par un opérateur agréé qui assurera le traitement de sa dimension sociale. Elle examinera bien entendu la mobilisation des sources de financement et des aides publiques possibles. Et elle doit

⁵² Des travaux de rénovation énergétiques mal conçus et exécutés peuvent engendrer d'importants désordres du bâtiment. La réalisation d'un diagnostic global préalable, assorti d'un calendrier de travaux cohérent et le suivi du chantier par un maître d'œuvre permettra d'atteindre les réductions de consommation d'énergie attendues et d'éviter l'apparition de pathologies du bâtiment. Par exemple :

- ⇒ effectuer des travaux d'isolation et d'étanchéité à l'air sans installer un système de ventilation adapté peut amener à un renouvellement de l'air insuffisant et entraîner des phénomènes de condensation et de moisissures ;
- ⇒ conserver des menuiseries de performances thermiques faibles (absence de rupteur de pont thermique, menuiserie simple vitrage) est une source de déperditions thermiques, difficilement compatibles avec un projet basse consommation. Des fuites d'air aux liaisons gros œuvre - menuiseries peuvent apparaître suite à la pose de nouveaux vitrages sur des maçonneries défectueuses non reprises.

Ces éléments sont tirés des fiches de l'Agence Qualité Construction (AQC) « Bien concevoir un projet de rénovation thermique » et « Efficacité Energétique des Logements Individuels Existants ».

prendre en compte les caractéristiques spécifiques du ménage (adaptation au handicap ou au vieillissement, notamment).

L'EGL doit donc contribuer à un meilleur fonctionnement des marchés immobiliers tout en favorisant l'amélioration de la qualité du parc de logements et son efficacité énergétique. Sa mise en œuvre devrait sans aucun doute contribuer au succès de la LTE en facilitant la massification recherchée, au bénéfice notamment des ménages modestes et très modestes.

Proposition 4 : Encourager le développement d'une évaluation globale du logement (EGL) standardisée. Afin d'en assurer un développement rapide, l'intégration du coût de l'EGL dans le montant des travaux éligibles aux aides sera autorisée (PTZ, Eco-PTZ, CITE...).

Proposition 5 : Rendre cette EGL obligatoire lors de la vente de maisons individuelles.

Proposition 6 : Rendre cette EGL obligatoire en cas de travaux réalisés par des ménages se situant en deçà d'un certain seuil de ressources et bénéficiant des aides de l'Etat ou des collectivités locales. Ces EGL réalisées par des associations agréées seront réalisées à coût faible ou nul pour les ménages.

➤ **A propos de la pérennité, de la simplification et de l'optimisation des aides et des incitations**

La plupart des aides et des incitations à réaliser des travaux de rénovation énergétique présentent, pour la plupart d'entre eux, les mêmes défauts :

- une faible pérennité, soumis aux aléas des modifications budgétaires annuelles, alors que le montage d'un dossier travaux peut prendre plusieurs mois ;
- une faible incitation à s'inscrire dans une approche globale permettant de gagner plusieurs classes dans la notation énergétique⁵³ ;
- un manque de cohérence entre les dispositifs, que ce soit en termes de plafonds de ressources permettant l'éligibilité aux aides, d'octroi en l'absence de guichet unique ou de mécanismes de contrôle ;
- une complexité des mécanismes mis en œuvre, de leurs interrelations ... qui rendent difficile une présentation simple, claire et néanmoins détaillée des aides et des incitations auxquelles les ménages peuvent avoir accès⁵⁴ ;
- une répartition des compétences entre les différents acteurs de la distribution des aides à la rénovation énergétique pas toujours facile à identifier. A la

⁵³ Sauf en ce qui concerne le programme « Habiter Mieux » (gain de 25 % sur l'efficacité énergétique) et l'éco-prêt à taux zéro (2 actions ou natures de travaux au minimum ou une approche de la performance globale).

⁵⁴ Aussi, il n'est guère facile d'évaluer leur impact budgétaire global, d'apprécier la portée macroéconomique des dispositifs et de les mettre en rapport avec un montant global de travaux d'efficacité énergétique, lui-même mal connu.

complexité des dispositifs nationaux vient donc s'ajouter la superposition des aides et des interventions locales dont la pertinence ne paraît pas toujours évidente⁵⁵ au regard du rapport entre le montant unitaire des aides correspondantes et leurs coûts de distribution, de gestion et de contrôle.

Le coût de l'adaptation « permanente » de l'action des partenaires de la rénovation énergétique (entreprises et opérateurs agréés, notamment) à cette instabilité et aux incertitudes économiques qui en résultent (absence de lisibilité des carnets de commande, difficultés de formation ou de recrutement des personnels, ...) altère alors l'efficacité des dispositifs, en retarde les effets attendus, démobilise les partenaires, ... En outre, les coûts générés par cette complexité (tel, par exemple, le coût de distribution d'aides de faibles montants) devraient également être pris en compte et viendraient sans doute atténuer l'impression première d'efficacité économique et budgétaire.

Le Groupe suggère donc d'inscrire la mise en œuvre des dispositifs d'aide et d'incitation à la rénovation énergétique dans la pérennité, l'instabilité permanente n'étant guère propice à la massification des actions pourtant nécessaire pour atteindre les objectifs de la LTE.

Il suggère aussi de simplifier les dispositifs existants en les rendant, notamment, plus compréhensibles et plus lisibles par les entreprises, les banquiers et les ménages et donc en évitant les empilements et les emboitements. Le travail de simplification indispensable de ce point de vue devrait accompagner l'harmonisation des règles et des conditions d'octroi, mais aussi les conditions dans lesquelles les contrôles de bon usage de ressources budgétaires rares peuvent être réalisés.

A cet égard, la mise en place d'un véritable guichet unique semble nécessaire, à l'instar de l'évolution intervenue avec la mise en place de l'ANRU en 2003. Connu sous des enseignes différentes, gérés par des opérateurs distincts, le dispositif actuel manque de visibilité pour le grand public.

Il souligne enfin que rationalisation des moyens mis en œuvre permettrait d'optimiser les coûts pour les collectivités locales dont les ressources se raréfient et d'améliorer l'efficacité des dispositifs. La clarification des compétences et des responsabilités entre l'Etat et les différents échelons territoriaux contribuerait à cette nécessaire rationalisation.

Une meilleure articulation des actions et des compétences entre le local et le national, permettrait alors autant d'éviter la surconsommation de ressources budgétaires durablement rares que d'assurer une certaine équité entre les territoires.

⁵⁵ Chaque collectivité locale impliquée et chaque territoire doivent-ils assumer les coûts de développement et de maintenance d'un site internet spécifique, d'un référencement propre, d'un calculateur d'économies d'énergie ... ? Les audits techniques réalisés ne devraient-ils pas s'insérer dans une charte ou un référentiel de qualité au niveau national (préservant le cas échéant la dimension des spécificités locales) ?

Proposition 7 : Prévoir une évaluation globale des dispositifs et abandonner la pratique de l'évaluation « dispositif par dispositif ».

Proposition 8 : En l'attente de cette évaluation des dispositifs et dans la perspective d'une large extension de la qualification des entreprises RGE, stabiliser les dispositifs en 2015-2016 à l'exception éventuelle des CEE dont la traçabilité doit être améliorée.

Proposition 9 : Apporter de la lisibilité aux particuliers comme aux professionnels en déclinant une seule marque pour un guichet unique recensant l'ensemble des plateformes locales de la rénovation et un site internet unique avec des missions définies au niveau national mais adaptable localement.

Proposition 10 : Après évaluation, réfléchir avec les professionnels à des dispositifs d'aides et d'incitation plus simples.

➤ **A propos des opérateurs agréés**

La « massification » des résultats inscrite dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (« La France se fixe comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes ») suppose que chaque année, les interventions concernent de 75 à 100 000 maisons individuelles occupées par des ménages à revenus modestes.

Il paraît de ce fait nécessaire d'embarquer les opérateurs agréés qui ont permis de lancer la transition énergétique pour tous dès 2013. Leur mission est en effet d'accompagner le ménage à revenus modestes qui souhaite réaliser des travaux de rénovation énergétique afin de ne pas le laisser seul face au montage de son dossier d'aide et aux travaux à réaliser : l'opérateur visite le logement pour en faire le diagnostic et accompagne le propriétaire dans l'élaboration de son projet, puis il le seconde dans les démarches relatives au montage du dossier d'aide et lors la réalisation des travaux. Et l'évaluation du programme « Habiter Mieux » réalisée par l'Anah a montré que l'intervention de ces opérateurs était très largement sollicitée par les ménages.

Le Groupe propose donc que la présence d'un opérateur agréé par l'Etat, ou habilité par l'Anah, soit confortée pour l'avenir dans le cadre de la mise en œuvre de la LTE, lors de toute intervention dans le secteur diffus permettant la réalisation de travaux de rénovation énergétique par des ménages à revenus très modestes. Pour ce faire, l'éligibilité aux subventions de l'Anah ou des collectivités locales serait conditionnée à l'intervention d'un opérateur agréé. Elle devrait donc être rendue obligatoire au même titre que l'EGL en cas de travaux bénéficiant d'une aide de l'Etat ou d'une collectivité locale destinée à des ménages modestes : subvention de l'Anah, éco-PTZ ou CEE.

Le montant de l'aide devrait être revalorisé afin de permettre un accompagnement efficace des propriétaires modestes, en tenant compte comme pour l'EGL de l'âge de

la construction et la taille de la maison individuelle, mais aussi en prenant en considération un surcroît de complexité à l'occasion du montage du dossier de demande de financement et d'aides (ménages très modestes) et lors du suivi social associé : pour être financée, il est donc nécessaire que l'aide à l'accompagnement puisse être clairement intégrée dans l'assiette des aides accordées.

Le succès de la mise en œuvre de la LTE se mesurera, notamment, à sa capacité à traiter les situations de précarité énergétique subies par les ménages modestes et très modestes.

Proposition 11 : Rendre obligatoire la présence d'un opérateur agréé dans le cas des rénovations réalisées par les ménages très modestes bénéficiant d'une intervention ANAH (et se donner les moyens de le faire ...).

➤ **A propos des dispositifs en faveur des ménages modestes**

Proposition 12 : Encourager le fléchage des versements de l'ISF au bénéfice des fondations des associations agréées pour la rénovation des logements afin de leur permettre de renforcer leur capacité à accompagner les ménages modestes.

Proposition 13 : Adapter les moyens budgétaires du programme « Habiter Mieux » aux objectifs de rénovation énergétique fixés par les pouvoirs publics.

❖ Les avances de trésorerie

Les subventions de l'Anah sont versées après la réalisation des travaux, alors que les ménages doivent régler les entreprises par un acompte puis par des règlements au fur à mesure de l'avancement des travaux. C'est donc un problème majeur pour les ménages modestes, mais aussi pour les artisans et les entreprises qui sont payés très souvent « hors délais ». Afin d'y remédier, l'Anah a mis en place une procédure « d'avance sur règlement » qui permet de résoudre le problème.

Cependant, faute de moyens, l'Anah a restreint cette procédure à la clientèle la plus sociale.

L'Anah, les associations agréées et les organisations professionnelles du bâtiment souhaiteraient donc que les établissements de crédit mettent en place une procédure d'avance sur subvention prenant la forme d'un crédit à la consommation, en remplacement de l'avance développée par les SACICAP dans le cadre de leurs missions sociales.

Bien entendu, la solution la plus simple serait en fait que l'Anah généralise son système d'avance sur subvention plutôt que de mettre en place une procédure complexe et coûteuse pour des ménages modestes qui ne va qu'alourdir l'ensemble du dispositif. Elle éviterait ainsi de mettre en risque de nombreux artisans du bâtiment dont la trésorerie est tendue :

- pour intervenir, la banque doit en effet être certaine de recevoir la subvention sous peine d’emmener le ménage dans une situation de surendettement. Elle doit donc soit vérifier elle-même l’éligibilité des factures à l’Anah ce qui n’est pas son rôle, soit en obtenir confirmation par un tiers tel un opérateur agréé ;
- la question de la faisabilité économique de ces avances à court terme se pose donc surtout pour des crédits de petits montants qui génèrent une charge de travail importante et inhabituelle pour la mise en place et le suivi de ce type d’avance, avec en contrepartie une faible masse d’intérêts. Sans oublier que dans un crédit à la consommation classique, la banque ne contrôle habituellement pas l’utilisation des fonds ;
- enfin, la possibilité d’accorder des avances importantes sur des clientèles très fragiles est également délicate dans le cadre des règles prudentielles pour des crédits qui seraient considérés comme des « subprimes » par les autorités de tutelle.

Proposition 14 : Rétablir le mécanisme des avances sur subvention de l’Anah au bénéfice de l’ensemble des ménages éligibles à « Habiter Mieux ».

Proposition 15 : A défaut, encourager la mise en place d’un partenariat entre les banques, les opérateurs agréés et l’Anah afin de développer un dispositif d’avances bénéficiant de la garantie du Fond de Garantie pour la Transition Energétique (FGTE).

❖ Le microcrédit social

Les difficultés de montage des plans de financement des ménages modestes et très modestes, une fois l’ensemble des aides et d’un éventuel apport personnel mobilisés, pose la question de l’accès au crédit. Les demandes généralement formulées afin de traiter ces situations sont alors celles d’une forme de « microcrédit » qui ne serait d’ailleurs pas tellement micro, car dans la plupart des exemples examinés par le Groupe de Travail, les montants des crédits proposés sont supérieurs à 30 000 €.

Il s’agit en fait de permettre à des populations non-éligibles au crédit à la consommation d’en bénéficier, sous réserve de l’accompagnement d’un opérateur agréé au moment du montage du dossier, pendant la phase de réalisation des travaux et encore pendant la période de remboursement du crédit. Toutes les expériences montrent en effet que dans ce cas, le niveau de risque est acceptable surtout s’il est partagé avec l’Etat comme c’est le cas aujourd’hui avec le Fonds de Cohésion Sociale (FCS).

La lourdeur de l’accompagnement à mettre en place sur des dossiers qui restent « hors normes » ne permet pas néanmoins d’envisager une industrialisation du dispositif afin de contribuer à la massification des travaux de rénovation énergétiques des logements.

Par ailleurs, la question de l’accompagnement des ménages modestes et très modestes par l’APL est centrale puisque cette aide améliore considérablement leur capacité de remboursement. Sa suppression envisagée pour les nouveaux dossiers, à

partir de 2016, remettrait donc en cause la possibilité de mise en place de « crédits accompagnés ».

Proposition 16 : Evaluer de manière lisible et transparente l'impact sur la réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements de la disparition des aides personnelles à l'accession.

Proposition 17 : Permettre l'intervention du FGTE pour garantir les micro-crédits destinés à la rénovation énergétique en relais du FCS.

❖ L'élargissement de l'éco-PTZ

Afin notamment de faciliter le montage des plans de financement des ménages modestes et très modestes, il conviendrait de faciliter l'obtention des Eco-prêts. D'autant que le coût budgétaire d'un élargissement quantitatif du programme actuel serait très faible (voire inexistant) compte tenu du niveau des taux des OAT.

Proposition 18 : Confirmer l'attribution automatique de l'éco-PTZ en complément des subventions de l'Anah versées dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

Proposition 19 : Après un premier prêt obtenu dans le cadre de la réalisation d'un bouquet de travaux à deux actions (20 000 € au maximum), ouvrir le droit au bénéficiaire d'un second éco-prêt à taux zéro sur le même logement afin de financer des travaux complémentaires, dès lors que ces derniers relèvent de la liste des interventions éligibles (pour passer à un bouquet à trois travaux ou en performance globale), l'enveloppe globale des deux éco-PTZ restant contenue dans le plafond des 30 000 €.

Proposition 20 : Pour les ménages modestes âgés, examiner les possibilités d'utilisation du FGTE pour permettre une diffusion plus large du prêt viager hypothécaire.

➤ **A propos des dispositifs en faveur des ménages aux revenus moyens ou élevés**

L'année de l'accession à la propriété ou les premières années qui suivent sont en général celles de la réalisation des travaux dans le logement et donc des travaux d'efficacité énergétique. Pour autant, on constate une baisse de ces opérations d'accession avec travaux liée, en partie, à la disparition du PTZ dans l'ancien et aux tensions sur les plans de financement.

Par ailleurs, dans les faits, les aides de l'ANAH ne sont pas mobilisables par des propriétaires ayant bénéficié d'un PTZ+ dans les 5 années précédant la demande.

Le groupe de travail propose donc deux pistes d'amélioration :

- le développement de l'acquisition avec travaux grâce à l'extension du périmètre du PTZ dans l'ancien ;

- le développement de la rénovation par étapes.

Un préalable s'avère indispensable à la rénovation par étapes : la mise en place et le développement d'une EGL.

Au niveau du financement, il n'est pas apparu possible de figer des enveloppes utilisables par tirages successifs sur plusieurs années. L'engagement de prêter que prendrait les banques ne serait alors compatibles ni avec les règles prudentielles (engagement hors bilan), ni avec les règles de la loi Lagarde (obligation de vérifier la solvabilité de l'emprunteur). De plus, les conditions financières (taux applicable) et la situation financière de l'emprunteur peuvent évoluer nécessitant soit le réaménagement de l'accord donné, soit l'abandon pur et simple du projet. Les aides applicables sont également susceptibles d'évoluer. Enfin, la concurrence peut jouer !

Il apparaît que si les financements acquisition plus travaux sont consentis sur des durées longues (25 à 30 ans), les prêts travaux seuls, entrant dans la catégorie des prêts à la consommation, ne sont pas toujours disponibles pour des durées aussi longues même en cas de montants importants. Or la rénovation par étape nécessite la mise en place de plusieurs financements qui doivent pouvoir s'emboîter et pouvoir s'apprécier dans la durée.

Il conviendrait également que la banque, informée d'une rénovation par étapes, réfléchisse à la structuration des crédits accordés afin de permettre le financement des différentes étapes. C'est d'ailleurs dans cet esprit que le Groupe de Travail a proposé d'adapter le mécanisme de l'éco-PTZ afin de rendre possible, sans pénalisation aucune, les rénovations par étapes.

Proposition 21 : Encourager au niveau de la communication et des aides le développement des rénovations en « une fois ». Elargir le périmètre géographique du PTZ dans l'ancien sous condition de travaux pour favoriser les acquisitions plus travaux.

Proposition 22 : En cas de rénovation par étapes et sous réserve bien entendu d'une EGL préalable, inciter les banques à proposer des montages permettant de réaliser les travaux par étapes, même si les accords de financement ne seront donnés que lors de la réalisation de chaque tranche de travaux. A cette occasion, la durée des prêts devrait pouvoir être allongée, en considérant le montant des sommes en jeu et les capacités de remboursement du ménage, afin de tenir éventuellement compte de la durée des retours sur investissements des travaux d'économies d'énergie réalisés et de la durée de vie des équipements.

CNH
Groupe de travail
« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Annexes

1. Feuille de route du groupe de travail
2. Composition du groupe de travail
3. Contributions proposées par les membres du groupe de travail
4. Les personnalités et les organisations auditionnées ou rencontrées.
5. Documents présentés au groupe de travail
6. Un rapide recensement des aides existant au niveau national
7. L'article 5 de la LTE : l'obligation de travaux
8. Les missions AMO des réseaux PACT et Habitat & Développement

CNH

Groupe de travail

« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Feuille de route

1. Michel Piron, Président du CNH, a décidé de mettre en place un groupe de travail sur « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ». Il en confie la présidence à Michel Mouillart et la fonction de rapporteur à Patrick Stocker (Fédération Nationale du Crédit Agricole). Ce groupe est ouvert à tous les membres du CNH qui souhaiteront s'y inscrire.

2. Le groupe devra réfléchir aux freins existants et aux réponses qui peuvent être apportées aux différentes catégories de ménages repérés par le niveau de leurs revenus et de leur niveau d'endettement afin de leur permettre de financer et de réaliser les travaux de rénovation énergétique.

La méthode de travail du groupe « La rénovation énergétique des maisons individuelles » s'appuiera notamment :

- ✓ sur l'évaluation des dispositifs actuels, au regard des réflexions que les pouvoirs publics, les collectivités locales, les entreprises du secteur, les acteurs spécialisés œuvrant dans ce secteur, les associations des familles et les établissements bancaires et financiers ont pu conduire durant la période récente ;
- ✓ sur les propositions qui peuvent être formulées afin d'améliorer les dispositifs actuels, d'en amplifier les actions et de les élargir au bénéfice des ménages modestes et très modestes ;
- ✓ compte tenu du délai rapproché qui est envisagé pour conduire les réflexions du groupe, la méthode des auditions et des contributions écrites de ses membres sera privilégiée.

3. L'objectif est de faire approuver le rapport du groupe « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires » en assemblée plénière du CNH au printemps 2015. Le rapport rédigé et validé par le groupe de travail devra donc être fourni courant mai 2015.

Mais compte tenu de l'importance et de l'actualité du sujet abordé, un rapport intermédiaire validé par le groupe de travail est attendu pour le tout début de l'année 2015, au plus tard.

CNH

Groupe de travail

« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Composition du groupe

Président : Michel MOUILLART (Université Paris Ouest)

Rapporteur : Patrick STOCKER (FNCA)

Membres du groupe pour le CNH :

Xavier BENOIST	Fédération des PACT
Romain BIESSY	UNAF
Olivier BUROT	UCI-FFB
Géraldine CHALENCON	ANIL
Loïc CHAPEAUX	FFB
Nicole CHAVRIER	Crédit Foncier
Cristina CONRAD	Conseil National de l'Ordre des Architectes
Carole DAHAN-CHOCRON	CNH
Benoit FAUCHARD	FNAIM
Dominique DUPERRET	UMF
Anne-Catherine FARNAULT	Anah
Jean-Marie GAMBRELLE	Crédit Immobilier
Pierrette JUTEAU	Crédit Agricole SA
Jean-Paul LE DIVENAH	CGEDD
Bernard LE LAN	UNAF
Audrey LINKENHELD	Assemblée Nationale
Anne LUSTIG	Crédit Mutuel
Thierry MARINELLO	Crédit Agricole SA
Jean François MELLET	Ministère de la Justice
Marília MENDES	UNAF
Laetitia MIRJOL	Anah
François MOIROT	PROCIVIS
Michel PELENC	Habitat & Développement
Nicolas ROUSSEAU	Habitat & Développement
Sébastien SAUVAGET	CAPEB
Sylvie SOULAS-PERROT	Conseil National de l'Ordre des Architectes
Jessica VIE	AFOC

CNH
Groupe de travail
« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Contributions proposées par les membres du groupe de travail

- CAPEB
- Conseil National de l'Ordre des Architectes
- FFB

Contribution

Pôle Économique

De/ À >

Objet >

Contribution CAPEB au groupe de travail « *La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires* » - Conseil National de l'Habitat

1•Résumé des propositions

La massification de la rénovation énergétique des maisons individuelles passe à la fois par un soutien à la demande et une optimisation de l'offre. Il est également nécessaire de procéder par une approche qui privilégie la rénovation de l'habitat en ce qu'elle « embarque » - entraîne les travaux de performance énergétique. Enfin, il est indispensable de permettre aux entreprises, tout particulièrement aux petites entreprises, de s'organiser pour conduire des rénovations à grande échelle dans une logique d'approche globale.

Pour cela il conviendrait d'articuler une démarche autour de trois axes : l'organisation de l'offre, le financement des travaux, l'innovation (outils d'intervention).

Propositions :

- 1.1. **Faciliter la montée en compétence des professionnels en simplifiant et harmonisant les signes de reconnaissance ;**
- 1.2. **Mettre en place un régime juridique protecteur en matière de cotraitance pour encourager et faciliter l'émergence d'une offre adaptée au marché de la performance énergétique ;**
- 1.3. **Observer une approche globale de la rénovation ;**
- 1.4. **Elargir le champ d'application du taux de TVA réduit à l'ensemble de la rénovation ;**
- 1.5. **Pérenniser et proroger le crédit d'impôt pour la transition énergétique au-delà du 31 décembre 2015 ;**
- 1.6. **Mettre en place un fonds spécifique à la rénovation du parc de logements existants suite à la disparition programmée du FART (fin 2017) ;**

1.7. Garantir le bon fonctionnement du programme Habiter mieux jusqu'à fin 2017, pour atteindre l'objectif du FART de 300 000 rénovations ;

1.8. Renforcer et élargir à l'ensemble du territoire le prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition de logements anciens ;

1.9. Créer une offre de prêt bancaire à taux préférentiel spécifique à la rénovation énergétique de logements existants, le Prêt Energie Rénovation Logements (PERL) ;

1.10. Mettre en place un carnet numérique du logement incitant aux travaux et poursuivre la réflexion quant à l'élargissement de son champ d'application.

2•Le contexte

Le projet de loi *relatif à la transition énergétique pour la croissance verte (PJLTE)* fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction de la consommation d'énergie, conduisant la France à changer de modèle énergétique. Les mesures proposées visent notamment à réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre et de 20 % la consommation d'énergie en 2030.

Pour atteindre ces objectifs, la transition énergétique du secteur du bâtiment, en tant que plus gros poste de consommation d'énergie, est prioritaire (44 % de la consommation d'énergie en 2012 ; 123 millions de tonnes de CO2 émises chaque année). Le *PJLTE* fixe à 500 000 le nombre de rénovations énergétiques de logements à réaliser chaque année à partir de 2017⁵⁶.

La filière du bâtiment doit donc se structurer et être en capacité de développer une réponse à la hauteur de la transition énergétique.

Cette filière se compose de⁵⁷ :

- 7 000 fabricants de produits et équipements de construction ;
- 11 300 points de vente dans le négoce professionnel des produits du bâtiment ;
- 2 000 cabinets d'économistes ;
- 12 000 bureaux d'études techniques ou sociétés d'ingénierie en bâtiment ;
- 30 000 architectes indépendants ;
- 385 000 entreprises du bâtiment dont 375 000 de moins de 20 salariés ;
- 30 000 cartes d'agents professionnels de l'immobilier.

Pour répondre aux objectifs fixés par le *PJLTE*, les artisans et petites entreprises du bâtiment montent en compétences via des formations spécifiques et développent une offre adaptée au marché de la performance énergétique.

Pour information : en 2010, les travaux de rénovation des logements ayant un impact énergétique représentent 37 % des travaux, soit un marché de 14 milliards d'euros HT. 68 % des travaux d'entretien-amélioration sont réalisés par des structures de moins de 20 salariés (Source : OPEN-ADEME).

⁵⁶ Il fixe également la rénovation de tous les bâtiments privés résidentiels consommant plus de 330kWh/m² et par an avant 2030 et la réduction d'au moins 60 % de la consommation d'énergie des bâtiments à usage tertiaire d'ici 2050.

⁵⁷ Cf. *Rapport du chantier « Rénovation énergétique et filière du bâtiment » REFB*, Plan Bâtiment Durable, S. BASILI et I. NAPPI-CHOLET, mai 2014.

3• Les chiffres clés⁵⁸

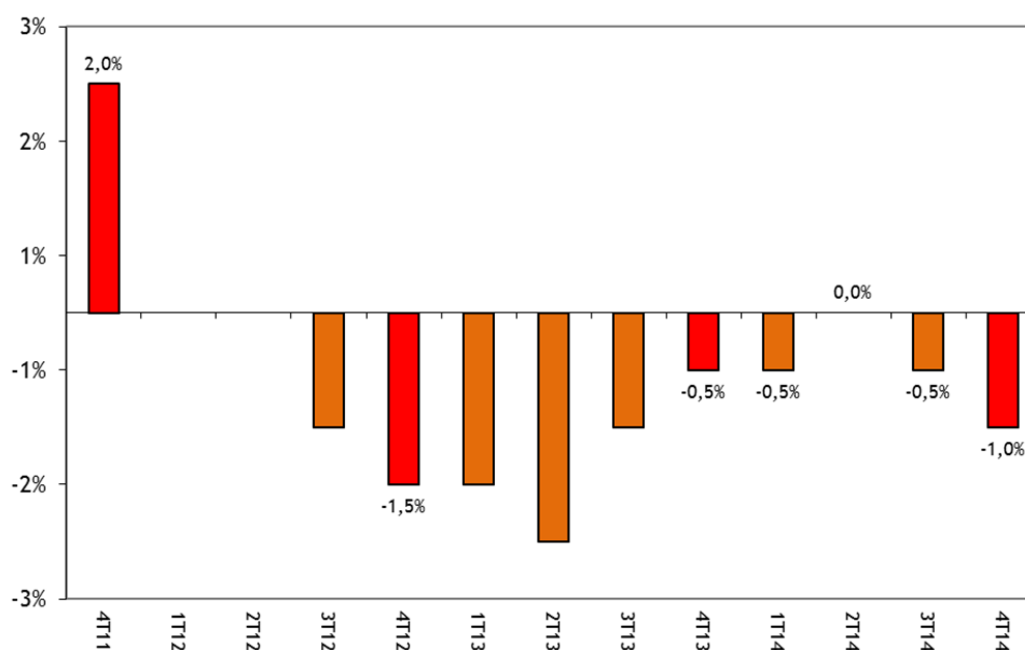
Chiffres 2014 de l'artisanat du bâtiment

	1 T 2014	2 T 2014	3 T 2014	4 T 2014	Chiffres 2014
Activité globale	- 1,5 %	- 1,5 %	- 2 %	- 3 %	- 2 %
Neuf	- 2,5 %	- 4 %	- 4 %	- 6,5 %	- 4,5 %
Entretien-amélioration	- 0,5 %	0 %	- 0,5 %	- 1 %	- 0,5 %

Source : CAPEB / I+C

Pour le onzième trimestre consécutif, l'activité recule de - 3 % au 4^{ème} trimestre 2014 : - 6,5 % dans le neuf, - 1 % dans l'entretien-rénovation. En 2014, l'activité recule de 2 % : - 4,5 % dans le neuf, - 0,5 % dans l'entretien-rénovation.

L'activité en entretien-amélioration (tous métiers)



Source : CAPEB / I+C

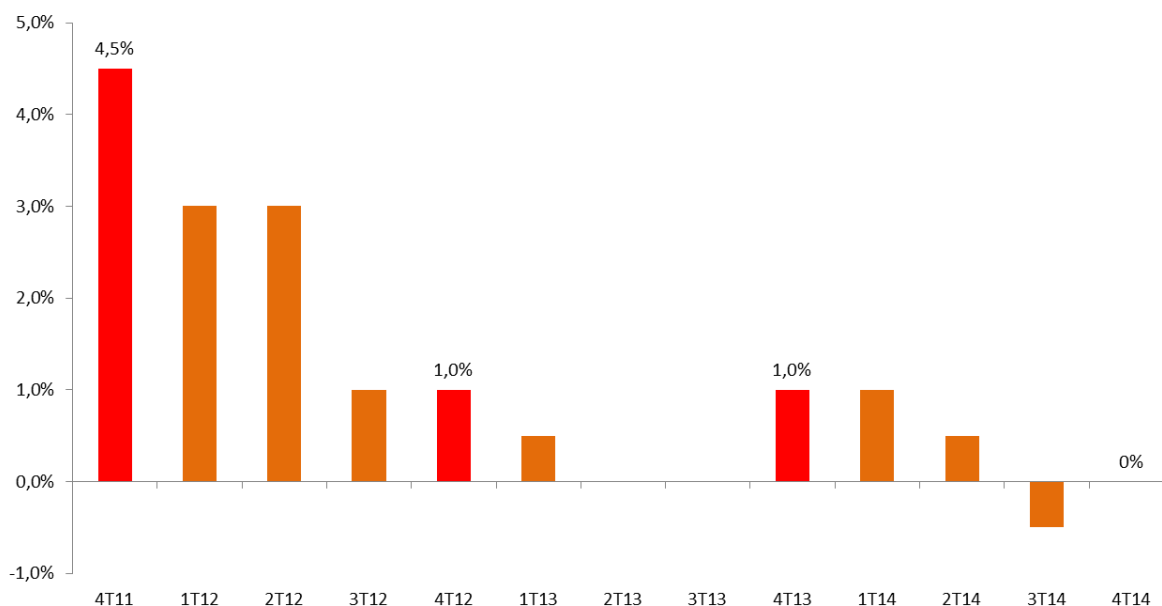
Pour information : 55 % du chiffre d'affaire des entreprises de moins de 20 salariés sont réalisés en entretien-amélioration.

En 2014, l'activité entretien-amélioration enregistre un recul de -0,5 %.

Au 4^{ème} trimestre 2014, l'entretien-amélioration connaît une baisse de - 1 %, soit la baisse la plus marquée sur l'année 2014.

⁵⁸ Les données statistiques présentées sont actualisés chaque trimestre, à l'issue de la publication de la note de Conjoncture de la CAPEB. Enquête réalisée par l'Institut I+C auprès d'un panel de 1.300 entreprises artisanales du bâtiment.

Les travaux d'Amélioration de la Performance Energétique du Logement (tous métiers)



Source : CAPEB / I+C

Au 4^{ème} trimestre 2014, le volume des travaux d'Amélioration de la Performance Energétique des Logements est atone après un 3^{ème} trimestre en recul.

Suite aux annonces du renforcement du Crédit d'Impôt Transition Energétique ex-CIDD et dynamisation de l'Eco-PTZ, les ménages ont attendu la mise en place concrète des mesures.

De plus, la montée du chômage a accentué les craintes des ménages qui ont préféré consolider leur épargne de précaution, plutôt que de réaliser des travaux.

Chiffres 2013-2014 et prévisions 2015 dans l'artisanat du bâtiment

	Chiffres 2013	Chiffres 2014	Prévisions 2015
Activité globale	- 3 %	- 2 %	-1 %
Neuf	- 6 %	- 4,5 %	[- 4 %; - 3 %]
Entretien-amélioration	- 1,5 %	- 0,5 %	[0,5 % ; 1,5 %]
Perte d'emplois	- 15 000	- 12 000*	- 8 000**

*Estimations ** Prévisions Source : CAPEB / I+C

Les prévisions pour l'année 2015, en matière d'entretien-amélioration, se situent entre + 0.5 % et +1.5 % (contre - 0.5 % en 2014).

4• Encourager et faciliter l'adaptation de l'offre au marché de la performance énergétique

4.1. Entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité

La mise en œuvre progressive du principe d'éco-conditionnalité se traduit par l'obligation faite aux entreprises d'obtenir une ou plusieurs qualifications pour faire bénéficier à leurs clients des principales aides financières relatives aux travaux d'économie d'énergie. Cette évolution majeure impacte fortement le marché de la rénovation énergétique en termes d'accès.

4.1.1. Principe

L'octroi d'aides financières de l'Etat relatives à la réalisation de travaux d'économie d'énergie est soumis à l'intervention de professionnels obligatoirement titulaires du **signe de qualité *Reconnu Garant de l'Environnement* (RGE)**.

4.1.2. Dispositifs concernés⁵⁹

➤ L'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

Les offres de prêt *Eco-PTZ* émises depuis le **1^{er} septembre 2014** en France métropolitaine⁶⁰ sont soumises à l'éco-conditionnalité.

A l'exception des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie, et des travaux induits, l'éco-conditionnalité s'applique à toutes les opérations actuellement éligibles à l'Eco-PTZ.

Ces opérations consistent, soit à la réalisation de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale, soit à la réalisation d'un « *bouquet de travaux* », c'est-à-dire une combinaison d'au moins deux des six opérations suivantes :

- travaux d'isolation thermique des toitures
- travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur
- travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur
- travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

➤ Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

Les dépenses éligibles au CITE⁶¹ facturées depuis le **1^{er} janvier 2015** en France métropolitaine⁶² sont soumises à l'éco-conditionnalité.

Sont concernés l'installation :

⁵⁹ Cf. Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 (NOR : ETL1411462D) et Arrêté du 16 juillet 2014 (NOR : ETL1411469A).

⁶⁰ A compter du 1^{er} octobre 2015 pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, la Réunion et Mayotte.

⁶¹ Facturées à compter du 1^{er} septembre 2014 : un crédit d'impôt d'un montant égale à 30 % des dépenses éligibles plafonnées sur une période de cinq années consécutives à 8 000 € TTC pour une personne seule et 16 000 € TTC pour un couple (+ 400 € par pers. à charge).

⁶² A compter du 1^{er} octobre 2015 pour la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane, la Réunion et Mayotte.

- d'équipements de chauffage (chaudières à condensation)
- de matériaux d'isolation
- d'appareils de régulation de chauffage
- d'équipements utilisant des énergies renouvelables
- de pompes à chaleur autres que « air/air » dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire
- d'équipements de raccordement à certains réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables ou des installations de cogénération et, dans les départements d'outre-mer, les équipements de raccordement à certains réseaux de froid
- de chaudières à micro-cogénération gaz
- d'appareils d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire en copropriété
- d'équipements ou matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire dans les départements d'outre-mer
- d'équipements permettant d'optimiser la ventilation naturelle dans les départements d'outre-mer
- de systèmes de charge pour véhicule électrique.

Ces équipements et matériaux doivent satisfaire à des critères de performance⁶³.

Par exception :

Un client ayant fait appel à une entreprise non RGE pourra bénéficier du CITE pour des dépenses facturées en 2015 à la condition qu'il puisse justifier d'un devis accepté ainsi que du versement d'un acompte significatif (30 %) antérieurs au 1^{er} janvier 2015.

➤ **Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)**

Les opérations éligibles aux CEE seront soumises à l'éco-conditionnalité à compter du 1^{er} juillet 2015⁶⁴.

Initialement prévue au 1^{er} janvier 2015, l'application du principe d'éco-conditionnalité aux CEE a été reportée de six mois, afin d'atteindre un nombre suffisamment élevé de professionnels qualifiés Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour satisfaire la demande.

4.2. Faciliter la montée en compétence des professionnels

4.2.1. Des entreprises du bâtiment qui se forment⁶⁵

Le nombre d'entreprises RGE a augmenté de 142 % en 1 an ½ (de 11 000 en juin 2013 à 26 616 au 1^{er} janvier 2015). Parmi ces entreprises RGE, 5 467 ECO Artisans® (soit une augmentation de 57 % en 1 an).

ECO Artisans® est une marque de la CAPEB qui, depuis le 1^{er} janvier 2014, est une qualification RGE délivrée par QUALIBAT.

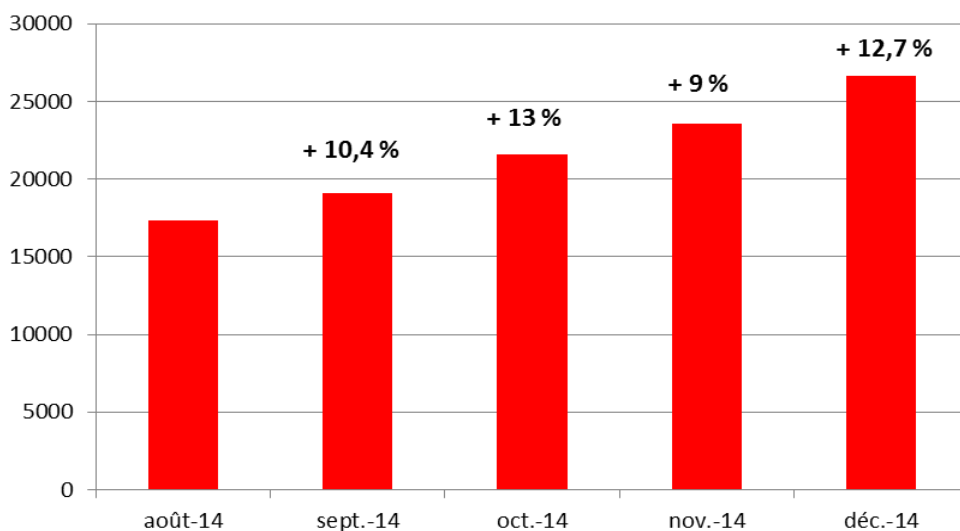
Informations complémentaires :

➤ **Evolution mensuelle du nombre d'entreprises RGE depuis août 2014**

⁶³ Définies à l'article 18 bis de l'annexe IV du code général des impôts.

⁶⁴ Cf. art. 5 de l'Arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie NOR : DEVR1428341A.

⁶⁵ Source : annuaire RGE de l'ADEME (lancé en juin 2014).

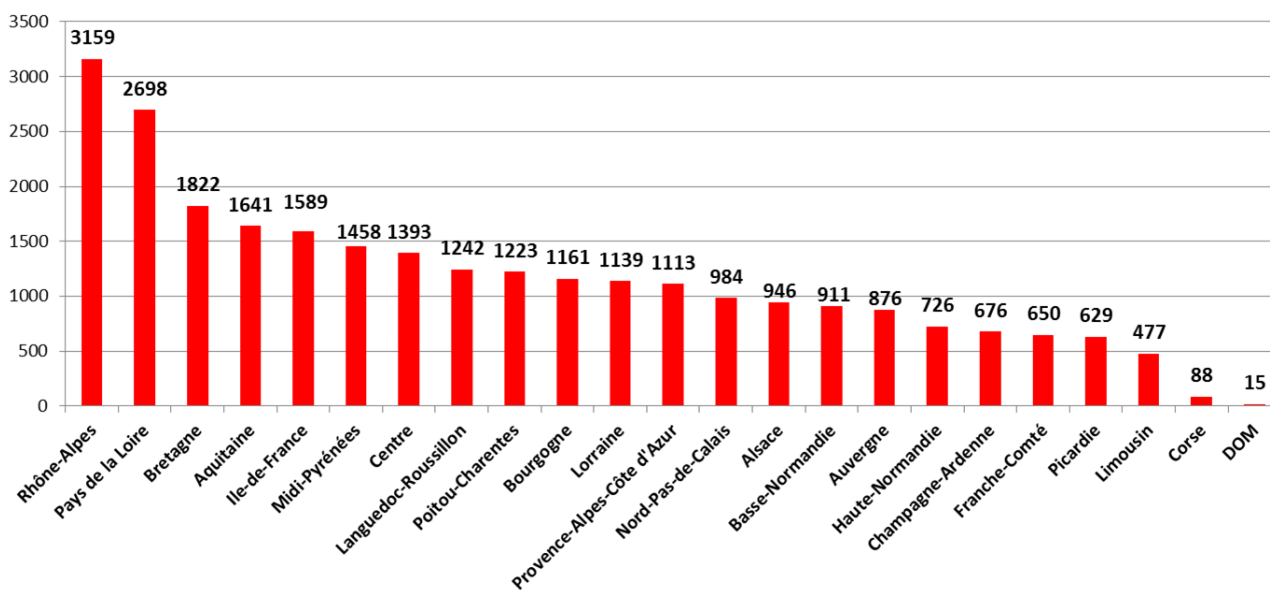


Evolution du nb. d'entreprises RGE depuis août 2014

août-14	sept-14	oct-14	nov-14	déc-14
17 300	19 099	21 582	23 531	26 616

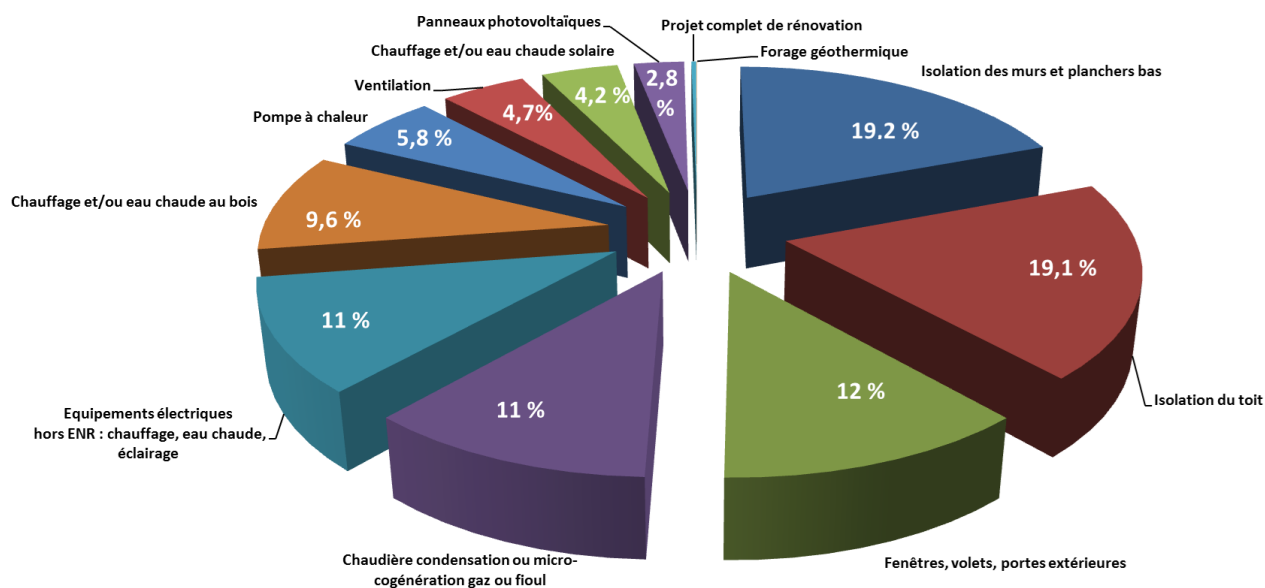
Source : Annuaire RGE ADEME

➤ **Répartition régionale des entreprises RGE au 1^{er} janvier 2015**



Source : Annuaire RGE ADEME

➤ Répartition des entreprises RGE par domaine de travaux au 1^{er} janvier 2015



Source : Annuaire RGE ADEME

4.2.2. Simplifier et harmoniser les procédures d'obtention des qualifications

L'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité engendre des contraintes en termes de coût et de gestion pour les petites entreprises :

- Contraintes administratives, liées à la diversité et parfois à la complexité des dossiers de demande et de renouvellement des qualifications auprès des organismes de qualification (dossiers à remplir, pièces justificatives à fournir...) ;
- Contraintes financières, liées directement au coût des qualifications RGE nécessaires (frais de dossiers, coûts de formation, coûts des audits obligatoires...) ;
- Absence de lisibilité des signes RGE et des complémentarités existantes ;
- Contraintes organisationnelles face au nombre d'audits sur chantier devant être réalisés.

Pour faciliter et simplifier le développement de l'offre RGE, les organismes professionnels de qualification travaillent, en relation avec les pouvoirs publics, à une harmonisation et simplification des signes RGE.

Ces travaux tournent autour des points suivants :

- Mettre en place un dossier administratif unique et simplifié pour l'ensemble des organismes de qualification ;
- Réaliser un audit unique pour l'ensemble des qualifications RGE ;
- Rapprocher les signes *EnR* couvrant les différentes catégories de travaux (solaire, bois, Etc.) ;
- Contrôler systématiquement les installations réalisées par des entreprises non qualifiées RGE pour rendre le chantier éco-conditionnable.

4.3. Encourager et faciliter l'émergence des offres groupées d'artisans et petites entreprises du bâtiment

En réponse à ces évolutions du marché de la performance énergétique (performance globale, exigences qualitatives, Etc.), de plus en plus de professionnels du bâtiment mutualisent leurs moyens pour développer une offre groupée. Cette offre peut être momentanée, sur la base de contrats entre les entreprises et la maîtrise d'ouvrage (à l'exemple des groupements momentanés d'entreprise), ou permanente (à l'exemple des coopératives ou encore des groupements d'intérêts économiques).

Ce mode d'action, fondé sur la mutualisation, présente l'avantage, de pouvoir développer une offre cohérente, en adéquation avec le marché de la performance énergétique, et de proposer un interlocuteur unique, facilitant le dialogue et la circulation des informations entre les acteurs. Ce mode organisationnel permet également à l'entreprise de gagner en productivité, grâce notamment à une organisation plus optimale, une mutualisation des coûts et une meilleure gestion du temps.

Enfin, l'action groupée permet aux artisans et petites entreprises du bâtiment de pouvoir accéder directement au marché de la performance énergétique, où la demande porte fréquemment sur l'intervention de plusieurs métiers au sein d'un même chantier⁶⁶.

L'offre *ECO Rénovation*® est un exemple concret de cette démarche groupée.

Cette offre globale de travaux de performance énergétique (marché privé) repose sur le principe de la cotraitance et de l'intervention d'un interlocuteur principal, le mandataire commun.

L'offre *ECO Rénovation*® comporte deux *contrats-types* complémentaires : un contrat interentreprises et un contrat de marché avec le maître d'ouvrage, des supports de communication et un guide des bonnes pratiques à destination des cotraitants.

Actuellement, il est constaté un défaut de régime juridique en matière de cotraitance, exposant les entreprises à une solidarité de fait, les dissuadant de recourir à ce mode d'intervention. Pour permettre la modernisation du mode d'intervention et d'organisation des entreprises du bâtiment, **il est nécessaire de prévoir un régime juridique protecteur de la cotraitance, qui permettrait aux entreprises de se grouper dans un cadre sécurisé, afin de mieux relever les défis de la performance énergétique des logements encouragés par les Pouvoirs Publics.**

C'est dans cette logique qu'a été adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture⁶⁷ l'article 5 *ter* du *PJLTE* portant la sécurisation juridique de la cotraitance. Celui-ci prévoit la création de l'article L. 213-4-1 au code de la construction et de l'habitation comme suit :

« Art. L. 213-4-1. - *Les marchés privés de bâtiment portant sur des travaux et prestations de service réalisés en cotraitance dont le montant n'excède pas 100 000 € hors taxes comportent obligatoirement les mentions suivantes :*

« 1° *L'identité du client ainsi que celle des cotraitants devant réaliser les travaux ou prestations de service ;*

« 2° *La nature précise et le prix des travaux ou prestations de service devant être réalisés par chaque cotraitant ;*

« 3° *L'indication de l'absence de solidarité juridique des cotraitants envers le client, maître d'ouvrage ;*

« 4° *Le nom et la mission du mandataire commun des cotraitants.*

⁶⁶ Cf. *Rapport du chantier « Rénovation énergétique et filière du bâtiment » REFB*, Plan Bâtiment Durable, S. BASILI et I. NAPPI-CHOULET, mai 2014.

⁶⁷ Le 14 octobre 2014.

Cette mission, qui consiste notamment à transmettre des informations et documents ainsi qu'à coordonner les cotraitants sur le chantier, ne peut être étendue à des missions de conception et de direction de chantier assimilables à une activité de maîtrise d'œuvre. »

5• Adapter les dispositifs d'aides financières, en matière de rénovation du parc de logements existants, à la demande.

5.1. De la rénovation énergétique à la rénovation globale

Le nombre de rénovations de logements est évalué en 2013 à 160 000 (145 000 en 2012), dont 60 000 concernent le logement privé⁶⁸. Le Président de la République a fixé l'objectif de 500 000 rénovations annuelles à partir de 2017, dont 380 000 logements privés⁶⁹.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de faire évoluer le discours et les dispositifs mis en œuvre actuellement par les pouvoirs publics, centrés sur la rénovation énergétique des logements et le (long) retour sur investissement lié à la réduction des consommations d'énergie.

Malgré une communication et des dispositifs financiers spécifiques (campagne « *J'éco-rénove, j'économise* », points rénovation info service, crédit d'impôt, Eco-PTZ, TVA au taux réduit, prime exceptionnelle d'aide à la rénovation thermique, programme *Habiter mieux*, Etc.), seulement 40 % des français déclarent faire de la rénovation énergétique une priorité pour leur logement⁷⁰.

Les principaux facteurs de motivation des ménages pour entreprendre des travaux de rénovation renvoient à l'embellissement et à l'amélioration du confort de leur logement.

La demande spécifique aux travaux d'amélioration de la performance énergétique qui s'exprime⁷¹ nécessite d'être accompagnée. Toutefois, cette demande s'exprime également à l'occasion de travaux de rénovation, où la part des travaux spécifiques à l'amélioration de la performance énergétique constitue une partie d'un projet global (la performance énergétique est embarquée dans le projet).

Afin de massifier la rénovation du parc de logements existants, il est nécessaire de **sortir du prisme de l'économie d'énergie pour aller vers une approche plus large de la rénovation du parc de logements existants**, intégrant notamment les attentes des propriétaires en matière d'amélioration du confort et du cadre de vie.

Cette approche globale présente l'avantage de traiter l'ensemble des enjeux liés à la rénovation du parc existants, qui ne sont pas seulement liés à la réduction de la consommation d'énergie mais également à la mise en accessibilité et à l'adaptation au vieillissement de la population.

5.2. Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

5.2.1. Rappel

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les taux de TVA ont évolué :

- le taux normal a évolué de 19.6 % à 20 % (applicable à la plupart des biens et des prestations de service)

⁶⁸ Source : Plan bâtiment durable.

⁶⁹ Objectif réaffirmé par le *projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte* (Art. 3 AA)

⁷⁰ Source : IFOP-CNOA, octobre 2014.

⁷¹ Cf. *Les travaux d'Amélioration de la Performance Énergétique du Logement*, CAPEB I+C

- le taux intermédiaire a évolué de 7 % à 10 % (applicable à la restauration, la vente de produits alimentaires préparés, les transports, les travaux de rénovation dans les logements anciens)
- le taux réduit n'a pas évolué et est resté à 5.5% (applicable aux produits de première nécessité et au spectacle vivant). Cependant, il a été élargi aux travaux d'amélioration énergétique des logements de plus de 2 ans.

5.2.2. TVA à 5,5%

L'article 9 de la loi de finances pour 2014 institue la TVA au taux de 5,5% pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans, pour les opérations pour lesquelles la TVA est exigible à compter du 1^{er} janvier 2014 (article 278-0 bis nouveau du CGI).

Sont visés par le taux de TVA de 5,5%, dans les locaux à usage d'habitation de plus de deux ans, les travaux portant sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI, respectant les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales fixés par l'article 18 bis de l'annexe IV au Code général des impôts (CGI).

Le taux réduit de TVA à 5,5% sur les travaux de rénovation énergétique s'applique également aux travaux induits, c'est-à-dire les travaux annexes indissociablement liés.

5.2.3. Deux taux de TVA applicables à la rénovation

Les travaux, mentionnés au 1 de l'article 200 quater du CGI, éligibles au taux réduit de TVA à 5.5% sont l'installation⁷² et l'entretien :

- de chaudières à condensation
- de chaudières à micro-cogénération gaz
- de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ; des parois opaques, ainsi que l'acquisition de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire
- d'appareils de régulation de chauffage
- d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable⁷³ dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, ainsi que de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques
- d'équipements de raccordement à un réseau de chaleur⁷⁴
- d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire⁷⁵ dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur
- de systèmes de charge pour véhicule électrique.

Cette liste se complète pour les DOM :

- d'équipements ou de matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires

⁷² Fourniture et pose.

⁷³ À l'exception des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, ou des pompes à chaleur, autres que air/ air.

⁷⁴ Alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération ou, dans un département d'outre-mer, par des équipements de raccordement à un réseau de froid, alimenté majoritairement par du froid d'origine renouvelable ou de récupération.

⁷⁵ Dans un bâtiment équipé d'une installation centrale ou alimenté par un réseau de chaleur.

- d'équipements ou de matériaux visant à l'optimisation de la ventilation naturelle, notamment les brasseurs d'air.

Pour les autres travaux de rénovation, le taux intermédiaire de TVA de 10 % s'applique.

5.2.4. Elargir le champ d'application du taux de TVA réduit à l'ensemble de la rénovation

Les différents taux de TVA applicables en matière de rénovation renvoient à une priorisation d'action difficilement compréhensible au regard notamment des besoins en matière de mise en accessibilité et d'adaptation au vieillissement de la population du parc de logements existants. De plus, la demande en matière de rénovation continue de porter sur l'amélioration du confort et du cadre de vie des occupants.

Aussi, dans une perspective de massifier la rénovation du parc existant il est nécessaire d'**élargir le champ d'application du taux réduit de TVA à l'ensemble de la rénovation**. Ce taux réduit unique applicable à la rénovation, au-delà de générer de l'activité et des emplois, présente l'intérêt de traiter à un même niveau l'ensemble des enjeux liés à la rénovation du parc de logements existants (égalité d'accès et d'usage, ralentissement de la perte d'autonomie ou encore lutte contre la précarité énergétique). Il faciliterait également le dialogue entre les entreprises et les ménages par une meilleure lisibilité des coûts des travaux et, en correspondant aux attentes en matière d'amélioration du confort et du cadre de vie, inciterait les propriétaires à rénover leur logement.

Enfin, rappelons ici que l'article 5 du *projet relatif à la transition énergétique pour la croissance verte*, prévoit dans sa rédaction actuelle d'imposer la réalisation de travaux d'économie d'énergie⁷⁶ lors de *travaux de ravalement* et de *travaux de réfection de toiture importants*, ou encore lors de *travaux d'aménagement de locaux ou de parties de bâtiment annexes en vue de les rendre habitables*. Le taux unique réduit de TVA permettrait d'aider à l'application de la loi en diminuant le montant des projets de rénovation où les travaux de performance énergétique seront obligatoirement embarqués.

5.3. Le crédit d'impôt

5.3.1. Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

L'article 3 de la loi de finances pour 2015 aménage le crédit d'impôt développement durable (CIDD) qui devient le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Le nouveau dispositif s'applique rétroactivement à compter du 1^{er} septembre 2014 et prévoit de nouvelles dépenses éligibles⁷⁷, la suppression des exigences de réalisation d'un « bouquet » de travaux et un taux unique de 30%⁷⁸.

Pour mémoire, les dépenses éligibles sont plafonnées, et appréciées sur une période de cinq années consécutives, à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune (majorées de 400 € par personne à charge).

Pour être éligibles au CITE, les dépenses doivent être réalisées dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans et payées entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015.

Le mécanisme de bouquet de travaux exigé dans certains cas pour le bénéfice du crédit d'impôt est donc entièrement supprimé pour les dépenses réalisées à compter du 1^{er} septembre 2014. Toutes les dépenses payées à compter de cette date qui

⁷⁶ Sauf en cas d'impossibilité technique ou juridique avérée ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste (technique, économique ou architecturale) entre ses avantages et ses inconvénients.

⁷⁷ Les dépenses éligibles au CITE sont définies par l'article 200 quater du CGI.

⁷⁸ En lieu et place des 15 % pour les dépenses réalisées seules par des personnes de condition modeste ou 25 % pour les dépenses réalisées dans le cadre d'un bouquet de travaux.

entrent dans le champ d'application du crédit d'impôt permettent à nouveau de bénéficier de l'avantage, y compris lorsqu'elles sont réalisées en action isolée sans une deuxième action de travaux.

Une mesure transitoire est prévue pour les contribuables ayant engagé une dépense relevant d'une des catégories concernées avant le 1er septembre 2014, et effectuant après cette date une deuxième dépense permettant de constituer un « bouquet » de travaux. Leur première dépense ouvrira droit à un crédit d'impôt au taux de 25 % et la deuxième dépense réalisée, à compter de septembre 2014, ouvrira droit à un crédit d'impôt de 30 %.

5.3.2. Stabiliser le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)

Le crédit d'impôt subit régulièrement des modifications. Relatives aux critères d'attribution ou d'éligibilité technique, aux modes de calcul ou encore à son appellation, ces modifications perturbent la bonne appropriation du dispositif par les ménages et les professionnels du bâtiment, et compliquent sa diffusion.

Aussi, dans un souci de simplification et d'efficacité pour massifier la rénovation du parc de logements existants, **le CITE ne doit pas subir d'éventuelles modifications et une réflexion doit avoir lieu sur une prorogation au-delà du 31 décembre 2015.**

5.4. Le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)

Dans le cadre des *investissements d'avenir* l'Etat a créé le programme « *Rénovation thermique des logements* » en 2010⁷⁹. Les crédits réservés à la mise en œuvre du programme, soit 500 millions d'euros, ont été versés sur un fonds spécifique : le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART). Le rythme d'engagement du fonds a été fixé à 225 millions d'euros sur la période 2010-2013 et à 275 millions d'euros sur la période 2014-2017.

L'objectif qualitatif poursuivi est d'aider les propriétaires occupants à faibles revenus du parc privé ancien à mener à bien des travaux améliorant la performance énergétique de leur logement.

L'objectif quantitatif sur la période 2010-2017, est fixé à 300 000 rénovations thermiques. La gestion du FART est assurée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

En 2013, la programmation du FART a été revue pour tenir compte du *Plan de Rénovation Énergétique de l'habitat* (PREH)⁸⁰, qui fixe l'objectif de rénover 500 000 logements par an d'ici 2017, dont 380 000 dans le parc privé. Les aides du FART ont été revalorisées, et ouvertes aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires. Fin octobre 2014, près de 85 500 logements avaient bénéficié d'une prime du FART (la *prime d'aide à la solidarité écologique* distribuée dans le cadre du programme de rénovation thermique *Habiter mieux*).

La programmation du FART prenant fin en 2017, il est impératif de **mener une réflexion relative à l'après FART et à des solutions de financement similaires**, complémentaires au régime de base de l'Anah, pour continuer à aider et accompagner les ménages aux revenus les plus modestes à entreprendre des travaux de rénovation de leur logement et ainsi poursuivre la lutte contre la précarité énergétique.

5.5. Le programme Habiter mieux

Le programme national d'aides financières et d'accompagnement à la rénovation thermique des logements privés « *Habiter mieux* », piloté par l'Anah, a permis la

⁷⁹ Loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificatives pour 2010.

⁸⁰ Une des 20 mesures annoncées par le Président de la République lors de la présentation du plan d'investissement pour le logement (PIL), le 21 mars 2013.

rénovation thermique de plus de 84 000 logements⁸¹. Assurant près de 60 % du financement des travaux, d'un montant de 18 000 € pour un gain énergétique de 39 % en moyenne, le programme aide des propriétaires aux faibles revenus qui ne pourraient entreprendre seuls les travaux (70 % des bénéficiaires sont des propriétaires aux revenus très modestes).

Bénéficiant majoritairement à des propriétaires occupant de maisons individuelles aux revenus modestes et très modestes (91 %), **le programme *Habiter mieux* doit être pérennisé et son financement renforcé**, et ce notamment dans la perspective d'atteindre les objectifs fixés en matière de rénovation énergétique du parc de logements existants. Pour mémoire, l'objectif à atteindre via la consommation du FART est fixé à 300 000 rénovations thermiques de logements privés d'ici fin 2017, soit, déduction faite des 48 712 rénovations financées fin 2013⁸², des 50 000 en 2014 et des 45 000 projetées en 2015, 78 000 rénovations thermiques annuelles en 2016 et 2017.

5.6. Renforcer et élargir à l'ensemble du territoire le prêt à taux zéro (PTZ+) pour l'acquisition de logements anciens

L'article 59 de la loi de finances pour 2015 réouvre le PTZ+⁸³ à l'acquisition de logements anciens sur certaines communes rurales (6 000 communes⁸⁴) à partir du 1^{er} janvier 2015, sous condition de réaliser des travaux de rénovation. L'objectif poursuivi est de revitaliser les *centres-bourgs*. L'octroi du prêt est soumis aux conditions suivantes :

- Financer l'acquisition d'un logement situé sur une commune comptant moins de 10 000 habitants, observant un niveau de vacance du parc de logements au moins égal à 8 %, comprenant au moins 8 équipements et services intermédiaires et de proximité⁸⁵ ;
- Réaliser, dans un délai de 3 ans maximum après l'émission de l'offre de prêt, des travaux d'amélioration d'un montant minimum de 25 % du coût total de l'opération. Ces travaux doivent porter sur la création ou l'aménagement de surfaces habitables ou annexes, la modernisation, l'assainissement et certains travaux destinés à réaliser des économies d'énergie (à l'exception de ceux financés par l'éco-PTZ).

Le PTZ+ *ancien* est soumis aux mêmes modalités d'attribution et de conditions de remboursement que le PTZ+ *neuf*.

Cette ouverture du PTZ+ à l'acquisition de logements anciens va participer à améliorer la qualité du parc existant en aidant au financement de projets d'acquisition-rénovation (voire acquisition-réhabilitation) de primo-accédants et à revitaliser les centres-bourgs en perte de vitesse (baisse de l'activité économique et démographique).

Cependant, l'aide au financement de projets d'acquisition-rénovation de primo-accédants doit pouvoir être mobilisée sur l'ensemble du territoire, au même titre que le PTZ + *neuf*, pour solvabiliser les ménages là où il y a de la demande, c'est à dire des emplois et des services.

Dans l'optique de massifier la rénovation du parc de logements existants, il est nécessaire de renforcer (en augmentant les plafonds d'éligibilité et les quotités), et d'élargir le PTZ+ *ancien* à l'ensemble du territoire, et non seulement aux zones rurales.

⁸¹ 84 434 logements au 31 octobre 2014 (source : Anah).

⁸² Source Anah.

⁸³ Dispositif prolongé jusqu'au 31 décembre 2017.

⁸⁴ Cf. Arrêté du 30 décembre 2014 NOR : ETL1428837A.

⁸⁵ Cf. *base permanente des équipements 2013* établie par l'INSEE.

5.7. Créer une offre de prêt bancaire à taux préférentiel spécifique à la rénovation énergétique de logements existants, le *Prêt Energie pour la Rénovation des Logements* (PERL)

La rénovation énergétique du parc de logements existants implique des travaux lourds, qui dépassent les 20 000 euros par logement pour améliorer réellement l'efficacité énergétique, notamment pour les constructions réalisées entre 1945 et 1995.

Il est par conséquent indispensable de conserver et renforcer les outils de financements puissants pour assurer la transition énergétique des logements.

Néanmoins, il existe un besoin de réalisation de multiples petits travaux de performance énergétique, en marge des indispensables et nombreux travaux lourds de la transition énergétique, reposant le plus souvent sur une action de remplacement de chaudière ou d'isolation de comble. De moindre ampleur, ils sont parfois difficiles à financer pour les ménages gagnant environ 3 SMIC.

Dans l'optique de massifier la rénovation du parc de logements existants, il est nécessaire de **mettre en place, en complément des outils de financements incitatifs existants, un prêt bancaire à taux préférentiel, spécifique à la rénovation énergétique de logements existants, le *Prêt Energie Rénovation Logements* (PERL).**

Un tel prêt permettrait d'une part de boucler le financement de projets de travaux importants et d'autre part d'impulser une série de travaux courants en matière de performance énergétique. De plus, un prêt spécifique à la rénovation énergétique permettrait de sensibiliser les ménages aux enjeux liés à la rénovation du parc existant en matière de performance énergétique.

6• Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement

6.1.1. Rappel

L'article 4 bis du *projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte*, prévoit, dans sa rédaction actuelle, la mise en place d'un *carnet numérique de suivi et d'entretien* des logements privés. Ce carnet numérique sera obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 pour les dépôts de permis de construire de logements neufs et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

Comportant des informations relatives à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement, ce document numérique poursuit l'objectif améliorer la connaissance du logement par son propriétaire ou occupant et d'encourager à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

6.1.2. Mettre en place un carnet numérique du logement incitant à la rénovation énergétique

La mise en place du *carnet numérique de suivi et d'entretien des logements* doit avoir pour objectif l'engagement de travaux de rénovation énergétique dans le temps (selon une planification déterminée) et de façon coordonnée et cohérente.

Ce carnet numérique doit permettre de constituer une mémoire du logement, utile tout au long de sa vie, notamment en ce qui concerne la réalisation de travaux, d'entretien et de maintenance, voire à l'occasion de mutations. Il devra s'articuler avec de futures maquettes numériques dédiées au bâtiment et permettre :

- L'enregistrement des résultats des diagnostics de performance énergétique réglementaires (DPE) et de tout autre évaluation, étude ou audit, portant sur l'efficacité énergétique du logement ;

- La planification des travaux d'une manière fragmentée, sur la base d'une approche globale, afin de permettre aux ménages de rester dans leur logement et d'échelonner le financement de ces travaux ;
- De conserver en mémoire le descriptif détaillé des travaux réalisés dans le logement ;
- De programmer la maintenance et l'entretien des installations, mais également d'enregistrer ou de conserver les interventions faites ;
- De faciliter l'utilisation de la maquette numérique (BIM).

Le *carnet numérique de suivi et d'entretien des logements* devrait permettre, au-delà de la traçabilité des interventions sur le bâti, de renforcer le dialogue entre le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les entreprises.

Au-delà de l'information et de l'aide à la décision de travaux, il **doit véritablement servir de déclencheur de travaux de rénovation énergétique des logements chez les maîtres d'ouvrage.**

6.1.3. Contenu à caractère technique

Le *carnet numérique de suivi et d'entretien des logements* doit contenir d'une part, des indications sur les caractéristiques du bâti⁸⁶, sur sa performance énergétique et sur ses émissions de gaz à effet de serre et, d'autre part, des préconisations de travaux exprimés en termes performantiels des produits et matériels à installer et une planification dans le temps des interventions. Ces préconisations doivent tenir compte des zones climatiques et du comportement des occupants du logement.

Ces informations sont à caractère confidentiel et sont mises à disposition de la maîtrise d'œuvre et des entreprises amenées à intervenir sur le logement.

6.1.4. Les acteurs concernés

Le propriétaire du bien est propriétaire du carnet numérique. L'initialisation de ce carnet numérique doit être réalisée par un professionnel confirmé du bâtiment, sans doute de la maîtrise d'œuvre. Les diagnostics énergie et travaux devront absolument comporter un « sous-produit » qui correspondrait au DPE réglementaire en application du principe « *qui peut le plus, peut le moins* ». Les entreprises qualifiées RGE utiliseront les données du carnet numérique pour les interventions qu'elles conduiront et mettront à jour les données les concernant (exemple : type de chaudière remplacée et programmation de l'entretien-maintenance).

6.1.5. Le financement

Le financement du *carnet numérique de suivi et d'entretien des logements* pourrait être pris en charge en partie par le dispositif des contrats d'économie d'énergie (CEE). Par ailleurs, il pourrait être envisagé (comme le proposait le GT 4 « *Objectifs 500 000 logements* ») l'octroi d'une prime au propriétaire qui engagerait un programme de travaux d'efficacité énergétique identifié (à chaque phase de travaux et du programme de rénovation seraient attribués des points, dont le cumul permettrait le versement de la prime lors de la dernière phase de travaux).

6.1.6. Elargir le contenu aux informations relatives à l'accessibilité et à l'adaptation à la perte d'autonomie

L'objet du *carnet numérique de suivi et d'entretien des logements* ne doit pas se limiter aux informations relatives à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement. Dans un souci de massification de la rénovation du parc de logements existants, **ce carnet numérique devrait comporter également des informations relatives à l'accessibilité du logement et à l'adaptation à la perte d'autonomie des occupants.** Une réflexion est à poursuivre dans ce sens.

⁸⁶ Mode constructif, ancienneté, type d'isolation, système de chauffage, ...



Contribution du Conseil National de l'Ordre des Architectes

16 janvier 2015

I) L'ARCHITECTE AU SERVICE DES PARTICULIERS EN MAISON INDIVIDUELLE

Les maisons individuelles occupées par leurs propriétaires : un parc considérable à rénover

La rénovation énergétique à grande échelle du parc immobilier résidentiel existant constitue un enjeu important pour atteindre l'objectif de diviser par 4, d'ici 2050, les émissions de gaz à effet de serre. Avec un taux de renouvellement des bâtiments anciens par des bâtiments neufs inférieur à 1% par an, la majeure partie du parc de logements de 2050 est déjà construite⁸⁷. Les projections montrent qu'à cette date, entre 60 et 75 % des bâtiments auront été conçus avant l'instauration de la première réglementation thermique. Cela a pour effet de réduire considérablement l'impact du volume des économies d'énergie gagnées depuis sur les constructions neuves.

Parmi les différentes typologies de logements, la France comptait au 1^{er} juillet 2012 environ 19 millions de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires sur un parc de 34,2 millions de logements⁸⁸. La moitié a été construite avant 1974, date de la première réglementation thermique⁸⁹. Le parc de maisons individuelles représente par conséquent un gisement d'économie d'énergie pour le secteur de l'habitat. Compte-tenu de son âge, 22 % des pavillons de banlieue ont été construits avant 1967, le parc doit être au centre des programmes de rénovation portés par l'Etat et les collectivités locales. Les gains potentiels pour ce type d'habitat sont en effet considérables.

⁸⁷ Les règles de l'art Grenelle Environnement 2012, *Rapport Analyse détaillée du parc résidentiel existant*, p.30.

⁸⁸ Commissariat Général au Développement Durable, *Compte du logement 2012. Premiers résultats 2013*, février 2014, p.32.

⁸⁹ FCBA, *Guide de réhabilitation des maisons individuelles*, 2012, p.13.

Une meilleure qualité d'usage : l'élément déclencheur pour la réalisation par les ménages de travaux de rénovation énergétique

Les retours d'expérience montrent que les arguments de la protection de l'environnement et des économies d'énergie sont à eux seuls insuffisants pour inciter les ménages à entreprendre des travaux de rénovation de leur habitat. Pour les ménages, un projet de rénovation s'inscrit davantage dans une perspective globale, intégrant à la fois l'objectif d'une meilleure qualité d'usage et d'une augmentation de la valeur patrimoniale du bien. L'élément déclencheur est donc avant tout la plus-value d'usage. S'il faut attendre 10, 20, voire 30 ans pour avoir les premiers retours financiers dus aux travaux de rénovation, la plus-value d'usage est, elle immédiatement perçue.

La promotion d'une offre globale de rénovation intégrant des objectifs d'économie d'énergie, un meilleur confort, thermique et acoustique, et plus généralement une amélioration de la valeur patrimoniale du bien et de sa qualité d'usage doit donc être cœur des politiques publiques.

Pourquoi faire appel à un architecte pour réaliser la rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires ?

1) Diagnostic global. En tant que maître d'œuvre, l'architecte dispose de l'expertise transversale indispensable à la réalisation d'un projet global de rénovation. Avant de préconiser les travaux, l'architecte effectue un diagnostic préalable au cours duquel toutes les composantes du bâtiment sont examinées, qu'elles soient architecturales, structurelles, fonctionnelles ou énergétiques. Contrairement au diagnostic réalisé par un bureau d'études thermiques, celui effectué par un architecte n'est pas limité aux indicateurs énergétiques. Il inclut une analyse de l'état général du bien, des volumes, des orientations et des apports de lumière. L'habitabilité, la fonctionnalité et les potentialités d'aménagement font aussi l'objet d'une évaluation. Le terrain est également pris en considération : possibilité de géothermie, plantations de végétaux pour le confort d'été, création d'espaces tampons en extension... .

La propriété - bâtiment + terrain- est donc appréhendée dans sa globalité car la rénovation n'est pas seulement qu'une question de travaux. Elle demande également une part importante de conception.

2) Audit énergétique à moindre coût. L'architecte est en capacité de réaliser à moindre coût l'audit énergétique de la maison individuelle à rénover. Avec le logiciel OSCAR, développé par le Conseil National de l'Ordre des Architectes, la profession s'est dotée d'un module de rénovation thermique parfaitement adapté à cette échelle de projet. Les simulations peuvent être réalisées avant et après travaux pour mieux comparer les différents scénarios de rénovation.

3) Conseil indépendant et expert. En sa qualité de conseil au client, l'architecte préconise en toute indépendance, à l'issue du diagnostic, une série de travaux à réaliser, assortie d'un calendrier s'ils doivent être étalés dans le temps. Faire appel à un maître d'œuvre indépendant garantit la prescription de travaux pertinents. Le particulier est prémuni contre le risque parfois observé de se voir prescrire des

travaux ou des solutions techniques sur la base d'intérêts mercantiles plutôt qu'une évaluation objective.

Le recours à un architecte réduit pour le particulier le risque d'être confronté à terme à des dysfonctionnements ou, plus grave, à des pathologies du bâtiment. Lors de travaux de rénovation, un mauvais traitement des ponts thermiques engendre l'apparition de moisissures nocives pour la santé des habitants. Dans le même ordre d'idées, la qualité de l'air intérieur se dégrade aussi fortement si les travaux d'isolation ne prévoient pas la pose d'une ventilation mécanique parfaitement dimensionnée.

4) Prise en compte du confort et de l'usage. Les propositions de l'architecte ne portent pas uniquement sur les considérations énergétiques. Ses préconisations incluent la prise en compte des aspects de confort et d'usage avec une attention particulière apportée aux besoins et aux attentes des occupants. Les propositions sont systématiquement adaptées à l'âge des occupants, au fonctionnement familial et à son évolution prévisible ; un projet de rénovation destiné à des retraités ne se traite pas comme celui porté par un jeune couple.

5) Une garantie d'assurance étendue. L'architecte est le professionnel de la construction à qui s'imposent les obligations d'assurance les plus étendues (Article 16 de la Loi sur l'architecture). Il est assuré pendant 10 ans en cas d'erreur de conception. Pendant cette période, son client est protégé contre tout aléa. L'architecte souscrit aussi obligatoirement une assurance de responsabilité civile professionnelle.

6) Amélioration de la valeur patrimoniale. Lorsqu'il réalise un projet de rénovation, l'architecte est animé par une amélioration de la qualité d'usage, un souci d'esthétisme et le respect de l'esprit du bien. Son intervention, menée de façon cohérente dans le respect des règles de l'art, permet *in fine* au propriétaire d'accroître la valeur patrimoniale de son bien. Pour les organismes bancaires prêteurs, il est plus rassurant d'avoir une intervention réalisée par un professionnel formé à concevoir des espaces, prescrire des travaux au meilleur coût et en vérifier la bonne exécution.

Recourir à un architecte, c'est donc avoir une garantie de compétence, une garantie d'éthique, une garantie contractuelle et des garanties professionnelles.

Un « Forfait Rénovation » adapté aux particuliers propriétaires souhaitant entreprendre des travaux de rénovation énergétique

Le Conseil National de l'Ordre des Architectes va dans les prochains mois proposer un « Forfait Rénovation » adapté aux travaux rénovation des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. Le montant maximal de travaux pouvant faire l'objet du « Forfait Rénovation » sera défini en concertation avec les membres du Groupe de travail.

Le CNOA propose l'intervention d'un architecte en deux étapes.

La première étape consiste à réaliser *in situ* le diagnostic global comprenant l'audit énergétique réalisé à l'aide d'un logiciel thermique tel qu'OSCAR. Cette mission est facturée au forfait. A l'issue du diagnostic, l'architecte remet à son client un rapport d'état des lieux et une liste de préconisation de travaux.

La seconde étape consiste en une mission de maîtrise d'œuvre complète comportant les particularités suivantes :

- L'architecte propose au client un projet comportant une ou deux propositions de rénovation accompagnées des devis des entreprises correspondants. Cette méthode permet de réduire les délais tout en garantissant au client un montant de travaux préalablement défini. La mission inclut la conception, l'étude des devis, la proposition d'un calendrier de travaux et la passation du marché de travaux.
- Lors des travaux, l'architecte assure une mission de suivi de chantier et assiste le client lors des opérations de réception. Les phases de chantier et de réception font l'objet de remise de procès-verbaux. Un bilan thermique est à nouveau réalisé.
- La rémunération de la mission de maîtrise d'œuvre est forfaitisée. Son paiement est échelonné en 3 phases (projet, chantier, assistance aux opérations de réception), dont le montant peut varier par tranche de montant de travaux.

II) L'ARCHITECTE AU SERVICE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

1) Développer des missions collectives de conseils sur des lotissements de même génération

La proposition consiste à faire réaliser par un architecte et son équipe, à l'échelle d'une zone pavillonnaire, voire d'une commune, un diagnostic collectif du bâti. Les maisons individuelles de type pavillonnaire construites dans les années cinquante, soixante, soixante-dix ou quatre-vingt reposent pour chaque décennie sur une typologie de bâti identique. Les mêmes méthodes constructives ont été appliquées à une large échelle sur l'ensemble des territoires ce qui permet d'envisager un traitement collectif, plutôt qu'individuel, de l'habitat répondant à des caractéristiques similaires. L'objectif est double. Il s'agit, à partir d'un diagnostic unique, de traiter simultanément le plus grand nombre possible d'unités pavillonnaires et de mutualiser la prestation de l'architecte dans l'intérêt financier des propriétaires.

Compte-tenu de l'homogénéité du bâti, les conclusions du diagnostic s'appliqueraient à l'ensemble de la zone. Les préconisations seraient généralisées dans une optique de mutualisation à la fois des études de maîtrise d'œuvre et des contrats de travaux. Le diagnostic collectif proposé ne serait pas limité à un simple audit énergétique. Selon l'approche globale, il inclurait des propositions de prestations de maîtrise d'œuvre pour des extensions éventuelles ou une densification du bâti. Plusieurs typologies d'extension et de densification pourraient être proposées à partir d'une analyse du tissu pavillonnaire, doublée une étude sociodémographique de la population. Dans le cas d'une population âgée, des préconisations pour l'adaptabilité du logement pour les personnes âgées ou dépendantes seraient également remises.

Les propositions d'extensions et d'aménagements de combles étant plutôt réservées à des profils de population plus jeunes. Au cas par cas, en fonction de la complexité du projet (particularités du bâti, du terrain ou autres), l'architecte fera intervenir les bureaux d'études nécessaires pour compléter le diagnostic.

Les missions de diagnostic s'adresseraient aux particuliers regroupés en collectif ainsi qu'à des collectivités locales et territoriales : mairies, communautés d'agglomérations, conseils généraux et conseils régionaux. Ces collectivités auraient à charge, par exemple en partenariat avec les Points Rénovation Info Service (PRIS) de l'ADEME, de proposer des dispositifs incitant le regroupement de propriétaires pour la commande de diagnostic collectif.

La Loi sur la transition énergétique et la croissance verte actuellement en discussion au Parlement prévoit la création de plateformes territoriales de la rénovation énergétique. A l'horizon de 2 à 3 ans, quatre cent plates-formes devraient couvrir l'ensemble du territoire français. La mission des plates-formes pourrait inclure l'accompagnement de propriétaires de maisons individuelles pour leur projet de rénovation énergétique sur un modèle analogue aux programmes déjà proposés pour les copropriétés.

2) « L'architecte vert » : un nouvel acteur au service des collectivités locales

Les communes ont régulièrement recours au service d'un architecte conseil pour les accompagner dans le développement architectural et urbain de leur territoire. Nous proposons, pour répondre aux défis de la transition énergétique, d'élargir le périmètre traditionnel d'intervention des architectes conseil à des missions de conseils en rénovation énergétique et en qualité d'usage. En confiant cette prestation à des architectes locaux, les collectivités auraient l'assurance que les diagnostics, individuels ou collectifs, soient réalisés par un professionnel connaissant parfaitement le tissu urbain local et les particularités du bâti. La stratégie recommandée est de faire appel à des architectes du secteur privé qui maillent l'ensemble du territoire.

Pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, la mission de « l'architecte vert » pourrait être inscrite dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat Energie Territorial (PCET) prévue par la loi.

III) LES PISTES DE FINANCEMENT

1) Pour le diagnostic collectif

La mutualisation est un moyen de réaliser ces diagnostics pour un coût supportable par les propriétaires, ventilé en charge de lotissement exceptionnelle, éventuellement avec un lissage sur plusieurs exercices. La réalisation à grande échelle de diagnostics collectifs peut être envisagée avec une prise en charge du coût par les pouvoirs publics, soit dans son intégralité, soit sous forme d'abondement. Dans ce dernier cas de figure, le restant à charge pour les propriétaires devrait être minime pour que le programme soit le plus incitatif possible. La mise en place par les collectivités locales

de mécanismes d'abondement encouragerait les particuliers à se regrouper pour la réalisation d'un audit collectif.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'ADEME disposent de programmes pour accompagner financièrement les copropriétés qui souhaitent engager des travaux de rénovation énergétique. Ces deux organismes parapublics financent des audits avec l'objectif d'inciter les copropriétaires « à franchir le pas » et à se lancer dans des travaux de rénovation généralement lourds. La création de programmes similaires destinés à des particuliers regroupés sous forme de collectif est ici proposée. Compte-tenu de la disparité des revenus des bénéficiaires, les aides ne seraient pas dispensées aux particuliers mais à la collectivité locale porteuse du projet d'audit collectif.

La possibilité de faire financer les audits collectifs par le dispositif des certificats d'économies d'énergie (C2E) constitue une autre piste à explorer. En tant qu'obligés, les vendeurs d'énergie ont l'obligation d'inciter leurs clients, qu'ils soient particuliers, collectivités territoriales ou professionnels, à promouvoir activement l'efficacité énergétique. Selon les informations publiées sur le site du Ministère de l'écologie, les obligés choisissent librement les incitations qu'ils vont entreprendre. La liste des éligibles, c'est-à-dire, des acteurs qui peuvent obtenir des certificats en contrepartie des actions menées, comprend les collectivités territoriales, l'ANAH, les bailleurs sociaux et les sociétés d'économie mixte proposant du tiers financement.

2) Pour les études de maîtrise d'œuvre et de suivi de chantier

Les architectes sont des professionnels de l'acte de construire. Le diplôme d'architecte est l'aboutissement d'études longues au cours desquelles le futur professionnel acquiert les connaissances indispensables à la maîtrise du projet architectural et à sa réalisation. Tout au long de sa carrière l'architecte entretient et améliore son savoir-faire par le biais de la formation continue. La réhabilitation, la rénovation, le diagnostic immobilier, l'expertise, constituent quelques-uns des domaines où l'architecte cultive particulièrement ses compétences. Il est tenu à un devoir de conseil qui s'exerce tout au long des missions qui lui sont confiées.

Confier à un architecte la conduite d'un projet de rénovation énergétique, c'est s'associer les services d'un professionnel qualifié qui veillera à la faisabilité du projet et à sa réalisation selon les règles de l'art. Lors de la réception, l'architecte alerte son client sur les vices et les malfaçons apparents. Le cas échéant, il ordonne à l'entreprise de reprendre les travaux.

Le risque de voir apparaître d'éventuels désordres suite aux travaux de rénovation sera d'autant plus réduit que le projet aura été confié à un architecte. Pour la collectivité, le recours à un architecte garantit le respect patrimonial du bâti et la juste insertion dans le paysage.

C'est pourquoi nous proposons l'augmentation du montant du Crédit d'Impôt Transition Énergétique et de l'EcoPTZ lorsque le projet de rénovation énergétique est confié à un architecte. Cette mesure serait de nature à inciter les particuliers à recourir aux services d'un architecte garant de l'intérêt public de l'architecture.

Contribution au groupe de travail « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires » (REMIOP) du Conseil National de l'Habitat

I. Un constat de relatif échec largement partagé

Lorsque le Grenelle de l'environnement a été mis en place, à compter de la fin 2007, les avis ont rapidement convergé sur l'impérieuse nécessité d'engager à grande échelle la rénovation énergétique du parc immobilier, et notamment du parc de logement pour éviter d'entrer dans une spirale non-maitrisable de réchauffement climatique. A noter que, compte tenu de son ampleur en France et d'une capacité de décision rapide, la maison individuelle a constitué la première cible phare.

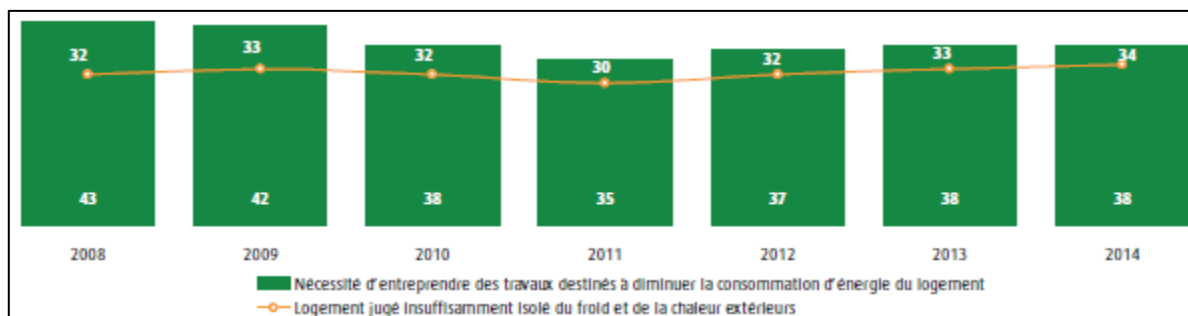
Huit ans plus tard, le constat d'un relatif échec ne peut qu'être partagé. Sans revenir sur les éléments cités dans le rapport, il suffit de citer l'enquête réalisée, une fois par an depuis 2008, par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE). Elle consiste en l'ajout d'une vingtaine de questions, regroupées sous les termes « plateforme Environnement », à l'enquête mensuelle de conjoncture auprès des ménages réalisée par l'Insee auprès de 1 800 individus environ, résidant en métropole.

Deux des questions concernent le logement.

1. Selon vous, votre logement est-il mal ou insuffisamment isolé du froid et de la chaleur extérieure ?
2. Selon vous, serait-il nécessaire d'entreprendre des travaux destinés à diminuer la consommation d'énergie de votre logement (chauffage, isolation, ventilation...) ?

Année après année, les résultats s'avèrent décevants, compte tenu de la multiplication des campagnes de communication, prises de positions publiques sur le sujet et dispositifs d'aides mis en place (cf. graphique 1).

Graphique 1 : opinions et pratiques environnementales des Français en matière de logement



Source : Insee-SOeS, plateforme Environnement de l'enquête de conjoncture auprès des ménages (2008-2014).

D'une part, de manière quasi constante depuis 2008, une personne interrogée sur trois juge que son logement est insuffisamment isolé. Ce ratio ressort, au plus bas, à 30 % en 2011, au plus haut, à 34 % en 2014.

D'autre part, 38 % des ménages considèrent qu'il serait nécessaire d'entreprendre des travaux visant à réduire la consommation d'énergie de leur habitat. Là encore, après un petit recul en 2010 (38 % déjà, contre 43% en 2008 et 42 % en 2009), on n'observe guère d'évolution.

Bien évidemment, les crises qui ont marqué l'économie française depuis 2007 et la baisse plus récente du prix du pétrole expliquent pour partie l'atonie du marché. Mais les éléments évoqués ci-avant témoignent aussi du fait que la performance énergétique des biens reste un objectif second.

II. Quatre pistes d'amélioration

Pour la FFB, plusieurs conditions ressortent indispensable à l'essor du marché. Et elles ne sont pas propres à la maison individuelle, même s'il s'agit bien de plus large segment de marché.

Premièrement, comme évoqué dans le rapport, la **stabilité des dispositifs de soutien** devient un impératif absolu. Il suffit de rappeler, par exemple, le cas du crédit d'impôt en faveur du développement durable (CIDD) puis de la transition énergétique (CITE) qui a été modifié en moyenne plus d'une fois par an depuis 2005. Qu'il s'agisse de son taux, de son champ d'application, de la possibilité ou pas de le cumuler avec d'autres dispositifs et, le cas échéant, des conditions de ressources à remplir, de l'impératif ou pas de bouquets de travaux, ... ce dispositif n'était plus guère maîtrisé que par l'administration fiscale, comme en témoigne la montée du contentieux.

Deuxièmement, il importe de **s'assurer que le budget de l'Anah lui permette d'atteindre effectivement les objectifs fixés pour le programme « Habiter mieux »**. Les difficultés rencontrées par l'Agence en 2014, après élargissement des clientèles éligibles et simplification des possibilités d'intervention, ont déstabilisé nombre d'acteurs. De fait, le retard pris dans le traitement des dossiers de demande, voire dans le versement des subventions dues (plusieurs entreprises signalaient, fin avril, l'existence de tels cas pour des chantiers pourtant dûment réceptionnés en 2014) conduisent certaines structures à se retirer de ces marchés, sur lesquels elles s'étaient résolument engagées au cours des dernières années.

Troisièmement, **sous réserve que les établissements de crédit acceptent à nouveau de distribuer dans des conditions normales l'éco-prêt à taux zéro**, il conviendrait d'élargir les possibilités d'accès au produit pour permettre des interventions plus importantes. La FFB propose ainsi qu'après un premier prêt obtenu dans le cadre de la réalisation d'un bouquet de travaux à deux actions (20 000 € au maximum), **un logement puisse bénéficier d'un second éco-prêt à taux zéro afin de financer des travaux complémentaires, dès lors que ces derniers relèvent de la liste des interventions éligibles** (pour passer à un bouquet à trois travaux ou en performance globale), le montant total des deux éco-PTZ restant contenu dans le **plafond de 30 000 €**. Cette mesure, qui n'est pas contradictoire avec la demande de stabilité des dispositifs puisqu'elle ne remet pas en cause l'existant, afficherait de plus un coût budgétaire modeste compte-tenu des taux de marché.

Une mécanique similaire de financement de travaux par étape devrait aussi être mise à l'étude pour les crédits banalisés.

Quatrièmement, il importe de **finaliser au plus vite les conditions d'exercice de l'éco-conditionnalité, notamment en ce qui concerne la sous-traitance**. De fait, l'instruction fiscale du 19 décembre 2014 sur la mise en œuvre du CITE autorise, pour l'éligibilité au dispositif, la seule sous-traitance de pose à une entreprise RGE. Autrement dit, dans ce cas de figure, équipements, matériels ou matériaux doivent impérativement être fournis par l'entreprise qui sous-traite, qu'elle soit elle-même RGE ou pas. Cette règle s'inscrit au rebours de la pratique la plus usuelle dans le bâtiment, qui consiste en la sous-traitance fourniture et pose.

Le risque de bloquer le marché faute d'entreprises s'avère fort, sans qu'on puisse justifier le choix retenu pour l'heure. En effet, que l'équipement soit fourni par l'entreprise principale ou par le sous-traitant, c'est la première qui conclut un contrat d'entreprise avec le consommateur pour la réalisation d'un travail immobilier. Dans les deux situations, l'entreprise principale, qu'elle intervienne en entreprise générale ou pas, reste juridiquement responsable de l'ensemble des prestations, y compris celles sous-traitées conformément à la

loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance. En outre, en cas de rénovation importante (travaux de structure, couverture, isolation, ...), l'entreprise principale peut voir sa responsabilité décennale engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil. Elle est tenue de souscrire une assurance la couvrant pour cette responsabilité, sans pouvoir s'exonérer avec l'assurance souscrite par le sous-traitant. C'est pourquoi, dans la mesure où le signe de qualité exigé de l'entreprise a pour objet de démontrer la capacité de celle-ci à réaliser la pose de l'équipement, il est indifférent que ce dernier soit fourni par l'entreprise titulaire du marché ou bien par l'entreprise sous-traitante.

Afin d'éviter un blocage similaire à celui relevé sur les cinq à six premiers mois de 2014 du fait des attermolements fiscaux autour des taux de TVA applicables, il est fondamental que l'administration précise au plus vite qu'au-delà des signes de qualités indispensables à rassurer les acteurs et à renforcer la professionnalisation de la filière, les règles habituelles de sous-traitance dans la construction ne sont pas remise en cause.

Par ailleurs et toujours dans le même ordre d'idée, le cas de la sous-traitance réalisée par les Grandes surfaces de bricolage (GSB) auprès d'artisans RGE mérite aussi quelques éclaircissements. De fait, la logique qui sous-tend le label RGE implique, *a minima*, une visite de chantier pour établir de justes préconisations. Dans le cas évoqué, l'éco-conditionnalité doit donc signifier qu'aucun devis définitif ne puisse être adressé par une GSB à un client avant expertise *in situ* réalisée par l'entreprise RGE.

CNH
Groupe de travail
« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Les personnalités et les organisations auditionnées ou rencontrées

Patrick ALFANO (ADEME)
Xavier BENOIST (Fédération des PACT)
Yannick BORDE (UES AP)
Géraldine CHALENCON (ANIL)
Loïc CHAPEAUX (Fédération Française du Bâtiment)
Frédéric DELMAS (PROCIVIS)
Anne-Lise DELORON (DGALN/Plan Développement Durable)
François-Xavier DUSSUD (MEDDE/CGDD)
Pierre ESPARBES (SMABTP)
Frédéric HAUVILLE (SMABTP)
Sébastien JEROME (PACT H&D du Finistère)
Giovanni LECAT (Club de l'Amélioration de l'Habitat)
Caroline LUCAS (Mairie de Lille)
Gérard Le FLOHIC (Thermorénov)
Laëtitia MIRJOL (Anah)
Michel PELENC (Fédération Habitat & Développement)
Philippe PELLETIER (Plan Développement Durable)
Frédéric PETITTA (Conseil Général de l'Essonne)
François de RICOLFIS (SGFGAS)
Nicolas ROUSSEAU (Fédération Habitat & Développement)
Sébastien SAUVAGET (CAPEB)
Sylvie SOULAS-PERROT (Conseil National de l'Ordre des Architectes)
Hélène VAN ESCLANDE (Lille Métropole)

CNH

Groupe de travail

« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Documents présentés au groupe de travail

P.ALFANO, « AMI, Plateformes de rénovation énergétique de l'habitat », ADEME, novembre 2014.

ANIL, « Les aides financières de collectivités locales dédiées à la rénovation énergétique des logements privés », Mars 2014.

H.BERRIER, « Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat », CGEDD, Juin 2014.

Y.BORDE et F.DELMAS, « Proposition d'un nouveau dispositif de microcrédit social immobilier », PROCIVIS, octobre 2014.

G.CHALENCON, « Plan de rénovation énergétique de l'habitat : l'action de l'ANIL et de son réseau », ANIL, novembre 2014.

G.CHALENCON, « Contribution au titre du logement de la Région Aquitaine au Programme Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) Renov-Aquit » Région Aquitaine mai 2014.

L.CHAPEAUX, « Groupe de travail du CNH sur la rénovation énergétique des maisons individuelles - contribution de la FFB », FFB, octobre 2014.

F. de RICOLFIS, « Les Eco PTZ », SGFGAS, novembre 2014.

Direction Générale de l'énergie et du climat, « Plan d'action de la France en matière d'efficacité énergétique 2014 », Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, mai 2014.

Directeur des Affaires Économiques, Financières et Internationales, « Montant des travaux d'efficacité énergétique réalisés par des entreprises du bâtiment », FFB, juin 2013.

F-X.DUSSUD, « Enquête Phébus », SOeS/SDSE, janvier 2015.

Ener'gence, « La précarité énergétique », Conseil de Développement de la Métropole et du Pays de Brest, février 2014.

Fédération PACT, « Réhabilitation basse consommation à destination des ménages en difficulté », Cahier Pratique « Repères et outils d'intervention », 2014.

Rapport du « Groupe de Travail Développement Durable », « Vers une massification de la rénovation énergétique dans l'habitat privé », Forum des politiques de l'habitat privé, 2014.

J-L.GAZEAU, B.PARENT, J.CUEUGNIET, « Les certificats d'économies d'énergie : efficacité énergétique et analyse économique », CGEDD-IGF-CGE, Mars 2014.

Guide pratique, « Bien rénover les maisons et les logements anciens à Lille », Lille, 2014.

S.JEROME, « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires », PACT et H&D du Finistère, novembre 2014.

G.LECAT et G.Le FLOHIC, « Point sur les travaux du groupe de travail rénovation des maisons individuelles », Club de l'Amélioration de l'Habitat et Thermorénov, octobre 2014.

Lille Métropole, « Politique métropolitaine : habitat durable », bilan 2014.

C.LUCATS et H.VAN ELSLANDE, « La Maison de l'Habitat Durable », Lille Métropole, décembre 2014.

L.MIRJOL, « Rénovation thermique des logements - Conférence bancaire et financière de la transition énergétique », Anah, 2014.

L.MIRJOL, « Programme Habiter Mieux - Etat d'avancement » Anah, octobre 2014.

A.MORCRETTE et V.PIBOULEU, « Déploiement expérimental du Picardie Pass Rénovation », Région Picardie, novembre 2014.

M.MOUIILLART, « La production de crédits affectée au financement des travaux de performance énergétique », Université Paris Ouest, décembre 2014.

M.MOUIILLART, « Les profils sociodémographiques des ménages qui font appel aux crédits immobiliers (accession à la propriété ou travaux d'amélioration et d'entretien) ou à la consommation pour réaliser des travaux dans leurs logements », groupe de travail REMIOP, CNH, novembre 2014.

M.MOUIILLART, « Une évaluation du marché des travaux de performance énergétique (TPE) financés par recours au crédit », groupe de travail REMIOP, CNH, novembre 2014.

F.PETITTA, « Rénover Malin, Maison Départementale de l'Habitat », Conseil Général de l'Essonne, octobre 2014.

Plan Bâtiment Durable, « Tableau de bord », Novembre 2014.

Plan Bâtiment Durable, « Rapport d'activité 2013 », Février 2014.

N.ROUSSEAU, « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires occupants », Fédération Habitat & Développement, novembre 2014.

S. SAUVAGET, « Rénovation énergétique du parc de logements existants », CAPEB, janvier 2015.

S.SOULAS-PERROT, « Contribution du Conseil National de l'Ordre des Architectes », CNOA, janvier 2015.

SMABTP, « CAP 2000, avenant pilote rénovation énergétique », décembre 2014.

SMABTP, « Réno sûre », décembre 2014.

CNH

Groupe de travail

« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Un rapide recensement des aides existant au niveau national

Les subventions : la Prime exceptionnelle « Rénovation Energétique » dans le cadre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat.

- ❖ La prime de 1 350 € pour la rénovation thermique des logements a été annoncée pour 95 000 ménages occupants pour une enveloppe budgétaire totale de 135 M d'€ (23 M d'€ en 2013, 69 M d'€ en 2014 et 43 M d'€ en 2015). Elle est distribuée par le FSREH sur financement FART et versée par l'Agence de Services de Paiement qui contrôlera l'éligibilité des ménages. Elle est soumise à des conditions de ressources.
- ❖ Au 30/06/2014, moins de 9 000 dossiers avaient été engagés, bien en deçà des attentes.
- ❖ Pour beaucoup, la cible n'a pas bien été calée, la redéfinition du CITE posant en outre la question de la pertinence de cette aide.
- ❖ Elle a donc été abrogée au 1^{er} janvier 2015, un an avant sa fin de vie programmée.

Les aides de l'Anah en 2015.

- ❖ Budget Anah 2015 : 502 M d'€ plus 126 M d'€ au titre du FART (176 M d'€ en 2013) et 50 M d'€ provenant des CEE.
- ❖ Objectif de rénovation : 73 000 logements dont 45 000 au titre de la rénovation énergétique.
- ❖ Diminution significative des primes « Habiter Mieux-FART » notamment pour les propriétaires occupants : de 3 000 € à 2 000 € pour les ménages à ressources très modestes et à 1 600 € pour les ménages modestes.
- ❖ Les aides financières prendront toujours à charge 35 ou 50 % du montant total des travaux.
- ❖ Limitation de la possibilité d'avances aux occupants très modestes (25 % de bénéficiaires en 2014).

Le programme « Habiter Mieux » (voir aussi ci-dessus).

- ❖ Il a été créé dans le cadre des programmes d'investissements d'avenir (PIA 500 M d'€ pour la rénovation des bâtiments). Il vise à aider les ménages modestes à

réaliser des travaux de rénovation (précarité énergétique, maintien à domicile ou insalubrité). Le programme a été modifié à plusieurs reprises avec une véritable réussite à partir de 2013-2014.

- ❖ Les subventions Anah sont abondées par le FART à hauteur de 3 000 € à partir du moment où une collectivité locale verse elle-même une subvention minimale de 500 €.
- ❖ Au total, 910 M d'€ d'aides ont été versés par l'Anah et le FART pour 1.7 Mds d'€ de travaux.

Les dispositifs d'avances.

- ❖ L'éco-PTZ a été créé le 1^{er} avril 2009. Il permet de prêter 20 K€ sur 10 ans ou 30 K€ sur 15 ans (au maximum), en fonction du nombre d'actions de travaux (« bouquets » à deux ou trois actions et plus) ou de la réalisation d'un objectif de performance énergétique globale. Son formalisme très lourd (notamment par rapport au CIDD) a découragé les parties prenantes (particuliers-banques-entreprises). De plus, sa commercialisation a souffert des conditions changeantes dans lesquelles il a pu ou non être cumulé avec le CIDD (avec par exemple, un effondrement en 2011, du fait de l'impossibilité de cumul cette année-là). Une simplification du produit s'applique en 2015 : le périmètre de travaux a été mis en cohérence avec le CITE et les contrôles techniques d'éligibilité sont maintenant réalisés par les entreprises, les banques ne conservant qu'un contrôle de bonne et due forme du formulaire-type rempli par l'emprunteur et les entreprises. Son coût budgétaire est faible (de l'ordre de 120 M d'€) compte tenu du faible nombre de prêts distribués et du niveau des taux d'intérêt.

Les aides fiscales.

- ❖ Le CIDD a été simplifié en 2015 pour devenir le CITE. Il permet dorénavant de bénéficier d'un crédit d'impôts de 30 % dès la réalisation d'un seul type de travaux parmi ceux éligibles. Son périmètre n'a cessé d'évoluer avec les lois de finances, pour un coût budgétaire qui avait été réduit avant la réforme de 2015. En 2012, il a financé 2.4 Mds d'€ de travaux : principalement pour des parois vitrées (61 %) et pour des chaudières à condensation ou à basse température (21 %), pour un coût budgétaire estimé de 660 M d'€.
- ❖ Il suscite des réserves de certains observateurs (coût élevé du programme, pas d'incitation à la rénovation globale avec la suppression des bouquets à deux actions de travaux obligatoires) et coût budgétaire du KWH économisé élevé.
- ❖ Mais le CITE est considéré comme un élément de soutien et de relance de l'activité du bâtiment.

La TVA à 5.5 %.

- ❖ Les propriétaires ou locataires peuvent bénéficier d'une TVA à 5.5 % pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de deux ans. Ces travaux visent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales qui déterminent son éligibilité. Le taux réduit de 5.5 %

s'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés. Les travaux d'amélioration (autres que ceux améliorant la qualité énergétique du logement), de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans (résidence principale ou secondaire) par un locataire, un propriétaire occupant ou bailleur, ou un occupant à titre gratuit, bénéficient d'une TVA à 10 %.

Les aides personnelles.

- ❖ L'APL contribue nettement à l'amélioration de la solvabilité des ménages dans les programmes « Habiter Mieux ». Pour les propriétaires occupants, cette aide relève de l'APL-accession.

Exonération partielle ou totale de taxe foncière sur les propriétés bâties.

- ❖ Les communes (ou intercommunalités) peuvent également, sur délibération de leur assemblée, accorder une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) aux propriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétiques donnant droit à un Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE).
- ❖ Pour pouvoir en bénéficier, le logement doit avoir été achevé avant le 1^{er} janvier 1989, et le montant des travaux doit être supérieur soit à 10 000 € par logement au cours de l'année précédant l'application de l'exonération soit à 15 000 € par logement au cours des 3 années précédant l'application de l'exonération.
- ❖ L'exonération est comprise entre 50 % et 100 % de la TFPB pendant 5 ans, à compter de l'année suivant celle du paiement total des travaux.
- ❖ Cette possibilité est peu connue et semble peu utilisée.

Les autres financements aidés ou réglementés.

- ❖ Prêt à l'amélioration de l'habitat (CAF et MSA).
- ❖ Prêts d'Action Logement (prêt travaux, prêt pour l'adaptation du logement des personnes handicapées) : le budget 2015 des prêts aux particuliers a été revu à la hausse (mais dans une enveloppe incluant les prêts acquisitions).
- ❖ Prêt d'épargne logement.
- ❖ Prêt adossé à un Livret Développement Durable (LDD).
- ❖ Prêts des fournisseurs d'énergie : prêt rénovation Bleu ciel d'EDF/prêts GDF Dolce Vita.
- ❖ Le PTZ dans l'ancien avec obligation de 25 % de travaux.

Les CEE.

- ❖ Ce dispositif français créé par la loi POPE de 2005 est maintenant régi par les règles européennes. Pour le consommateur, le CEE peut prendre différentes formes : prêt bonifié, subvention, prime, bon d'achat, diagnostic gratuit. Pour les ménages, il permet donc de toucher une prime en cas de réalisation de travaux prévu par une « fiche ». Il existe 300 fiches mais 20 % des fiches représentent 80 % des CEE et 70 % sont fléchés à destination du bâtiment.

- ❖ Sur la base d'un certificat sur le marché à 4 € le MWhc, le montant des CEE a été valorisé en 2014 à environ 400 M d'€. Une partie des sommes vient abonder les programmes nationaux comme « Habiter Mieux » ou des programmes spécifiques des opérateurs (Bleu Ciel, Dolce Vita...).
- ❖ Le dispositif fait l'objet de critiques multiples sur sa faible lisibilité, son faible pouvoir d'incitation, son effet d'aubaine ...
- ❖ L'ADEME dans une étude qualitative de 2013 montrait cependant que dans 75 % des cas, les CEE ont eu un rôle incitatif pour les ménages. Il est vrai que certains programmes semblent très performants :
 - ✓ CertiNergy / **Pacte Energie Solidarité**. Ce programme permet aux ménages modestes, sous conditions de ressources et habitant des « passoires thermiques », de bénéficier de **l'isolation de leurs combles perdus pour 1 €** (jusqu'à 70 m² : 10 € TTC sont à ajouter par m² supplémentaire). Prise **en charge des bénéficiaires** de façon globale, **accompagnement en amont avec un dossier unique**, vérification de leur éligibilité aux plafonds de ressources et **réalisation des travaux. Ce programme n'existe que grâce aux CEE.**
- ❖ A noter que la 3^{ème} période qui démarre dès 2015 avec un objectif de 220 TWh par an correspond à un quasi doublement du montant des CEE.

L'éco-PTZ est soumis depuis le 1^{er} septembre 2014, et le CITE depuis le 1^{er} janvier 2015 à l'éco-conditionnalité des aides, soit l'obligation de faire réaliser les travaux par des entreprises RGE. Les CEE y seront soumis à partir du 1^{er} juillet 2015 et « Habiter mieux » devrait suivre à un horizon qui reste à définir. De nombreux observateurs s'inquiètent du faible nombre d'entreprises labellisées, soit 26 616 au 1^{er} janvier 2015 sur plus de 300 000 structures relevant du bâtiment en France. Il faut toutefois souligner que ces mêmes entreprises comptent près de 250 000 salariés sur un peu plus de 1 000 000 pour l'ensemble du bâtiment et que la montée en puissance est rapide depuis le quatrième trimestre 2014.

CNH

Groupe de travail

« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

L'article 5 de la LTE : l'obligation de travaux

L'article 5 instaure une obligation d'améliorer significativement la performance énergétique d'un bâtiment à chaque fois que des travaux importants sont réalisés. Les travaux d'entretien lourds (ravalement, toiture, etc.) sont en général réalisés avec des cycles d'intervention relativement longs. Ne pas y intégrer l'amélioration énergétique prive de potentiels d'économie d'énergie et diminue le gisement de bâtiments à rénover pour de nombreuses années.

Il est instauré une obligation d'améliorer la performance énergétique lors de la réalisation des travaux de rénovation n'entrant pas dans ces cas de figure. La modification de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme prévoit donc l'obligation de réaliser une isolation par l'extérieur lors d'un ravalement de façade, l'obligation de réaliser une isolation de la toiture ou des combles lors de la réfection de celle-ci et l'obligation de réaliser des travaux d'amélioration d'isolation lors de l'aménagement de nouvelles pièces, initialement non destinées à l'habitation.

Concrètement, cet article va conduire à :

- l'obligation de réaliser une isolation par l'extérieur lors d'un ravalement de façade ;
- l'obligation de réaliser une isolation de la toiture ou des combles lors de la réfection de celle-ci ;
- l'obligation de réaliser des travaux d'amélioration d'isolation lors de l'aménagement de nouvelles pièces, initialement non destinées à l'habitation.

Article 5

I. – L'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-10.* – Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre, en une fois ou en plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale, définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, et se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

« Un décret en Conseil d'État détermine :

« 1° Les caractéristiques énergétiques et environnementales et la performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, des économies d'énergie, de la production d'énergie, de la consommation d'eau et de la production de déchets, des bâtiments ou parties de bâtiment existants qui font l'objet de travaux de rénovation importants, en fonction des catégories de bâtiments, de la nature des travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au delà duquel le présent 1° s'applique ;

« 2° Les catégories de bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet, avant le début des travaux, d'une étude de faisabilité technique et économique, laquelle évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, en particulier celles qui font appel aux énergies renouvelables et celles permettant à l'utilisateur de contrôler ses consommations d'énergie, ainsi que le contenu et les modalités de réalisation de cette étude ;

« 3° Les catégories de bâtiments existants qui font l'objet, lors de travaux de ravalement importants, d'une isolation de la façade concernée, excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ;

« 4° Les catégories de bâtiments existants qui font l'objet, lors de travaux importants de réfection de toiture, d'une isolation de cette toiture, excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ;

« 5° Les catégories de bâtiments résidentiels existants qui font l'objet, lors de travaux d'aménagement de pièces ou de parties de bâtiment annexes en vue de les rendre habitables, de travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces pièces ou de ces parties de bâtiment annexes ;

« 5° *bis (nouveau)* Les catégories de bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet, à l'occasion de travaux de rénovation importants, compte tenu d'indications permettant d'estimer cette opération complémentaire comme pertinente sur le long terme, de l'installation d'équipements de gestion active de l'énergie permettant à l'utilisateur de connaître et de maîtriser ses consommations d'énergie ;

« 6° Les types de pièces et de parties de bâtiments annexes ainsi que la nature des travaux d'amélioration de la performance énergétique mentionnés au 5°, notamment en fonction de leur coût et de leur impact sur la superficie des pièces ;

« 7° Les caractéristiques énergétiques que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants, en fonction des catégories de bâtiments considérées ;

« 8° Les catégories d'équipements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés au 7° ;

« 9° *(nouveau) (Supprimé)*

« Le décret mentionné est pris dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° du relative à la transition énergétique pour la croissance verte. »

I *bis (nouveau)*. – Les aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants sont maintenues lorsqu'il y a obligation de travaux.

CNH
Groupe de travail
« La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires »

Les missions AMO des réseaux PACT et Habitat & Développement

a) « Aide à la décision »

- ✓ Information sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (Anah, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).
- ✓ Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement. Évaluation des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement
- ✓ Visite et état des lieux technique du logement.
- ✓ Le diagnostic intègre, suivant les situations rencontrées :
 - l'usage du logement fait par le ménage,
 - l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) - sauf cas particulier sans évaluations thermiques - dossier « autonomie », notamment, suivant la réglementation Anah en vigueur.

Missions Complémentaires : en fonction des besoins

→ le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute réalisé dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne (travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur),

→ à défaut d'un rapport établi dans le cadre d'une procédure de péril ou d'insalubrité, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat,

→ le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

- ✓ Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- ✓ Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.
- ✓ Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).
- ✓ Établissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

b) Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement

- ✓ Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération (cette évaluation n'engage réalisée par l'Association n'engage pas les décisions ultérieures d'attribution des subventions ou prêts).
- ✓ Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).
- ✓ Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- ✓ Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier tels que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.
- ✓ Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, le cas échéant dans le respect des accords conclus à ce sujet par l'État et l'Anah, et en prenant en compte les mécanismes de valorisation éventuellement proposés par les collectivités en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération (sous réserve de l'accord de l'Anah).
- ✓ Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah.

- ✓ Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.
- ✓ Aide au suivi de l'opération sur le plan technique.

c) Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

- ✓ Vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- ✓ Évaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.
- ✓ Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le re-calcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
- ✓ Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...
- ✓ Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.
- ✓ Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).