



Plan de rénovation énergétique des bâtiments

Regards et propositions du Plan Bâtiment Durable : 50 propositions issues de la consultation

22 février 2018

« La question du pourquoi ?

Toutes les études actuelles le montrent : pour réussir une entreprise, une mobilisation, un travail ou un défi collectif, il ne suffit pas de faire partager le : comment et le : quoi, ce qui est assez facile à faire.

Il faut que le pourquoi ait été précisé, formulé puis raconté afin d'être partagé.

Ce n'est qu'à cette condition que l'on peut espérer un effet de masse, et par voie de conséquence, une transformation de la société.

En somme, mieux expliquer comment on rénove un logement (en une ou plusieurs étapes, directement ou par embarquement de la performance énergétique, etc.) et que rénove-t-on (les combles ou les menuiseries, l'isolation extérieure ou le chauffage, etc.) ne peut suffire à convaincre le grand nombre de passer à l'action.

C'est seulement si chacun s'approprie le pourquoi qu'on pourra espérer une massification de l'action.

Et ce pourquoi, il a nécessairement des facteurs communs à tous, et des aspects spécifiques à chacun.

On sait qu'ils ne se réduisent pas aux économies d'énergie.

Il est nécessaire d'approfondir ce chantier sans délai, et de l'installer dans la durée. Pour réussir, nous devons faire du plan de rénovation des bâtiments, un plan d'adhésion de la société ».

Philippe Pelletier



1. Pour un changement de paradigme : de la rénovation énergétique à l'amélioration des bâtiments

A la lumière de l'expérience acquise et des échanges nourris autour de l'évolution des messages de communication, **l'équipe permanente du Plan Bâtiment Durable a la conviction que seul un changement de paradigme permettrait de massifier la rénovation : il faut transformer le discours et les politiques publiques pour passer de la rénovation énergétique à l'amélioration / de modernisation des bâtiments.** Faire de la rénovation de l'habitat une priorité qui embarque un ensemble de sujets, dont la rénovation énergétique.

Une première prise de conscience de la filière sur ce changement nécessaire s'est affirmée à l'occasion du groupe de travail du Plan Bâtiment Durable sur les « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements » en 2016¹. La loi de transition énergétique avait intuitivement abordé cette question en introduisant la notion d'embarquement de la performance énergétique, en écho aux travaux menés en 2014 par le Plan Bâtiment Durable sur la question de l'obligation de rénovation.

Ce changement de paradigme, s'il est décidé, supposera d'adapter les dispositifs d'information, d'accompagnement et d'incitation dans une approche globale de l'amélioration et de modernisation des bâtiments, dans toutes ses composantes et ses motivations. Au regard des enjeux essentiels du Plan Climat, toute action de rénovation énergétique pourrait alors être bonifiée et encouragée particulièrement.

Proposition 1 : Repenser la politique de rénovation énergétique des bâtiments au regard d'un changement de paradigme qui consiste à évoluer de la rénovation énergétique vers un soutien global à l'amélioration des bâtiments

2. Propos introductifs à l'analyse du plan de rénovation énergétique proposé

Le plan de rénovation énergétique des bâtiments, présenté par les ministres de la Transition écologique et solidaire et de la Cohésion des territoires fin novembre 2017, **fait écho à de nombreuses propositions issues des travaux du Plan Bâtiment Durable.**

Le Plan Bâtiment Durable, pleinement impliqué dans la consultation

Dès l'annonce du projet de plan de rénovation et l'ouverture de la période de consultation, le Plan Bâtiment s'est mis en ordre de marche pour proposer aux acteurs de la filière du bâtiment et de l'immobilier des lieux et moments d'expression.

Ainsi, ont été organisées, au plan national comme sur les territoires, des séquences d'échange sur l'ensemble du plan comme sur des axes plus particuliers². Près de 1000 pages de

¹http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/plan_batiment_durable_rapport_nouvelles_dynamiques_de_renovation_des_logements.pdf

² Une assemblée générale exceptionnelle le 16 janvier 2018 en présence de plus de 300 personnes et avec les interventions de la députée Marjolaine Meynier-Millefert, du vice-président de la région Centre-Val de Loire Benoit Faucheu, de la directrice de cabinet du Ministre d'Etat, ministre de la Transition écologique et solidaire, Michèle Pappalardo.



contributions ont été directement adressées à l'équipe permanente du Plan Bâtiment, une assemblée générale exceptionnelle réunissant plus de 300 acteurs ou des réunions thématiques, chacune rassemblant près de 100 participants, ont ainsi permis de nourrir le travail de synthèse du Plan Bâtiment, qui est ci-après présenté.

Le présent document traduit la perception que l'équipe permanente du Plan Bâtiment Durable retire de l'ensemble de ces réunions et de l'analyse des contributions.

Une bonne acceptabilité du projet et quelques points d'attention

La large mobilisation évoquée permet de témoigner d'une **bonne écoute des acteurs et d'une implication massive et constructive que traduit la réception de nombreuses contributions**. Le projet de plan, qui avait été faiblement concerté au stade de son élaboration, a donc pu être débattu effectivement avec les acteurs et suscité, dans son ensemble, une **assez grande acceptabilité**. Dans leur grande majorité, les acteurs saluent la volonté des pouvoirs publics de faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité du quinquennat.

Des regrets ont toutefois été souvent exprimés sur la méthode employée et **l'arrivée tardive de la consultation**, qui aurait du être menée en amont pour une plus grande efficacité et une traduction opérationnelle plus rapide des dispositifs.

De manière unanime, il est demandé que **le plan de rénovation énergétique concerne l'ensemble des segments du parc** ; la présentation et la communication qui en ont été faites jusqu'à présent, notamment en visant les deux priorités autour de l'éradication des passoires thermiques et la rénovation des bâtiments publics, ont trop souvent laissé penser que les autres champs du parc ne seraient pas concernés. Il faut donc **ajuster la manière de présenter** le plan et mobiliser l'ensemble des segments du parc ; sans retirer bien entendu tout l'intérêt de quelques mises en lumière spécifiques.

Proposition 2 : Ajuster la présentation du plan gouvernemental de manière à ce que l'ensemble des segments du parc soit pris en compte et que l'ensemble des acteurs publics et privés se sentent mobilisés.

Ce plan ambitieux, parce qu'il se déploie sur la durée du quinquennat, appelle des financements adaptés au plan national comme sur les territoires : la **réalité, l'adéquation et la stabilité de ces financements ont souvent été questionnées** lors des débats. S'il s'avérait que les moyens ne sont pas en adéquation avec les ambitions, cela ne pourrait qu'impacter négativement la confiance des acteurs en la parole et l'action publiques.

Deux réunions spécifiques du bureau mensuel du Plan Bâtiment Durable, réunissant les 40 représentants des organismes les plus impliqués dans la mise en œuvre du plan.

Différentes réunions sur les territoires, notamment dans le cadre des Plans Bâtiment Durable régionaux et à l'appui des clusters, avec la présence particulière de Philippe Pelletier à Loos-en-Gohelle le 29 janvier et à Lyon le 30 janvier.

Sur le sujet spécifique de l'évolution de la communication, en partenariat avec l'ADEME, une réunion informelle en décembre avec quelques acteurs experts, le lancement d'un appel à contribution électronique dédié en janvier et une réunion d'échanges le 15 février.

Sur le sujet spécifique de la rénovation du parc tertiaire, un questionnaire spécifique adressé aux signataires de la « charte tertiaire » et une réunion d'information et d'échanges organisée conjointement avec l'administration le 16 février.

Proposition 3 : Clarifier la présentation des financements dédiés au plan de rénovation, s’assurer de leur adéquation avec les ambitions et les stabiliser dans la durée.

En termes de méthode, la feuille de route pour la rénovation énergétique des bâtiments doit être construite autour d’un cap ambitieux, dont l’attente est servie par un nombre limité d’objectifs cohérents. La feuille de route doit être structurée par un plan d’actions pour chaque segment du parc, ce qui répond à une demande forte des acteurs de **passer rapidement à l’action** : attention à ne pas trop communiquer autour des groupes de travail nécessaires, pour ajuster au premier semestre 2018, divers dispositifs, au risque de susciter des réactions d’attentisme.

Enfin, si à juste titre, le plan présenté ne concerne que la rénovation des bâtiments, cet enjeu s’inscrit dans le cadre général plus vaste de la transition énergétique et environnementale du bâtiment. En même temps que va se déployer ce nouveau plan de rénovation, il faut ainsi, d’une part, rappeler l’importance de maintenir une politique vigoureuse et cohérente sur la construction neuve : c’est-à-dire **soutenir l’expérimentation « E+/C- »** permettant de préparer l’entrée en vigueur de la future réglementation environnementale ; d’autre part, être attentif à la prise en compte croissante de nouveaux enjeux tels que l’économie circulaire, la diminution de l’impact carbone, au sens large, du secteur résidentiel-tertiaire ou encore le lien entre l’habitat et les mobilités.

3. Approche générale du plan de rénovation énergétique

- **Se doter d’un nombre limité d’objectifs cohérents**

Depuis une dizaine d’années, la rénovation énergétique des bâtiments fait l’objet de politiques publiques successives, traduisant une remarquable continuité de l’action: ceci conduit toutefois à empiler des objectifs qui manquent aujourd’hui de cohérence entre eux et de lisibilité générale.

Il est proposé de **réaffirmer un nombre limité d’objectifs** qui soient cohérents au regard des engagements législatifs précédents et des ambitions du Plan Climat ; et qui puissent se décliner dans chaque segment du parc. Plusieurs contributions font état du besoin de se rattacher à des objectifs très concrets, notamment exprimés en nombre de rénovations attendues.

Cette cohérence doit également ressortir de l’articulation entre les objectifs nationaux et régionaux.

Proposition 4 : Réaffirmer un nombre limité et cohérents d’objectifs, à savoir :

- concourir à l’atteinte de la neutralité carbone du pays en 2050 ;
- viser un parc de bâtiments BBC à 2050 ;
- rénover 500 000 logements par an dont :
 - 150 000 passoires thermiques détenues par les ménages modestes, la moitié réalisée au titre de l’action de l’Anah, l’autre moitié par les autres acteurs ;
 - 120 000 logements sociaux ;
 - intégrer un objectif sur le segment des copropriétés et des logements locatifs privés ;
- diminuer la consommation énergétique du parc tertiaire de 40 % en 2030 et de 60% en 2050.



Enfin, chaque fois qu'un objectif de consommation sera exprimé, il doit être précisé s'il est formulé en énergie finale ou primaire.

Proposition 5 : Préciser systématiquement si les objectifs de consommation exprimés sont formulés en énergie primaire ou finale.

- **Définir ce que l'on entend par « rénovation » au sens du Plan**

Atteindre 500 000 rénovations par an ou se doter d'un parc BBC à l'horizon 2050 suppose de pouvoir, enfin, disposer d'une définition partagée de ce qui est entendu par le terme « rénovation » : une terminologie commune et une définition stable doivent être retenues. C'est sur cette base, et en cohérence avec la volonté de disposer d'un parc « BBC » en 2050, que les dispositifs doivent être calibrés.

Proposition 6 : S'accorder sur des définitions partagées de « rénovation performante », tout comme les notions « BBC compatible », « BBC par étapes » « BBC en une fois » afin de calibrer, sur cette base, les dispositifs du plan de rénovation.

- **Organiser la cohérence d'un pilotage au plan national et au plan régional**

Le plan proposé vise la mise en place d'une structure de pilotage du plan, notamment avec l'organisation d'un Comité de pilotage du plan de rénovation des bâtiments - COPREB. Si la volonté de se doter d'une structure de pilotage et de suivi de ce plan est approuvée, trois remarques principales sont formulées à cet égard :

- l'organisation retenue doit permettre un portage politique fort du plan, maintenu sur la durée du quinquennat, par les ministres ou leurs secrétaires d'Etat. Le maintien d'une parole publique forte, au plan national, est une condition indispensable de la réussite de la mise en mouvement de l'ensemble des acteurs impliqués ;

- il existe déjà différentes structures réunissant la filière du bâtiment : le CSCEE et le Plan Bâtiment Durable, lequel regroupe également les acteurs de l'immobilier et se décline dans les territoires. Il est donc préféré la mise en place d'une cellule de pilotage du plan inter-administrations pour s'assurer de la bonne articulation des dispositifs et des textes réglementaires issus de différentes administrations ;

- de très nombreuses organisations marquent leur volonté de participer à cette instance de pilotage. Cette envie massive des acteurs de participer au pilotage du plan de rénovation traduit un double besoin : être informés du suivi du projet et pouvoir exprimer attentes et suggestions d'ajustement. Il faut répondre à ce double besoin sans mettre en place un comité de pilotage pléthorique.

Proposition 7 : Maintenir l'ambition d'un portage politique fort du plan, indispensable à la réussite.

Proposition 8 : Organiser, au moins une fois par an, au plan national comme régional, une assemblée extraordinaire du Plan Bâtiment Durable, uniquement consacrée au plan de rénovation des bâtiments pour favoriser les échanges avec la filière.



Sur la question du pilotage, un point de crispation est apparu sur la répartition des rôles en entre le plan national et le plan territorial, spécialement l'échelon régional.

Il apparaît indispensable d'une part, qu'un cap soit fixé par les pouvoirs publics au plan national, associés à la mise en place de dispositifs nationaux structurants ; d'autre part, que dans la continuité de la LTECV, les Régions soient confirmées comme chef de file du projet, en étroite collaboration avec les autres niveaux de collectivités. **C'est au plan des territoires que doit se mettre en place l'action**, au besoin en permettant des modulations de la politique publique. Un cadre d'animation partagé et participatif sera favorisé avec le développement des **Plans Bâtiment Durable régionaux**.

Proposition 9 : Maintenir un comité de pilotage resserré, articulé principalement autour des administrations des différents ministères (Transition écologique, Cohésion des territoires, Culture, Education nationale, Enseignement supérieur, Finances, Intérieur, etc.), du volet Etat-Région et du Plan Bâtiment Durable et du CSCEE.

Proposition 10 : Poursuivre le déploiement des Plans Bâtiment Durable régionaux comme outils de mobilisation à l'échelon régional.

S'agissant des concertations à mener au plan national, le Plan Bâtiment Durable revendique sa compétence, appuyée sur de nombreuses années d'expérience reconnue de mobilisation et de réflexion collective. Ces travaux se mèneront en lien étroit avec les deux animateurs de la feuille de route gouvernementale.

Proposition 11 : Confier au Plan Bâtiment Durable la conduite des différentes concertations ouvertes pour préciser les éléments du plan de rénovation, en lien étroit avec les deux animateurs de la feuille de route.

- **Mettre en place un suivi adapté**

Le plan proposé vise la mise en place d'un dispositif de suivi adapté. Le dispositif imaginé doit permettre de disposer d'indicateurs sur l'ensemble des segments du parc, y compris ceux non couverts par des dispositifs publics.

Il existe aujourd'hui une pluralité de données sans que celles-ci couvrent la totalité du champ des bâtiments, ni que leur fiabilité soit avérée. Il en résulte des observations éparses et incomplètes, rendant impossible une **vision globale et consolidée**.

De nombreuses contributions rappellent que les travaux menés par les Cellules économiques régionale de la construction- CERC, à l'échelle régionale, doivent être valorisés pour construire un tableau de bord national cohérent.

A l'heure de la révolution du traitement des données (datas), le plan de rénovation doit disposer d'un outil dynamique et le plus ouvert possible, en réduisant autant que possible le délai entre la disponibilité de la donnée et son analyse. L'ambition de cette utilisation des datas au service du plan doit dépasser le simple suivi de l'avancement de la politique publique et permettre des analyses au service, à la fois, des pouvoirs publics et des acteurs privés, aux fins à la fois de conception stratégique des dispositifs et d'ajustements opérationnels.

Proposition 12 : Faire travailler ensemble les services ou acteurs producteurs et analystes de données : services statistiques du ministère, Anah, ADEME, DGFIP, CSTB, DGFip, CERC, etc. en vue de la mise en place d'un outil partagé et ouvert, au service du plan de rénovation et des acteurs publics et privés.

4. Approche thématique du plan de rénovation énergétique

- **Evolution de la communication relative à la rénovation**

Le projet de plan de rénovation identifie l'évolution de la communication relative à la rénovation énergétique comme un véritable levier de déclenchement du passage à l'acte pour les particuliers. Cette action s'articule autour de deux propositions :

- faire évoluer les messages en orientant la communication autour du confort, de la valorisation du patrimoine, etc. ;
- créer, en concertation avec les acteurs, une « marque commune » de la rénovation énergétique.

Depuis plusieurs années, le Plan Bâtiment Durable plaide pour une évolution des messages visant à s'extraire de la seule approche énergétique³. De son côté, l'ADEME porte, conjointement avec le ministère, la campagne « énergie » dont la rénovation énergétique des logements est un axe fort. C'est pourquoi, le Plan Bâtiment Durable et l'ADEME ont engagé un travail commun autour des évolutions de la communication sur la rénovation énergétique. Après une première réunion informelle en décembre, un appel à contributions numérique a été lancé du 12 au 31 janvier 2018. Plus de 50 contributions ont été reçues et analysées, provenant d'acteurs variés, nationaux ou locaux, publics et privés.

Une restitution des contributions a été organisée le 15 février 2018 en présence de plus de 80 personnes et a permis un large temps d'échanges avec les acteurs présents : les questionnements et propositions qui suivent sont issus de ces contributions et échanges.

- L'évolution de la communication

De nombreux acteurs réclament **une évolution de la communication institutionnelle** relative à la rénovation énergétique, et tout particulièrement des messages et arguments utilisés auprès des particuliers. Ainsi, l'idée est aujourd'hui partagée de sortir du seul prisme de l'énergie et des économies de charges, il est essentiel d'utiliser des **arguments plus larges** : le confort, le bien-être, la santé, l'adaptation du logement, le vieillissement, l'esthétisme, la modernité, la valeur verte et patrimoniale, etc. **Ces messages doivent être positifs, non culpabilisants et fondés sur des arguments « aspirationnels ».**

Cette évolution des messages plaide pour le **changement de paradigme** évoqué en ouverture de cette contribution : plutôt que de parler de rénovation énergétique, parlons *a minima* de rénovation, voire **d'amélioration de l'habitat/du bâtiment**.

Les messages doivent également s'adapter aux moments clés du parcours de la rénovation, exploitant notamment la transaction immobilière et faisant appel à de nouveaux relais dans cette communication : le notaire, l'agent immobilier, etc.

Les contributions évoquent également l'intérêt de valoriser les réalisations réussies, pas seulement exemplaires, mais également les parcours de « ceux qui ont déjà fait » : cela permet

³ Voir le rapport « Nouvelles dynamiques de la rénovation des logements », 2016



ainsi de fonder le discours sur l'entourage, les voisins, et de tirer profit de la proximité et de la confiance qu'elle génère.

Cette tendance forte au niveau de l'évolution des messages ne doit pas masquer des spécificités selon les publics, par exemple en copropriété ou pour les ménages précaires, ou selon la situation géographique (pertinence du confort d'été dans le sud). De façon générale, la bonne adéquation du message selon la cible apparaît indispensable, ce qui appelle une **segmentation marketing adaptée**. La question de l'émetteur du message a également été abordée : les acteurs publics apparaissent comme l'un des tiers de confiance. Il est nécessaire de mieux exploiter les acteurs privés qui parlent au quotidien aux particuliers : grandes surfaces de bricolage, professionnels, acteurs de l'immobilier, énergéticiens, etc.

Quelques contributions s'attachent également à développer les arguments à destination des professionnels (principalement pour inciter les entreprises à entrer sur le marché de la rénovation) et des collectivités (nécessité d'agir plutôt que d'attendre, bénéfiques pour les administrés et outils à disposition).

Proposition 13 : Délaisser le terme « rénovation énergétique » au profit de « rénovation » ou « amélioration des bâtiments » et ainsi exploiter de nouveaux arguments (tels que le confort, le bien-être, la santé, la valeur patrimoniale, adaptation du logement, etc.) adaptés aux étapes du parcours de la rénovation et à chaque public.

En complément, les contributions abordent la nécessaire évolution des outils actuels, et notamment une meilleure utilisation des outils numériques, tant pour les possibilités de ciblage/data qu'ils apportent que sur des aspects ludiques et pédagogiques.

Une des idées fortes est la création d'un portail internet unique de la rénovation, porté par les différents acteurs publics (ministères, ADEME, Anah, etc.) et remplaçant les nombreuses pages éparées à destination des particuliers. L'objectif est de rendre lisible et accessible l'information pour le particulier et d'avoir un meilleur référencement et cela afin d'orienter le particulier vers les dispositifs d'information et d'accompagnement sur le territoire. Ce **portail unique** fait écho au déploiement du service public de la performance énergétique de l'habitat qui offrira une « porte d'entrée » claire et lisible vers l'accompagnement pour le particulier.

Proposition 14 : Créer un portail Internet unique public de la rénovation.

○ La création d'une « marque » de la rénovation

A la lecture des contributions, la création d'une « marque commune » de la rénovation énergétique suscite, dans l'ensemble, un fort intérêt, de la part des acteurs publics que privés ; ce sentiment est plus contrasté dans les échanges menés lors de la réunion du 15 février 2018. De nombreux acteurs expriment un sentiment ambivalent face à cette idée : oui pour créer ce signal collectif d'engagement mais cela n'arrive-t-il pas trop tard, alors que nombreux signes, labels, marques régionales existent déjà, dont certains bien installés dans le paysage ? A noter également, quelques oppositions franches sont apparues à l'idée d'une « marque ombrelle » de la rénovation, qui posent de nombreuses questions, et suscitent des analyses parfois opposées sur la bonne réponse à y donner.

Concernant le périmètre : marque du service public ou marque partagée par l'ensemble des acteurs publics et privés ? Uniquement logement ou tertiaire ?



Concernant le positionnement et les promesses associées : porte-t-on une promesse sociétale ou est-ce la marque d'un service/d'une performance ?

Concernant les conditions d'utilisation de cette marque : est-elle simple d'accès et d'utilisation avec un coût faible ou bien vise-t-on un objectif ambitieux, « premium », attestant une certaine qualité et performance avec un coût d'entrée plus élevé ? Les acteurs publics et privés bénéficient-ils du même affichage ? La marque garantit-elle une performance, un service, des compétences, etc. ? Quelles sont les règles du jeu et comment sont-elles définies (charte d'adhésion plus ou moins souple) ?

A la lecture des contributions, certains points de vigilance apparaissent également :

- respect et complémentarité des marques existantes, notamment territoriales ;
- temps nécessaire de la construction et moyens suffisants pour assurer l'animation de la démarche sur le long terme ;
- prolifération de marques, labels, certifications et donc des logos et communication associés : attention à l'empilement des logos et donc à la non lisibilité pour le particulier ;
- besoin de tirer les enseignements de la mention « RGE » (flou sur la promesse qui a entraîné des déceptions).

Les échanges auront en séance fait évoluer les premiers enseignements que l'on pouvait tirer des contributions. Là où les contributions faisaient apparaître une forte majorité d'acteurs volontaires pour étudier le lancement d'une « marque commune », les échanges du 15 février plaident pour la **création d'une « signature » commune plutôt que d'une marque**, susceptible d'embarquer aussi bien les acteurs publics que privés, à condition de prendre le temps d'une construction collective, en accord avec les dispositifs existants et avec des règles du jeu claires et définies collectivement. Pour assurer la réussite de cette « signature », la question de la gouvernance et des moyens sur le long terme a été posée.

La question du temps nécessaire à la construction semble essentielle, sans oublier la bonne articulation avec le temps de la « campagne énergie » portée par le ministère et l'ADEME, celui de la mise en place des dispositifs du Plan de rénovation énergétique des bâtiments et plus spécifiquement, du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat.

Proposition 15 : Soutenir la création d'une « signature commune » de la rénovation, partagée par les acteurs publics et privés, dans le respect des marques existantes. Pour assurer l'implication des acteurs dans la définition de cette « signature », créer un groupe de travail ADEME / Plan Bâtiment Durable chargé de définir le cahier des charges et les modalités d'adhésion.

- **Le rôle des territoires dans la réussite du plan de rénovation**

Le projet de plan segmente les actions portées par les collectivités territoriales en différents axes : il apparaît indispensable de ne pas diluer ces actions afin de reconnaître le rôle indispensable des territoires, aux différents échelons, à la réussite du Plan et la nécessité de prendre en compte les spécificités locales et d'embarquer les nombreux projets déjà menés ou en cours. Un des éléments clés du succès du plan est de reconnaître le rôle moteur des territoires, spécialement des Régions dans la conduite de l'action : cela doit se traduire par l'idée de « confier aux territoires », plutôt que de « mobiliser les territoires ».



Depuis la publication du projet de plan, le rapport conduit par Michel Piron et Benoît Fauchaux sur la mise en œuvre du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) a été présenté : il propose des définitions facilement partageables sur le contenu des missions des PTRE au sein du SPPEH et le rôle des collectivités. Il convient de lancer rapidement les chantiers identifiés par le rapport, et en premier lieu celui sur l'établissement d'un cahier des charges du SPPEH partagé entre l'État, les régions et les EPCI. Ce cahier des charges doit fixer des objectifs partagés mais laisser le champ libre à une mise en œuvre adaptée à chaque territoire, tenant notamment compte des outils déjà en place. **De plus, le rapport Piron/Fauchaux rappelle que les Plans Bâtiment Durable régionaux sont un outil utile dans la mise en place d'une gouvernance locale adaptée, permettant un partenariat renforcé entre les acteurs locaux.** Le Plan Bâtiment Durable poursuivra cette logique sur l'ensemble du territoire, comme l'y invite le ministre d'Etat Nicolas Hulot dans la lettre de mission adressée à Philippe Pelletier, en parfaite adéquation avec la structuration du Service public de la performance énergétique de l'habitat.

Si les Régions sont identifiées depuis la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte comme chef de file de la rénovation énergétique et ont une mission globale d'animation du sujet à l'échelle de leur territoire et d'organisation de l'action, il ne faut pas pour autant négliger le rôle des autres échelons territoriaux, les départements et les EPCI notamment, dans la mise en œuvre du service public.

Proposition 16 : Soutenir la co-construction d'un cahier des charges du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) entre l'État, les régions et les EPCI.

Il apparaît essentiel de simplifier et rendre lisible le parcours de la rénovation, notamment les outils d'accompagnement mis à disposition du particulier. Plutôt que de rester dans le mythe du « guichet unique », l'important est de promouvoir une perception, pour le particulier, d'une entrée unique en matière d'information/conseil/accompagnement même si en *back office*, plusieurs structures ou agences interviennent. La structuration du service public et les évolutions en matière de communication doivent accompagner ce mouvement.

Dans la continuité de cette idée et du changement de paradigme souhaité par certains acteurs, cette entrée unique pourrait concerner l'échelle globale de l'habitat, telle qu'aujourd'hui réalisée dans certaines Maisons de l'habitat, et non la seule rénovation.

Proposition 17 : Abandonner la notion de « guichet unique » au profit de la recherche d'une perception, pour le particulier, de « porte d'entrée » unique dans son parcours de rénovation.

Les nombreuses contributions reçues font par ailleurs ressortir un réel intérêt pour **la mise en place de programmes territorialisés de rénovation** sur le modèle des OPAH de l'Anah.

De façon transverse aux différentes actions du projet de plan, il ressort l'idée du **rôle essentiel des territoires**. Si les territoires sont volontaires pour se mobiliser et répondre aux attentes, il convient de leur donner les moyens financiers suffisant et de les associer pleinement au pilotage du plan et aux ajustements des mesures qui auront lieu dans les prochains mois.

Le projet de plan souligne le besoin de partage d'expériences et de valorisation des bonnes pratiques, et propose d'utiliser l'atelier national des initiatives locales existantes. Les acteurs



expriment un réel besoin de partage et valorisation : il convient cependant de tenir compte des nombreux réseaux déjà existants et de les associer largement.

Pour finir, la mobilisation des territoires ne passe pas par la seule action des collectivités territoriales mais par l'embarquement de l'ensemble des acteurs dans cette dynamique, notamment les professionnels. Les **clusters et centres de ressources**, rassemblés au sein des réseaux Inter-clusters et centres de ressources BEEP⁴ sont des acteurs utiles à cette mobilisation, au partage de bonnes pratiques et au développement de l'offre. Il convient de les soutenir et de les intégrer pleinement à la gouvernance territoriale.

Proposition 18 : Intégrer aux logiques territoriales les clusters et centres de ressources et soutenir le développement des Plans Bâtiment Durable régionaux.

- **La lutte contre la précarité énergétique**

La lutte contre la précarité énergétique et spécialement l'éradication, durant le quinquennat, de la moitié des passoires thermiques détenues par les ménages modestes, constitue la première mise en lumière particulière du projet de plan présenté.

Si cette préoccupation est partagée par de nombreuses contributions, il est rappelé que :

- **cette priorité ne doit pas être exclusive** des autres champs de l'action ;
- en conséquence, les dispositifs incitatifs et d'accompagnement, comme la communication, ne doivent pas être uniquement centrés sur cette approche ; il est en même temps rappelé qu'il s'agit d'un « **public spécifique** » qui doit avoir des outils et une communication dédiés ;
- une part importante des ménages en situation de précarité énergétique est constituée de **locataires** : ils doivent pouvoir être accompagnés également.

Proposition 19 : Accompagner les locataires du parc privé en situation de précarité énergétique.

Le Plan Bâtiment Durable rappelle qu'il **soutient pleinement les objectifs annuels de 75 000 rénovations réalisées par l'Agence nationale de l'habitat et de 75 000 rénovations complémentaires réalisées notamment par les acteurs privés**. Il est indispensable que les conditions de succès pour réaliser ces 150 000 rénovations par an soient rassemblées.

A ce stade, il est rappelé que de nombreux logements passoires thermiques sont composés de vieilles fenêtres équipées de simples vitrages ; leur **remplacement par des fenêtres et vitrages performants constitue une première action indispensable** à l'amélioration de la performance et du confort du logement. A l'heure où se discute la transformation du crédit d'impôt pour la transition énergétique en prime, il est rappelé l'importance de maintenir un soutien à ces travaux particuliers, ce qui permettrait également de garder un certain niveau de performance aux produits du marché.

En complément, deux dispositifs doivent faire l'objet d'une attention particulière :

- les travaux en cours sur l'évolution du « décret décence » ;

4 Ces deux réseaux, animés respectivement par le Plan Bâtiment Durable et l'ADEME, ont entamé un rapprochement de leurs actions.



- le déblocage du fonds de garantie de la rénovation énergétique (FGRE).

Plusieurs contributions appellent, en effet, à une réécriture du « décret décence ». Publié le 9 mars 2017, en application de la LTECV, et appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018, ce texte réglementaire qui renforce les conditions d'étanchéité et d'aération du logement a suscité la déception de nombreux acteurs de la lutte contre la précarité énergétique et d'ONG environnementales. Après un recours gracieux infructueux adressé au Premier Ministre, le texte fait actuellement l'objet d'une requête en annulation auprès du Conseil d'Etat. Depuis plusieurs mois, l'Observatoire national de lutte contre la précarité énergétique (ONPE) conduit, à la demande des pouvoirs publics, un groupe de travail chargé de proposer des améliorations au texte réglementaire. **Il faut rapidement disposer des conclusions de cette expertise, être attentif à ces propositions et les mettre notamment en regard avec les travaux d'évolution du DPE qui se lancent parallèlement.**

Proposition 20 : Prêter attention aux propositions d'évolution du « décret décence », en lien notamment avec les ambitions d'évolution du DPE.

L'autre dispositif qui exige une attention particulière est le fonds de garantie pour la rénovation énergétique, créé en 2015 par la loi relative à la transition énergétique afin de « *faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements* ». En pratique, ce fonds a vocation à soutenir le marché des prêts à la rénovation énergétique, et notamment garantir l'éco-prêt collectif et l'éco-prêt « Habiter Mieux ».

Sur l'éligibilité à ce fonds, plusieurs contributions appellent à ce que le FGRE puisse garantir les sociétés de tiers financement, mais aussi garantir des prêts destinés globalement à l'amélioration de l'habitat et pas uniquement à la rénovation énergétique.

Faute d'accord sur les modalités d'abondement de ce fonds, il n'est toujours pas opérationnel et a rendu impossible le développement des éco-prêts précités, dont les conventions s'achèvent fin 2018. Plusieurs pistes de financement sont à l'étude : dispositif CEE, partenariat avec les SACICAP, soutien de la Caisse des Dépôts. **Il est urgent qu'un arbitrage politique intervienne et que ce fonds soit déblocqué sans tarder, signal indispensable pour entrainer la mise en mouvement des opérateurs. Son financement doit en outre pouvoir être stabilisé sur la durée du quinquennat.**

Proposition 21 : Débloquer sans tarder le FGRE, assurer son financement pour la durée du quinquennat, étendre son périmètre au soutien du déploiement du tiers-financement et à la garantie des prêts d'amélioration globale de l'habitat pour les ménages modestes.

- **L'éco-prêt à taux zéro et ses différentes déclinaisons**

L'éco-prêt à taux zéro se décline en deux dispositifs individuels, l'un à destination de tous les ménages, l'autre dédié aux ménages modestes : l'éco-prêt à taux zéro « Habiter Mieux » destiné à assurer le préfinancement des aides publiques et le complément de financement d'un projet principalement aidé par le dispositif « Habiter Mieux » ; il revêt aussi la forme d'un dispositif collectif : l'éco-prêt à taux zéro dédié au financement des logements en copropriété.

Le Plan propose la création d'un groupe de travail pour faire évoluer l'éco-prêt à taux zéro ; durant la période de consultation, une enquête numérique et une réunion dédiées sous l'égide



de l'administration ont ainsi été organisées. Le sujet fait également l'objet de nombreux développements dans les contributions reçues.

○ L'éco-prêt individuel

Sur l'évolution de l'éco-prêt individuel, qui constitue par ailleurs le dispositif socle à l'évolution de l'éco-ptz collectif et de l'éco-ptz « Habiter Mieux », deux options principales se dégagent :

- une transformation de l'éco-prêt en un prêt à la rénovation au sens large, en écho au « changement de paradigme » évoqué précédemment. La question du taux zéro apparaît comme une donnée accessoire (en notant toutefois son caractère « commercialement » attractif) et non une condition indispensable. Il est alors proposé que le ménage soit incité à la réalisation de travaux dits « énergétiques » en recevant une prime en fonction de la performance énergétique des travaux (menant par exemple à une réduction du capital à rembourser). Cette option permet d'intégrer les travaux d'adaptation du logement (au handicap ou grand âge) dans l'assiette des travaux de rénovation ;
- une redynamisation et une simplification de l'éco-prêt à taux zéro « actuel ».

La première option s'inscrit dans la volonté de transformer progressivement l'approche de la rénovation énergétique en une approche plus large sur l'amélioration de l'habitat.

Si la deuxième option est retenue, plusieurs pistes d'amélioration sont déjà avancées par les acteurs :

- communiquer sur cet outil financier et lui redonner une pérennité ;
- traduire effectivement les pistes de simplification décidées : extraire complètement les banques du contrôle de l'éligibilité technique des travaux (notion de tiers de confiance technique) ;
- forfaitiser en valeur ou en pourcentage le montant des travaux induits ;
- lever l'interdiction du refinancement des travaux ;
- permettre de financer une seule action, et aussi promouvoir la rénovation niveau BBC en une fois ;
- augmenter la durée des prêts, afin d'améliorer la solvabilité des ménages modestes.

Il faut donc désormais qu'un arbitrage politique s'opère entre les deux grandes options proposées.

Indépendamment de l'option retenue, une visibilité rapide doit être donnée à l'ensemble de la filière et les dispositifs ainsi mis en place devront être assurés sur la durée du quinquennat.

Proposition 22 : Transformer l'éco-prêt à taux zéro en un prêt ouvert à la rénovation du logement en général, dispositif à rendre opérationnel dès 2019 et stable sur la durée du quinquennat.

○ L'éco-prêt à taux zéro « Habiter Mieux »

Ce dispositif n'est pas opérationnel faute de déblocage du FGRE précité. Il est donc rappelé l'urgence de sa mise en place et ensuite du développement de cet éco-prêt spécifique (ce qui suppose la signature de conventions dédiées) : ce prêt couvre à la fois des besoins de préfinancement et des besoins de financement du reste à charge. Il faudra donc s'assurer de la **mobilisation effective d'un certain nombre de réseaux bancaires** pour mettre en place le



prêt. Au titre de l'instruction du prêt (aspect technique et social), il a été avancé l'idée d'une instruction par un tiers de confiance de ce secteur d'intervention spécifique. Enfin, dans la continuité des évolutions générales sur l'éco-prêt à taux zéro, il a été évoqué la pertinence d'une ouverture de l'assiette du périmètre des travaux éligibles à l'éco-prêt « Habiter mieux » et donc du FGRE, aux travaux d'adaptabilité du logement au grand âge ou au handicap.

A l'occasion de ces discussions, les éléments suivants ont été évoqués :

- nécessité d'encourager le microcrédit habitat,
- réintroduire l'APL « travaux » pour permettre la solvabilisation des propriétaires occupants très modestes⁵ ;
- favoriser le développement du prêt avance mutation.

Proposition 23 : Rendre opérationnel dès que possible le dispositif d'éco-prêt « Habiter Mieux ».

○ L'éco-prêt à taux zéro collectif

Ce prêt, aujourd'hui distribué par seulement trois acteurs (Crédit foncier, Domofinance, Caisse d'épargne d'Ile-de-France), se diffuse convenablement mais fait l'objet d'un grand nombre de complexités qui pourraient être levées, ce qui accélérerait les délais d'instruction, actuellement trop longs.

Pour cet éco-prêt spécifique à la rénovation énergétique des logements en copropriété, plusieurs voies d'amélioration rapidement opérationnelles ont été évoquées :

- communiquer sur ce prêt pour inciter à la rénovation des copropriétés ;
- organiser la diffusion et le partage des informations entre les acteurs concernés sur les modalités de mise en œuvre de ce prêt : travaux éligibles, travaux induits, etc. ;
- transformer le prêt en prêt global à la rénovation d'un immeuble, ou au minimum, travailler de manière efficace, concrète, précise et rapide sur des améliorations et simplifications dans le but assumé de massifier ce prêt ;
- activer l'ensemble des réseaux bancaires au service de sa diffusion.

Proposition 24 : Lancer un groupe de travail chargé de proposer rapidement des améliorations de l'éco-prêt collectif.

● **La rénovation des logements en copropriété**

Cette thématique n'est pas traitée dans le plan de rénovation ; l'ensemble des contributions qui évoquent ce sujet sont unanimes pour dire que le plan de rénovation doit inclure ce segment du parc et que les dispositifs proposés doivent être adaptés au secteur des logements en copropriété. Un **objectif spécifique** en termes de logements rénovés doit être assigné au secteur de la copropriété pour renforcer l'engagement des acteurs du secteur.

Si le secteur est encore en émergence, tant du point de vue de l'offre que de la demande, il faut **combattre l'idée qu'il « ne se passe rien en copropriété »**. Les opérations se multiplient et il faut davantage les faire connaître, en dépassant les réserves liées à un sujet

⁵ La suppression des dispositifs d'aides aux logements relatifs à l'accession sociale à la propriété a entraîné ipso facto celle des aides pour l'amélioration ou la réalisation de travaux d'économie d'énergie qui intervenaient par le biais de l'APL, l'ALF ou l'ALS « Accession »



très concurrentiel entre les syndics professionnels. En termes de connaissance, au-delà de la valorisation des opérations réalisées, l'observatoire du plan qui se mettra en place (cf. supra) devra prendre en compte les travaux en copropriété, tant dans les parties communes qu'individuelles. En analysant les opérations réalisées, on remarque que pour la plupart d'entre elles, le syndic de copropriété a été accompagné par une AMO spécialisée.

Proposition 25 : Favoriser la remontée et la communication sur les expériences réussies de rénovation en copropriété.

Pour accélérer la rénovation en copropriété, la grande majorité des acteurs appelle à une stabilité et une visibilité de l'environnement réglementaire et financier : cela suppose que la réforme annoncée du droit de la copropriété, ne vienne pas perturber le fonctionnement des règles relatives à la rénovation énergétique des copropriétés.

Proposition 26 : Assurer un environnement législatif et réglementaire cohérent entre ce Plan et la réforme annoncée du droit de la copropriété : maintenir le plus possible une stabilité des règles.

Sur le plan particulier des dispositifs incitatifs, il est souhaité que ceux-ci soient pérennes sur la durée du quinquennat et que, spécialement le CITE puisse être « sanctuarisé » au jour du vote des travaux⁶.

Proposition 27 : « Sanctuariser » le bénéfice des aides existant au jour du vote des travaux en assemblée générale de copropriété.

Plus spécifiquement sur le CITE, l'éco-ptz collectif et l'environnement réglementaires des travaux en copropriété, dans le but d'agir vers la simplification et la massification des projets, un certain nombre d'améliorations techniques pouvant être rapidement intégrées ont été relevées⁷ : une séance de travail avec les acteurs impliqués et les administrations est nécessaire pour ajuster le dispositif.

La question de l'éligibilité de l'audit énergétique et des prestations de maîtrise d'œuvre est largement plébiscitée. Sur la question de l'audit, il est à plusieurs reprises, évoqué l'idée de remplacer l'audit énergétique par un audit plus global. Le constat est également fait du caractère indispensable d'un accompagnement professionnalisé ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui mériterait d'être soutenu financièrement.

Proposition 28 : Organiser, avant l'été 2018, les ajustements techniques nécessaires à un meilleur fonctionnement des outils (de diagnostic ou incitatifs) spécifiques à l'immeuble collectif.

⁶ Voir également « Financements de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives », rapport remis à la ministre du Logement et de l'habitat durable par Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable, mars 2017.

⁷ Cf. développement précédent. A titre d'exemple : cohérence des travaux soutenus, faciliter la possibilité de changer de syndics lorsqu'un éco-ptz est en cours, etc.



Un renforcement du fonds travaux, dans ses modalités administratives comme dans le niveau de son abondement obligatoire, est proposé par différents acteurs.

Proposition 29 : Renforcer le fonds travaux en veillant au caractère soutenable de l'effort.

Il est également rappelé l'intérêt chaque fois que possible, de la surélévation et de l'extension de l'immeuble collectif comme mode de financement innovant de la rénovation énergétique des logements en copropriété ; ces solutions génératrices de ressources sont encore trop peu connues des syndics et des copropriétaires.

Proposition 30 : Valoriser la surélévation ou l'extension des immeubles collectifs comme mode de financement innovant de la rénovation.

Enfin, l'impossibilité juridique actuelle de surplomb du fonds voisin pour les isolations de pignons en limite séparative limite les possibilités d'isolation par l'extérieur de certains immeubles. Il est proposé de créer une servitude d'utilité publique pour dépasser cette difficulté⁸.

Proposition 31 : Créer une servitude d'utilité publique pour autoriser l'empiètement sur fonds voisin et faciliter ainsi les opérations d'isolation par l'extérieur.

- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Il s'agit sans doute de l'un des outils de la politique publique de rénovation qui a fait l'objet du plus grand nombre de commentaires, dans son application au secteur résidentiel. Le plan propose une évolution de l'outil.

En préalable, il convient de rappeler que **le DPE est sans doute l'un des outils les plus connus** et le plus intuitivement associé à la notion de performance énergétique dans le bâtiment. Il s'agit d'un **outil de masse**, délivré à bon marché⁹, par des opérateurs présents sur tout le territoire. En 2017, entre 2 et 2,5 millions de DPE ont été réalisés. Les diagnostiqueurs sont « multiscartes » puisqu'ils font ensemble, ou séparément les différents diagnostics obligatoires.

Le DPE a été, conçu comme un **élément de sensibilisation** ; il développe aujourd'hui des effets puissants sur la vente et la location du logement en zone non tendue (plus de 80 % du territoire), confirmés par des études statistiques menées sous l'égide du Conseil supérieur du notariat, et des retours terrain des professionnels de l'immobilier : impact sur le délai de vente ou de location et sur le prix, pouvant aller jusqu'au retrait du marché de certains biens trop énergivores.

⁸ En 2015, au moment de l'examen de la LTECV, le Plan Bâtiment Durable avait fait expertiser une telle proposition qui ne semblait pas soulever de difficulté de constitutionnalité au regard du droit de la propriété. Cette position mériterait d'être confirmée et mise à jour par l'administration.

⁹ Cout moyen de 120 (entre 90 et 150 euros).



○ Le DPE, la méthode de calcul et la fiabilité

Parmi les griefs opposés au DPE, on retient l'incohérence liée au fait de pouvoir utiliser deux approches différentes, l'une fondée sur un calcul logiciel et l'autre sur une moyenne des consommations énergétiques relevées sur les factures, seule possible aujourd'hui pour les biens construits avant 1948.

Il y a un **consensus pour rejeter la méthode dite « facture »** qui présente de nombreux défauts : trop grande sensibilité aux comportements des occupants, absurdité du résultat en cas de faible occupation du bien ou restriction de chauffage, impossibilité d'aller rechercher les factures des locataires précédents, etc.

De plus, un grand nombre d'annonces de mise en location font apparaître un DPE vierge, faute de disposer des factures des locataires précédents. Ceci contribue à entacher la crédibilité du dispositif.

Les progrès en matière de logiciels de calcul permettent d'avoir un résultat représentatif de la performance énergétique, quel que soit l'immeuble. Il faut toutefois veiller à ce que des travaux effectués à l'échelle du logement, dans un immeuble, puissent être appréciés par le DPE ensuite réalisé.

Il est essentiel, dans la réalisation du DPE, de converger vers une méthode unique plus fiable, avec l'approche par logiciel. Il faut toutefois parvenir à inscrire au DPE et à son affichage des éléments de « signal prix » avec une information sur la réalité de consommation du logement, de nature à assurer la prise de conscience et l'information du consommateur.

Proposition 32 : Retenir comme méthode unique de calcul, l'approche par logiciel. Ceci conduit, en même temps, à résoudre le problème des DPE vierges.

Le manque de fiabilité du DPE, qui conduit pour un même bien à obtenir des résultats différents suivant les diagnostiqueurs, est le point principal relevé par les contributions. Il est donc impératif de poursuivre les efforts de fiabilisation, tant du point de vue de l'outil que de la montée en compétences des professionnels, du contrôle de leur exercice, de telle sorte que **le DPE soit enfin reconnu comme un outil fiable.**

Proposition 33 : Poursuivre la fiabilisation du DPE.

○ Le DPE et l'opposabilité juridique

Le plan traduit la volonté de faire évoluer le DPE. Certaines contributions plaident pour que le dispositif soit rendu « opposable », ce qui n'est pas le cas aujourd'hui dans le cadre du Dossier de Diagnostic Technique du logement.

Il semble exister une certaine confusion par ce que l'on entend par « opposabilité » :

- rechercher la responsabilité du diagnostiqueur pour un DPE erroné : cela est déjà possible au titre de sa responsabilité professionnelle ;
- asseoir des dispositifs incitatifs ou réglementaires sur un DPE plus robuste : c'est ce qui est notamment recherché par les pouvoirs publics ;



- permettre à l'acquéreur ou au locataire de se retourner contre le vendeur ou le bailleur en cas d'écart significatif entre le DPE et la performance constatée : une telle possibilité n'existe pas aujourd'hui.

En droit, l'opposabilité n'est que la possibilité offerte à un acquéreur ou un locataire de reprocher au vendeur ou au bailleur, la qualité du DPE annexé à l'acte de vente ou au bail. Aujourd'hui, seule est possible la mise en cause de la responsabilité du diagnostiqueur par celui qui lui a commandé le diagnostic.

L'opposabilité, si elle est mise en place, signifiera ainsi en pratique que, chaque fois qu'un grief sera soulevé par l'acquéreur ou le locataire, le vendeur ou le bailleur fera systématiquement intervenir le diagnostiqueur en garantie :

- si le grief est fondé, l'assureur du diagnostiqueur indemniserait indirectement le demandeur ;
- si le grief est infondé, le diagnostiqueur reprocherait au vendeur ou au bailleur de l'avoir imprudemment appelé en garantie, et il en serait indemnisé par le vendeur ou le bailleur.

On peut imaginer que cette perspective suscitera une hausse du contentieux et des primes d'assurances des diagnostiqueurs et donc possiblement une hausse du coût du DPE.

Si c'est ce qui est recherché par les pouvoirs publics et les acteurs, cette **opposabilité ne peut raisonnablement intervenir qu'après la fiabilisation de l'outil et la poursuite de la montée en compétence des diagnostiqueurs.**

- Le DPE, support d'outils incitatifs et réglementaires

Il existe certaines expériences positives qui ont associé DPE et outils incitatifs / prescription réglementaires :

- lettre du DPE pour obtenir le conventionnement Anah d'un logement ;
- critère de performance à respecter pour bénéficier du programme « Habiter Mieux » ;
- niveau de performance équivalent à un seuil de classe du DPE pour la vente d'un logement social au locataire.

A contrario, lorsque le PTZ acquisition était conditionné à une certaine classe du DPE, de nombreuses dérives ont été constatées. **Ceci plaide pour associer au DPE, même fiabilisé, des enjeux financiers immédiats limités.**

- Le DPE et les autres outils

En copropriété, il existe une grande diversité d'outils : DPE individuel, DPE à l'immeuble, audit énergétique, audit global et architectural, diagnostic technique global ; les domaines d'application et d'obligation étant à chaque fois différents. **Cette pluralité nuit à la lisibilité d'ensemble pour le particulier, il est proposé de rapprocher les outils et mettre en cohérence les obligations réglementaires.**

Spécialement en copropriété, on peut s'interroger sur la pertinence du DPE là où existe un grand nombre de diagnostics obligatoires.

Proposition 34 : Clarifier le rôle des différents outils et leur bonne coordination.



A plusieurs reprises dans les contributions, l'articulation entre le DPE, le passeport et le **carnet numérique** est abordée. Il apparaît que le carnet numérique doit être vu comme le « réceptacle » d'une série d'outils et de diagnostics, dont le passeport et le DPE. Plus spécifiquement concernant le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, qui fait l'objet de dispositions dans le projet de loi ELAN, certains acteurs alertent sur la date trop lointaine d'entrée en vigueur dans les bâtiments existants : si nous souhaitons que l'outil se généralise et puisse être porté par les acteurs qui l'expérimentent actuellement (et non les GAFA), il faut être très incitatif : **une date d'entrée en vigueur dès 2019 est proposée**. Tout compromis sur la date qui conduirait à repousser l'échéance revient en pratique à faire le choix politique de renoncer à la maîtrise du carnet numérique par des acteurs nationaux.

Proposition 35 : Prévoir l'entrée en vigueur du carnet numérique dès 2019.

○ Le DPE et ses recommandations

Plusieurs contributions plaident pour que le DPE soit mis à disposition plus tôt dans la transaction (pas uniquement les lettres énergie-GES), et au sein même du document, les recommandations pour l'amélioration de la performance du logement doivent être présentées en introduction du document, et si possible personnalisées à la typologie et l'éco-système local d'accompagnement présent sur le territoire du logement diagnostiqué.

De la même manière, s'il est souhaité que l'ensemble des acteurs de la transaction immobilière soit des acteurs davantage impliqués dans le parcours de rénovation, il est indispensable de mieux les familiariser avec ces outils, et en premier lieu le DPE.

Proposition 36 : Valoriser les recommandations d'amélioration du logement dans le DPE.

● **L'implication des propriétaires bailleurs et des locataires du parc privé**

La performance des logements mis en location n'est abordée dans le plan que sous l'angle du parc social. On sait pourtant que 40 % des résidences principales du parc privé sont occupées par des locataires : il est donc essentiel de considérer ce segment du parc en accompagnant d'une part les propriétaires bailleurs, d'autre part les locataires.

En complément du « décret décence » déjà évoqué, plusieurs pistes doivent être encouragées et avant tout une meilleure communication, tant à l'égard des bailleurs, que des locataires, des aides, dispositifs et guides qui leur sont réservés.

L'accompagnement des propriétaires bailleurs est indispensable, non seulement dans l'intérêt de la rénovation de leurs logements, mais également comme facteur de déblocage du vote des travaux en copropriété. Dans cet objectif, il est proposé de mieux faire connaître le dispositif de la « 3^{ème} ligne de quittance » issu de la loi du 25 mars 2009 qui permet de faire participer le bailleur au gain de charges constaté par le locataire en raison de travaux de rénovation énergétique assumés par le propriétaire ; il convient aussi de clarifier le traitement de « l'année blanche » au regard de l'évolution du prélèvement des impôts à la source, en ce qui concerne la déductibilité des travaux par rapport aux revenus fonciers.



Du côté du locataire, il est essentiel de faire connaître ce dispositif de partage des économies d'énergie de la loi du 25 mars 2009 et sensibiliser sur l'impact des comportements, du réglage des installations et de l'entretien du logement.

Proposition 37 : Conduire, sous l'égide du Plan Bâtiment Durable, un groupe de travail pour favoriser la rénovation énergétique des logements en location, en abordant la problématique sous le double angle des bailleurs et des locataires.

Proposition 38 : Améliorer, à court terme, la notoriété du dispositif de la « 3^{ème} ligne de quittance ».

Proposition 39 : Clarifier, au regard de la déductibilité des travaux, la question de « l'année blanche » d'imposition pour les revenus fonciers.

- **La rénovation du parc tertiaire public et privé**

Le projet de plan distingue les actions sur le parc tertiaire public et sur le parc tertiaire privé : or, les **deux segments du parc tertiaire sont assujettis à une même obligation d'économie d'énergie**, instaurée par la loi Grenelle 2 et prolongée par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Après la suspension par le Conseil d'Etat du décret du 9 mai 2017, il est proposé de donner à l'obligation de rénovation du parc tertiaire une nouvelle base légale : cette proposition est inscrite dans le projet de loi dit « ELAN ».

A ce sujet, et durant la consultation, le Plan Bâtiment Durable a mené deux actions complémentaires :

- a. un questionnaire à destination des signataires de la « charte tertiaire » ;
- b. l'organisation, en partenariat avec l'administration, d'une réunion d'information et d'échanges sur l'évolution de la base légale et les grands principes du futur décret.

- Témoignages des signataires de la « charte tertiaire » du Plan Bâtiment

Avec l'appui de l'IFPEB¹⁰ et de l'OID¹¹ qui assurent, aux côtés de l'équipe permanente du Plan Bâtiment Durable, le secrétariat technique de la charte tertiaire, un questionnaire a été adressé aux signataires de la charte pour les interroger sur leur perception des objectifs et dispositions spécifiques à mettre en place.

Il en ressort les éléments suivants : un objectif de -40 % à l'horizon 2030 apparaît atteignable pour plus de 2/3 des répondants, parfois avec les conditions / remarques suivantes :

- clarifier le périmètre de l'obligation, de l'année de référence retenue, de la manière de gérer les bâtiments déjà performants ;
- clarifier les responsabilités entre propriétaires / locataires ;
- rechercher des incitations fiscales (taxe carbone locative) ou réglementaires (renforcement du bail vert, évolution du bail, accès aux données de consommation) ;
- clarifier la notion de « garde-fous » et « d'équivalence » dans les possibilités de moduler et de rendre compte de l'obligation ;

¹⁰ Institut Français pour la Performance des Bâtiments

¹¹ Observatoire de l'Immobilier Durable



- rechercher la mise à disposition des données de consommation par les distributeurs ;
- exprimer également l'objectif en diminution des émissions de gaz à effet de serre.

o Réunion d'échanges et d'information sur la base légale et les grands équilibres du futur décret

Le 16 février, cette réunion, organisée conjointement avec la DHUP/DGEC, a permis de présenter aux acteurs du parc tertiaire public et privé l'article 47 du projet de loi « ELAN » qui porte l'évolution de la base légale de l'obligation de rénovation du parc tertiaire, et les grands principes du décret lié. La réunion a été particulièrement appréciée des acteurs présents, sensibles à toute démarche ouverte d'échanges.

Proposition 40 : Poursuivre la démarche de co-construction et d'échanges entre l'administration et les acteurs du parc tertiaire public et privé autour de l'obligation d'économie d'énergie.

Sur le contenu des éléments présentés, il en ressort les principales remarques et points d'attention suivants :

- volonté de retenir 2006 comme année de référence pour tenir compte des travaux déjà réalisés, eu égard à la publication de la loi POPE ; en outre, préciser le calcul de cette consommation de référence ;
- remettre l'objectif de 2030 dans une trajectoire plus générale et européenne ;
- envisager la création d'un point d'étape à 2025 pour éviter les démarches attentistes pouvant découler d'une date-cible trop lointaine ;
- définir le périmètre du parc assujéti à l'obligation en fonction des surfaces ou des spécificités d'usages (quid du parc des établissements de santé par exemple ?) ;
- clarifier les obligations pesant sur le bailleur et sur le preneur ; résoudre la problématique de transmission des données de consommation par le locataire au propriétaire en opérant un choix clair entre deux approches possibles : laisser au contrat l'organisation du rôle respectif des parties ou organiser le partage des responsabilités par voie réglementaire ;
- sur la transmission des données : préciser le calendrier et les modalités de transmission, en suggérant de ne pas attendre la fin de la période d'obligation pour transmettre les données. Favoriser la publication et l'accès aux résultats constatés ;
- clarifier la question de la non-atteinte de l'objectif et des éventuelles sanctions ;
- préciser le périmètre de consommation d'énergie considérée (bornes de recharge des véhicules par exemple) et l'impact éventuel de la production d'énergies renouvelables dans le bâtiment ;
- mettre en lumière l'impact carbone et émission de GES en exprimant un objectif dédié.

Proposition 41 : Opérer les arbitrages nécessaires sur des points fondamentaux des textes à venir : répartition des responsabilités bailleur / preneur ; périmètre de consommation considéré, etc.



- Succès des démarches volontaires

En complément des discussions relatives à la préparation de l'obligation de rénovation, **il est rappelé le succès des démarches volontaires**, spécialement de la charte pour l'efficacité énergétique et environnementale du parc tertiaire portée par le Plan Bâtiment Durable¹² et le concours CUBE 2020 porté par l'IFPEB. La charte tertiaire, renouvelée en 2017, a mis en attention les acteurs sur la diminution de la consommation énergétique de leur parc mais également sur l'impact carbone de leurs actifs et le recours aux énergies renouvelables. La charte est une démarche ouverte, qui compte aujourd'hui 126 signataires et en accueille régulièrement de nouveaux.

Il est en outre proposé d'avoir une **attention particulière à l'égard du « petit tertiaire »**, c'est-à-dire les actifs tertiaires de moins de 2000 m² en référence au seuil de surface d'application du décret tertiaire. Il s'agit alors d'actifs hétérogènes (commerces de pied d'immeuble aux usages divers, petits bureaux, etc.). **Il est proposé d'engager des actions de sensibilisation et d'engagements volontaires auprès de ces acteurs, notamment par la voie des branches professionnelles ou par celle des territoires.**

Proposition 42 : Sensibiliser et favoriser l'engagement des acteurs du « petit tertiaire » à l'appui des branches professionnelles et des territoires.

Enfin, dans différentes contributions, il est rappelé la **montée en puissance des enjeux autour de l'éco-conception, de l'économie circulaire et de la responsabilité sociale et environnementale dans le parc tertiaire**. Cette ouverture de la focale peut permettre d'embarquer les questions énergétiques.

Proposition 43 : Prendre en compte les interactions croissantes entre les problématiques énergétiques et environnementales.

- **La rénovation du parc tertiaire public**

Ce développement, et plus spécialement la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires « du quotidien », constitue l'une des deux mises en lumière particulières du plan. Cela n'a toutefois pas fait l'objet de développements très spécifiques dans les contributions reçues.

En revanche, la rénovation des bâtiments éducatifs fait l'objet, depuis l'automne 2017, d'un groupe de travail conduit conjointement par la Caisse des Dépôts et le Plan Bâtiment Durable¹³. A la lumière des premiers échanges du groupe, il ressort les pistes de travail suivantes :

- développer des argumentaires de sensibilisation et de conviction adaptés à toutes les catégories de décideurs ;
- améliorer la connaissance du parc immobilier éducatif ;
- soutenir les efforts des collectivités territoriales et établissements d'enseignement vers la définition d'une stratégie immobilière ;
- accompagner et soutenir les démarches d'économie combinant tous les leviers pertinents : sensibilisation des occupants, pilotage et entretien des installations, remplacement des équipements et travaux d'amélioration de l'enveloppe ;

¹² <http://www.planbatimentdurable.fr/le-plan-batiment-donne-un-second-souffle-a-la-a1174.html>

¹³ <http://www.planbatimentdurable.fr/le-plan-batiment-durable-et-la-caisse-des-depots-a1177.html>



- faire la pédagogie des montages financiers et solutions contractuelles adaptées et les promouvoir auprès des maîtres d'ouvrage, s'agissant notamment des contrats de performance énergétique et de l'intracing ;
- créer des plates-formes d'accompagnement des maîtres d'ouvrage pour les aider à identifier les aides financières et les obtenir ;
- développer, et encourager s'ils existent déjà, les réseaux de mutualisation des questionnements, des compétences et des retours d'expérience ;
- renforcer et améliorer l'organisation et la compétence des services en identifiant clairement la fonction immobilière et en favorisant le travail transversal entre les différents aspects du rôle du propriétaire, notamment l'investissement et l'entretien.

Ces pistes sont à consolider à l'appui du groupe de travail ; les recommandations définitives sont attendues pour le mois d'avril 2018.

Proposition 44 : Faire référence au groupe de travail mené par la Caisse des Dépôts et le Plan Bâtiment Durable et s'appuyer sur les premières pistes de recommandations.

- **Le développement des « contrats verts »**

La consultation a révélé une volonté des acteurs de banaliser les outils contractuels de performance énergétique et généraliser les modes collectifs d'engagement contractuel.

Sur ces deux terrains, l'attente à l'égard de l'appareil normatif est quasi-nulle : seule une mise à disposition de clausiers est souhaitée, qui permettra un meilleur accès à ces contrats.

- Les outils contractuels de performance énergétique

En l'état, ils se résument à deux dispositifs : les contrats de performance énergétique (CPE), les clauses de garantie ; mais d'autres dispositifs doivent être imaginés par la pratique.

Les CPE : c'est la pratique – et seulement celle-ci – qui est susceptible de diffuser ces contrats dans la sphère privée et publique. Déjà usuels dans les marchés de rénovation du parc social, ces contrats doivent se développer dans trois champs ; les copropriétés, le secteur tertiaire privé, le secteur tertiaire public :

- du côté des copropriétés, des formules et clausiers sont disponibles, à l'initiative notamment de l'association Apogée ;

- dans le secteur tertiaire privé, la pratique se chargera de multiplier ces contrats dès que le décret tertiaire développera ses effets ;

- dans le secteur tertiaire public, il existe un clausier CPE à destination des collectivités publiques, réalisé en 2011 par Me Olivier Ortega sur commande de la DHUP : il reste à le faire connaître et éventuellement à expertiser les possibilités de mise à jour, afin de permettre le développement de CPE de « 2^{ème} génération ».

Proposition 45 : Encourager le CPE et travailler à la diffusion de clausiers adaptés pour favoriser le développement de CPE de « 2^{ème} génération ».

Concernant les clauses de garantie, à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, un important travail de caractérisation de ces clauses a conduit à mieux appréhender les notions de garantie



de performance, garantie de performance intrinsèque, garantie de résultat¹⁴. Il se poursuit notamment par la filière à travers les travaux de l'association Apogée.

La clé du développement de ces clauses, spécialement celle de résultat, qui sont de nature à sécuriser la demande, tient à l'engagement du secteur de l'assurance en matière d'offre de telles garanties. Le Plan Bâtiment a le projet de poursuivre en 2018 les discussions avec la fédération des sociétés d'assurances et les mutuelles d'assurances, en espérant accroître progressivement leur prise d'intérêt pour de telles garanties : là encore, la prescription normative n'a pas sa place.

C'est le plus souvent le levier économique et social qui crée les institutions juridiques nécessaires à la pratique. Il en ira de même dans le champ de la rénovation des bâtiments, dès qu'un signal clair aura été donné que le Plan gouvernemental s'inscrira dans la durée du quinquennat, avec une stabilité des dispositifs d'accompagnement. Les échanges et les actions présentés par la filière laissent entrevoir que les innovations juridiques doivent concerner le portage des bâtiments à rénover (tiers-investisseur), le coût global des financements bancaires, l'offre assurantielle, les groupements d'entreprise, etc. Sur ces différents sujets, la seule attente à l'égard de l'appareil normatif est qu'il rende possible ces développements, notamment en favorisant l'expérimentation et le permis de faire / permis d'innover. Il est rappelé qu'un texte réglementaire sur le permis de faire reste à publier. Ce n'est que dans un second temps, après que se soit développée l'expérimentation, que le permis élargi d'innover pourrait se substituer au permis de faire.

Proposition 46 : Eclaircir la question du permis de faire / permis d'innover : accroître ou stabiliser son champ d'expérimentation ? Mettre en œuvre sans délai le permis de faire (expérimentation sur sept ans) institué par la loi du 7 juillet 2016 (art. 88) et pour lequel un second décret reste à publier.

De manière immédiate en termes d'expérimentation et d'outils contractuels, il a été partout exprimé la nécessité de laisser se développer les initiatives régionales de tiers-financement. Au-delà de cela, il convient que les pouvoirs publics, au plan national, soutiennent ces expérimentations qui, sur certains territoires, ont été arrêtées par décision politique.

Plus spécialement, sur le développement du tiers-financement, il est proposé¹⁵ de :

- régler la question sensible du problème de consolidation des engagements publics « verts » avec la dette publique des collectivités. Un avis du Conseil fédéral du développement durable belge (30 mai 2017) va dans ce sens ; une note d'orientation d'Eurostat, du 19 septembre 2017, consacrée à l'enregistrement des CPE dans les comptes publics, semble desserrer la contrainte comptable en permettant, dans certains cas, leur

¹⁴ Voir les rapports sur la GPE conduit successivement par Michel Jouvent et Caroline Costa (2012) et Michel Jouvent et Me Michel Huet (2013)
http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/rapport_GPE_avril_2012.pdf
[http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/RAPPORT_FINAL_GPE2_22_juillet_2013_V5 - Jouvent - Huet-2.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/RAPPORT_FINAL_GPE2_22_juillet_2013_V5_-_Jouvent_-_Huet-2.pdf)

¹⁵ Dans la continuité des propositions du rapport « Financements de la rénovation énergétique des logements privés et déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives », rapport remis à la ministre du Logement et de l'habitat durable par Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable, mars 2017.



enregistrement hors bilan. **Il apparaît indispensable qu'une doctrine administrative française clarifie rapidement les règles comptables applicables ;**

- engager, à l'échelle des régions volontaires, **une action collective de développement du tiers-financement, dans l'objectif de mutualiser l'action et les moyens vis-à-vis des autorités de tutelle et autres autorités publiques ;**

- **lever les difficultés relatives aux besoins de cautionnement des sociétés de tiers-financement** afin de favoriser le financement collectif des travaux en copropriété.

Proposition 47 : Soutenir les actions de développement de garanties de performance énergétique et le déploiement du tiers-financement.

○ Les modes collectifs d'engagement contractuel

Le Plan Bâtiment Durable a une tradition éprouvée du lancement de chartes de mobilisation volontaire¹⁶. L'expérience révèle que de tels engagements apportent dynamisme et évaluation. Il faut les améliorer en accroissant le suivi de leur exécution, les diffuser d'avantage en augmentant le nombre de signataires et en inventer d'autres ; là encore, ce sujet doit être maîtrisé par l'initiative du terrain, et toute intervention administrative risque d'être contre-productive.

A côté des chartes, le Plan Bâtiment Durable recommande de développer sous diverse formes les « green deals », d'inspiration néerlandaise, que des dénominations françaises qualifient de contrat d'innovation durable, d'engagement pour la croissance verte ou dernièrement, de contrat de transition écologique.

Une dénomination unique serait la bienvenue, et le Plan Bâtiment Durable propose de retenir la formulation la plus récente, à savoir celle de contrat de transition écologique. Il convient ensuite de repérer les innovations à encourager, dans le champ de l'immobilier comme dans celui du bâtiment, au plan national comme dans les territoires, puis de conclure et faire connaître de premiers contrats qui lanceraient le mouvement.

Proposition 48 : Soutenir les démarches volontaires et le développement des contrats de transition écologique dans le champ du bâtiment et de l'immobilier durable.

● **Accompagnement de la filière**

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier est sans doute le secteur sur lequel repose les plus fortes ambitions en matière de réduction des consommations d'énergie et de baisse des émissions de gaz à effet de serre.

En regard, il est essentiel de prévoir que des moyens adaptés à la hauteur des enjeux et des efforts demandés à la filière soient mis en place pour poursuivre la montée en compétence des acteurs et soutenir l'innovation.

C'est dans cet esprit, que les contributions font apparaître ce besoin de poursuivre la montée en compétence de la filière dans ses différentes composantes : tant les professionnels du bâtiment (de la maîtrise d'œuvre à l'ingénierie en passant par les entreprises de travaux et les

¹⁶ Objectifs ambitieux dans le parc social (2009), anticipation de la RT 2012 par les promoteurs (2010), évolutions vers la garantie de performance intrinsèque (2012), rénovation du parc tertiaire (2013), mobilisation des syndicats de copropriété (2014 et 2015) notamment.



artisans) que de l'immobilier (syndics de copropriété notamment). De nombreux acteurs soulignent l'intérêt de développer davantage l'offre globale de rénovation, tout comme l'évolution du bâtiment vers des plateformes de services et l'apparition de la notion de « maîtrise d'usage ».

A cet effet, plusieurs dispositifs ont été lancés ces dernières années : le programme PACTE, le Plan Transition Numérique dans le Bâtiment, le Plan amiante et le programme FEE Bat. Il est nécessaire de soutenir ces plans dans un contexte général de modernisation de la filière.

Du côté de la formation, le succès de la plateforme MOOC Bâtiment Durable¹⁷, portée par l'ADEME et le Plan Bâtiment Durable en partenariat avec la filière, démontre la pertinence des outils numériques pour accompagner la filière, en complémentarité avec les formations présentiels et les plateaux techniques. Il faut poursuivre et amplifier cette démarche tout en veillant à sa bonne articulation avec les autres dispositifs, notamment le programme FEE Bat.

Proposition 49 : Soutenir la transformation de la filière du bâtiment et de l'immobilier à travers la poursuite des efforts menés en faveur de la montée en compétence et des actions engagées à travers les différents programmes (PACTE, plan amiante, PTNB, FEE Bat, plateforme MOOC Bâtiment Durable, etc.).

En complément, les contributions font émerger le besoin de tirer un premier bilan de la mention RGE afin d'y apporter les évolutions et ajustements nécessaires.

Proposition 50 : Tirer rapidement un premier bilan de la mention RGE afin de mener les ajustements nécessaires.

- **Divers**

Plusieurs sujets n'ont pas fait l'objet de développements particuliers mais méritent d'être rappelés :

- la rénovation des logements sociaux : à l'exception des acteurs du parc social, ce sujet n'a pas fait l'objet de développements particuliers dans les contributions. Ce segment du parc est bien organisé. Il convient de maintenir des ambitions fortes, soutenues par un ensemble de dispositifs, réalistes au regard de l'équilibre économique général du secteur ;

- la question de l'auto-rénovation n'est pas abordée dans le plan ; elle fait l'objet de plusieurs contributions d'acteurs spécialisés. Le marché de l'auto-rénovation progresse et il constitue une réalité incontournable du mode de vie des français. Il convient d'intégrer au mieux ces travaux dans le parcours de rénovation ;

- aucune disposition spécifique aux territoires d'outre-mer ne figure dans le plan.

¹⁷ Près de 20 000 inscrits sur la plateforme MOOC Bâtiment Durable après un an d'existence et de nombreux MOOC en projets.