



LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

En Marche !

**Contribution
à la consultation nationale
sur la rénovation
énergétique**

La République En Marche !

Pôle Idées - Note n°2

Février 2018

Pôle Idées : NOTE n°2

**Contribution de l'association TEEM à la consultation nationale sur la rénovation énergétique
Par Transition Ecologique En Marche (TEEM)¹ – 02/ 2018**

Pour répondre aux enjeux écologiques et solidaires, le gouvernement a présenté fin novembre 2017 son projet de plan de rénovation énergétique des bâtiments. Afin de réduire significativement les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre auxquelles contribuent fortement le secteur du bâtiment, et afin de lutter efficacement contre la précarité énergétique qui affecte plusieurs millions de ménages vivant dans des logements considérés comme des « passoires thermiques »², la feuille de route proposée par les ministres Nicolas Hulot et Jacques Mézard vise à « promouvoir une rénovation énergétique abordable pour tous et à protéger les plus fragiles face au froid ».

Pour mieux contribuer à cette feuille de route, TEEM a associé à sa réflexion des adhérents de LaREM à travers une consultation en ligne et des ateliers *ad hoc* menés par certains comités locaux (cf annexe 3). Si toutes les pistes soulevées au cours de ces échanges ne sont pas reprises dans cette note, elles ont néanmoins nourri les réflexions du groupe de travail TEEM. Enfin, bien que de nombreuses propositions du projet gouvernemental de plan d'action méritent d'être détaillées, TEEM souhaite concentrer **ses propositions sur quelques volets du plan qui lui paraissent prioritaires** et qui, de surcroît, **ne nécessitent pas ou peu de dépense publique supplémentaire**. Ci-dessous, les **cinq champs d'action prioritaires accompagnés de quinze propositions** permettant de lever certains des blocages identifiés :

- **Déclencher le passage à l'acte** via une évolution de l'approche de la rénovation énergétique

Proposition 1 : Faire de l'aspect patrimonial un nouvel angle de communication et de marketing pour la rénovation énergétique ; « un bien dégradé thermiquement est un bien décoté patrimonielement »

Proposition 2 : En cohérence avec l'angle patrimonial, moduler les signaux économiques – frais de notaire, droits de mutation, taxe foncière - selon la classe énergétique

- **Simplifier le parcours du particulier** via de nouveaux outils et une meilleure articulation entre les acteurs

Proposition 3 : A court terme, renforcer la robustesse du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour le rendre opposable à moyen terme

Proposition 4 : Faciliter la mise à disposition des données pour améliorer le parcours client ; numériser et rendre possible le partage en open data des données du DPE sous réserve de l'accord du propriétaire des données

Proposition 5 : Articuler très étroitement l'obtention de la Prime CEE et de la Prime Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

Proposition 6 : Articuler des guichets multiples (publics, privés, physiques, digitaux...) labellisés plutôt que de créer un illusoire et inefficace « guichet unique »

- **Mieux financer la rénovation** en traitant mieux les blocages

¹ L'association Transition Ecologique En Marche est affiliée à La République En Marche et regroupe notamment les experts à l'origine du programme présidentiel sur les thématiques énergétiques et environnementales.

² Il s'agit des 7,5 millions de logements dont le niveau de performance énergétique est parmi les plus faibles (classes F et G), soit une consommation annuelle d'énergie strictement supérieure à 330 kW_{EP}/m².

Proposition 7 : Rebaptiser le Livret développement durable et solidaire (LDDS) et refondre ses règles pour s'assurer que les banques utilisent bien les fonds collectés pour le financement des économies d'énergie

Proposition 8 : Rebaptiser le Prêt Eco-PTZ et le rendre plus attractif pour les banques de manière à augmenter le volume d'éco-PTZ distribués

Proposition 9 : Rendre plus visible le « prêt avance mutation »

- **Mieux tenir compte des spécificités des copropriétaires et de propriétaires bailleurs**

Proposition 10 : Créer un « trophée de la performance énergétique des copropriétés »

Proposition 11 : Lever des freins administratifs majeurs en réduisant la durée d'instruction de l'éco-PTZ collectif et validant l'éligibilité au CITE au moment de la décision en assemblée générale de copropriété et non au moment de la fin de réalisation des travaux

Proposition 12 : Débloquer le fonds de garantie de la rénovation énergétique permettant notamment de faciliter les prêts collectifs

Proposition 13 : Promouvoir et simplifier les dispositions incitatives pour les propriétaires-bailleurs (déductibilité fiscale des travaux et contribution du locataire au partage des économies d'énergie)

- **Intégrer l'aspect sanitaire** via une meilleure intégration des questions de ventilation

Proposition 14 : Améliorer dès que possible la formation des professionnels en matière de ventilation

Proposition 15 : Rendre l'installation de VMC dans les habitats éligible aux aides à la rénovation énergétique

1. L'évolution de l'approche de la rénovation énergétique pour déclencher le passage à l'acte

Les bénéfices à enclencher des travaux de rénovation énergétique sont connus : baisse de la facture énergétique, gain de confort thermique, modernisation du bien, bienfait environnemental, impacts sur la santé... Pourtant, malgré les aides, **force est de constater que les ménages particuliers sont assez peu mobilisés pour passer à l'acte**. Il ne s'agit pas seulement d'un problème de manque d'aides ou de normes insuffisantes, c'est aussi un **échec de mobilisation**.

Les principaux blocages sont identifiés de longue date : **le manque d'intérêt**, le coût des travaux et notamment le « reste à charge » des ménages, **la rentabilité des investissements** au regard du prix des énergies, la complexité et **les désagréments de chantier, la défiance à l'égard des professionnels**, le faible impact de l'enjeu environnemental sur l'acte d'achat ou d'investissement lourd, la difficulté d'accès à une information simple et lisible...

Il est donc important de réfléchir à **l'approche marketing** de la rénovation énergétique et en particulier sur le passage à l'acte : comment **donner envie** aux particuliers de réaliser des travaux de rénovation énergétique ? Quels aspects mettre en avant avec quel slogan ?

Si la nécessité de « rassembler sous une marque commune » fait bien partie de la feuille de route rénovation (action 3), l'angle de communication sur lequel doit s'appuyer cette campagne auprès du grand public n'est pas encore défini. Plusieurs aspects ont déjà été testés par le passé et pourtant aucun n'a réellement permis un passage à l'acte de grande échelle : la démarche environnementale reste une niche pour les citoyens engagés ou particulièrement sensibilisés et l'argument du gain sur la facture a surtout un impact auprès des précaires énergétiques.

Notre conviction est que pour atteindre un niveau de 500 000 rénovations énergétiques par an, il est nécessaire de mobiliser tous les grands réseaux ayant accès aux particuliers : énergéticiens, professionnels du bâtiment mais aussi le réseau bancaire, les assurances, les notaires, les agents immobiliers, les syndicats, les architectes...

Proposition 1 : Faire de l'aspect patrimonial un nouvel angle de communication et de marketing pour la rénovation énergétique

La plus-value patrimoniale à réaliser des travaux de rénovation sur un logement ancien est un argument sous-utilisé alors même que les promoteurs de constructions neuves utilisent commercialement toutes les normes BBC. La récente étude du Conseil supérieur du notariat³ indique **une plus-value allant jusqu'à 18% en zone détendue pour un bien rénové énergétiquement par rapport à un bien similaire non rénové**. C'est donc sur le risque de « **décote patrimoniale** » qu'il peut être intéressant de communiquer et d'orienter les réflexions, ou de manière plus positive autour d'une « **prime patrimoniale à la performance énergétique** ». Il s'agirait donc de faire sortir le sujet de la rénovation énergétique des seuls prismes de l'environnement ou de la facture énergétique pour lui faire prendre une dimension incontournable dans le domaine de l'immobilier. Les relais de cet aspect ne seraient donc plus seulement les ONG, les énergéticiens, les professionnels du bâtiment mais des **experts du patrimoine immobilier : les notaires, les agents immobiliers, les conseils en gestion du patrimoine, les assureurs, les banquiers**, etc. L'idée étant qu'« un bien dégradé thermiquement est un bien décoté patrimonial », ou « augmenter la performance énergétique de son bien est la meilleure façon d'augmenter sa valeur patrimoniale ».

L'adoption d'une marque ou d'un label commun va dans le bon sens. Nous proposons que celle-ci soit co-construite, gérée et payée par les acteurs de la filière les plus moteurs (plateformes, distributeurs, association de consommateurs). Une bannière vivante, appropriable et avec des orientations marketing pensées par le terrain

³ cf. étude du Conseil supérieur du notariat et de la Chambre des notaires de Paris réalisée à la fin de 2017 <https://www.notaires.fr/fr/la-valeur-verte-des-logements>

à l'image de ce qui a été fait pour le Programme de reconnaissance des certifications forestières (PEFC) qui est une certification forestière privée qui promeut la gestion durable des forêts.

Proposition 2 : En cohérence avec l'angle patrimonial, moduler les signaux économiques – frais de notaire, droits de mutation, taxe foncière - selon la classe énergétique

Plusieurs propositions devraient être étudiées qui concerneraient **des frais ponctuels** lors de la mutation (les frais de notaire et les droits de mutation) mais également des **frais réguliers** comme la taxe foncière.

Pour appuyer le message sur la plus-value patrimoniale à rénover son logement, il est important d'envoyer des signaux pour créer une dynamique notamment au moment de la mutation⁴. Des incitations financières simples sont possibles : **la modulation des frais de notaire, des droits de mutation⁵ et de la taxe foncière en fonction de la classe énergétique** nous semble simple à comprendre et à mettre en œuvre, et par ailleurs l'impact de telles mesures est facilement calculable par les ménages. En effet, les frais engagés au moment de la mutation d'un logement sont pris en compte dans le calcul du coût de revient de l'achat alors que la taxe foncière, qui touche le bien pendant son utilisation, peut être intégrée par le propriétaire pour juger de l'intérêt économique de travaux d'amélioration énergétique.

Ainsi, s'agissant des droits de mutation et des frais de notaire, au lieu d'un taux uniforme d'environ 8%, un taux modulé allant **de 2%** pour les logements les plus performants (classe A, soit ~ 0,3% des logements⁶) à **12%** pour les logements les plus énergivores (classe G soit environ 15% des logements) augmenterait l'écart de prix mesuré par les notaires (voir ci-dessus) et accélérerait donc la prise en compte par les propriétaires.

Il est à noter que **cette modulation peut être calibrée de manière à être neutre pour le budget de l'Etat et des collectivités** (sous réserve pour ces dernières de prévoir une forme de péréquation). Une telle réforme s'inscrirait pleinement dans le **verdissement de la fiscalité locale** annoncée par le Gouvernement.

Une autre piste à envisager serait d'obliger l'acquéreur d'un nouveau bien immobilier à **consigner une somme auprès de la Caisse des Dépôts via le notaire** (ou en abondant le fonds travaux dans le cas d'une copropriété), **qui dépendrait de l'étiquette énergie du bien**. Plus celle-ci est mauvaise, plus la somme à consigner serait élevée. Et cette somme serait à disposition du propriétaire pour financer des travaux de rénovation énergétique. Ce dispositif permettrait de jouer sur une logique d'incitation en obligeant l'acquéreur à « immobiliser » un somme et la flécher pour la réalisation de travaux. Par ce biais, le réseau de notaires resterait mobilisé (élément indispensable du dispositif) sans recours au budget public.

⁴ Plus de 800 000 mutations par an

⁵ Les droits de mutation sont exigibles dès la signature de l'acte de vente. Ils correspondent à la taxe départementale, représentant 4,5% du montant de l'investissement, et à la taxe communale, soit 1,20% de la valeur du bien. 2,37% du prix d'achat sont reversés à l'Etat. Ces taxes sont applicables pour les logements anciens.

⁶ Source : Enquête Phebus 2013

2. Mieux identifier les passoires et organiser les complémentarités pour faciliter le parcours de rénovation par étapes

Le Plan de rénovation identifie un autre levier d'action pour massifier les travaux et améliorer la performance énergétique du parc résidentiel : **lever les freins et les obstacles pour rendre le parcours de rénovation BBC plus simple et accessible, en facilitant la réalisation successive des étapes**. La diversité des instruments et leur redondance sont identifiées de longue date comme un frein : une même opération de travaux pouvant être éligible à 3, voire 4 instruments ayant chacun leur propre dossier démotive les potentiels bénéficiaires. Il importe de rationaliser les dispositifs existants, de créer des passerelles et d'orienter les ménages vers les solutions les plus adaptées.

Proposition 3 : A court terme, renforcer la robustesse du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour le rendre opposable à moyen terme

Le Diagnostic de Performance énergétique a l'avantage d'être un **outil obligatoire, connu du grand public et relativement bon marché (entre 90 et 150 euros)**. Pour autant, il connaît de grandes disparités – tant sur la référence choisie (facture vs état du logement) que sur la qualité de la réalisation – qui nuit à sa crédibilité en tant qu'instrument de mesure fiable de la performance énergétique d'un logement.

Le dispositif du DPE a un **historique suffisant aujourd'hui pour pouvoir être fiabilisé**. Ainsi, à court terme, il est proposé d'uniformiser la méthode de calcul pour donner des résultats cohérents et engager une formation des diagnostiqueurs renforcée et distincte des autres formations (amiante, plomb etc..). Une forme de transparence a minima sur la méthode de réalisation des DPE, doit être engagée, notamment par le biais de l'agrément des logiciels pouvant être utilisés et sur le contrôle des diagnostiqueurs. Le renforcement de la robustesse du DPE doit en faire, le pilier central de l'évaluation de la performance et devra lui permettre d'acquérir un caractère opposable alors qu'aujourd'hui les informations qu'il contient ne sont qu'informatives⁷.

Il pourrait dès lors être envisagé que **la responsabilité des agents immobiliers ou des notaires (en cohérence avec le rôle qui leur est assigné dans la proposition 2) puisse être engagée en cas de contestation du DPE**.

Proposition 4 : Faciliter la mise à disposition des données pour améliorer le parcours client

Sans attendre la mise en place d'un carnet numérique pour tous les logements, le **Diagnostic de Performance Énergétique doit être numérisé dans un format normalisé et accessible aux acteurs sous le label**. Dans une logique d'émulation saine, on pourrait également imaginer que **la base de données des DPE numérisés soit mise en open data pour que chacun puisse comparer la performance de son bien (et ce que coutent ses charges thermiques) par rapport aux biens similaires (maison ou appartement voisin), voire comme au Royaume-Uni que les résultats des DPE soient accessibles aux professionnels** afin que ceux-ci puissent proposer des offres adaptées **en s'appuyant sur les résultats du DPE**.

Par ailleurs, votée lors de la loi de transition énergétique en 2015, la **création d'un carnet numérique** de suivi et d'entretien du logement, **rassemblant « l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement »**, est rendue obligatoire « pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025 ». Ce carnet devra intégrer le « dossier de diagnostic technique » comprenant notamment le diagnostic de performance énergétique (DPE). **Cependant au regard de l'ambition du plan de rénovation et de l'importance d'avoir une dynamique**

⁷ L. 274-4 du Code de la Construction et de l'habitation est ainsi rédigé : "l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des informations contenues dans le DPE qui n'a qu'une valeur informative »

conjointe la date de mise en œuvre de ce carnet numérique doit être avancée au plus tard en 2019. Elle permettrait au-delà du DPE de consigner les différentes opérations réalisées dans un logement et de matérialiser de manière numérique la notion de parcours de rénovation.

Proposition 5 : Articuler très étroitement l'obtention de la Prime CEE et de la Prime Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)

De manière générale, il faut favoriser les synergies entre les aides proposées par le secteur privé et celles proposées par les guichets publics (Bercy, Anah, collectivités). Du point de vue du particulier, il s'agit bien d'aides à la rénovation dont l'accès doit être facilité et optimisé dans des démarches sinon communes à minima coordonnées entre elles. Pour favoriser son passage à l'acte de rénovation, il doit être possible de créer des aides packagées qui combinent de manière simple et lisible ces différentes aides pour maximiser l'impact sur l'investissement et minimiser le reste à charge.

Le gouvernement souhaite à compter de 2019, **transformer le CITE en une prime forfaitaire** et réfléchit actuellement aux modalités opérationnelles de versement de cette prime. Nous proposons d'opter pour des modalités permettant de combiner l'instruction de la demande de CITE avec le dispositif des CEE. Ainsi, **le versement de la prime CITE pourrait être déclenché dès la délivrance des CEE par le Pôle national (PNCEE).**

Combiner la prime CITE avec les CEE permettrait ainsi une **meilleure articulation des aides**, entre un mode de financement public (la prime CITE) et un mode de financement privé (la prime CEE) dans le cadre d'un parcours de la rénovation énergétique **simplifié et rendu plus lisible** pour le particulier.

Il est à noter que le fait de combiner les deux dispositifs ne prive pas le Gouvernement de sa possibilité d'arbitrage budgétaire sur la prime CITE. En effet, certes le Gouvernement pourra plus difficilement jouer sur la nature des travaux éligibles (sauf à faire bouger la nature des travaux éligibles à la prime CEE également), mais il pourra toujours moduler les taux de la prime CITE chaque année pour contrôler son coût et éviter les effets d'aubaine.

De plus, une telle articulation pourrait permettre des logiques de bonification progressive des aides, dans un parcours ou sur le modèle d'une « carte de fidélité » (une carte à points/pass rénovation) où plus on a fait de lots de travaux, plus on a droit à des aides importantes. Ce principe 1) instaure le principe de rénovation par étapes comme vertueuse et 2) correspond à la logique économique (les travaux suivants sont moins rentables, car le gain de performance réalisé grâce au(x) travaux précédant(s) ampute une partie de l'économie).

Ainsi la subvention (publique ou privé) pourrait permettre de couvrir le coût de l'audit chez les ménages les plus modestes dès lors que ces derniers s'engagent à réaliser par exemple deux opérations.

Proposition 6 : Articuler des guichets multiples (publics, privés, physiques, digitaux...) labellisés plutôt que de créer un illusoire et inefficace « guichet unique »

La logique de label commun doit permettre aux ménages de trouver facilement les différentes informations qui sont aujourd'hui détenues par de nombreux acteurs publics/privés qui agissent encore trop en silo. Il pourrait être imaginé un **format de document numérique qui serait standard** pour décrire un chantier (maison, ménage, travaux) et **serait établi par le premier guichet / acteur et ferait la liaison entre les différents organismes.** Ceci permettrait bien sûr de fluidifier les échanges, de les accélérer et d'augmenter les taux de transformation en travaux.

La **logique de labellisation gouvernementale permettrait de donner un « gage qualité » et une assurance pour le ménage sur la qualité des conseils qu'il recevra.** Nous pourrions réfléchir à une base de référentiel pour une telle labellisation (aide au choix des travaux pertinents, orientation vers les aides pertinentes et contrôle des qualifications/RGE des professionnels).

3. Le financement des travaux de rénovation énergétique pour les particuliers : quels outils et quels blocages ?

Proposition 7 : Rebaptiser le Livret développement durable et solidaire (LDDS) en lien avec la nouvelle marque et refondre ses règles pour s'assurer que les banques utilisent bien les fonds collectés pour le financement des économies d'énergie

Les banques collectent aujourd'hui près de 100 milliards d'euros via le LDDS. Si 60% de cette somme est reversée à la Caisse des dépôts et consignations, les banques peuvent conserver les 40% restants dans leur bilan. En contrepartie, la loi prévoit que les banques octroient des prêts à taux bonifié pour des actions de développement durable et notamment des prêts pour la rénovation énergétique. Une grande opacité règne aujourd'hui sur le volume et la bonification de ces prêts bonifiés. Bruno le Maire a indiqué en décembre 2017 vouloir réformer le LDDS pour donner plus de transparence. Nous proposons d'une part de le rebaptiser pour qu'il soit identifié comme appartenant à la nouvelle marque et d'autre part d'imposer aux banques, en proportion de l'argent collecté sur ces livrets d'octroyer des éco-prêts à taux zéro, des prêts commerciaux bonifiés ou des prêts à des sociétés de tiers-financement pour des travaux de rénovation énergétique. Chaque banque aurait l'obligation de publier chaque année le volume de ces prêts et le montant des bonifications.

Proposition 8 : Rebaptiser le Prêt Eco-PTZ en lien avec la nouvelle marque et le rendre plus attractif pour les banques de manière à augmenter le volume d'éco-PTZ distribués

L'éco-PTZ existe depuis de nombreuses années mais n'a jamais vraiment décollé malgré les ajustements techniques (30 000 euros, durée de 10 ans extensible à 15 ans, cumulable avec le CITE et sans conditions de ressource). Le nombre d'éco-PTZ distribué en 2016 stagne à 25 000⁸/an et est sur une tendance baissière depuis le pic de 2010 à près de 80 000 prêts distribués. La cause en est le manque de promotion commerciale par les banques, car ces dernières sont faiblement rétribuées pour ce produit par rapport à d'autres produits qu'elles distribuent (prêts consommation, assurance-vie...). Elles peuvent de surcroît subir des contrôles fiscaux si les travaux réalisés ne sont pas éligibles. Nous proposons donc d'**accroître la rétribution des banques à chaque éco-PTZ octroyé**, seule manière pour que les banques se mobilisent volontairement. L'implication des banques est en effet déterminante et nécessaire pour augmenter les volumes de travaux. Il est à noter que le taux zéro n'est pas une condition essentielle, la plupart des acteurs indiquant qu'un taux bonifié (par exemple -1% par rapport au taux de marché) mais supérieur à zéro est suffisamment incitatif (à l'image des « prêts verts » de la banque postale). Nous proposons également pour lui permettre de gagner en visibilité auprès du grand public et en cohérence avec l'évolution du LDDS de le rebaptiser en lien avec la nouvelle marque sur la rénovation qui sera créée.

Proposition 9 : Rendre plus visible le « prêt avance mutation »

Pour des travaux de rénovation -énergétique ou non-, les établissements de crédit et financiers et les sociétés de tiers-financement peuvent aujourd'hui **octroyer un prêt en se gageant sur l'hypothèque de la maison**. Ces prêts sont appelés "prêts avance mutation" et ils sont remboursés uniquement lors de la mutation du bien hypothéqué (vente, succession, donation, démembrement). Ces prêts permettent donc à un ménage de réaliser des travaux de rénovation sans apport et sans avoir à rembourser le capital investi immédiatement. Le propriétaire gagne ainsi en confort tant qu'il séjourne dans son bien. Ce mécanisme est particulièrement intéressant pour les ménages modestes retraités souhaitant rénover leur maison/appartement mais n'ayant pas les moyens financiers pour réaliser les travaux et pour lesquels l'octroi d'un prêt sur 10 à 20 ans fait peu de sens.

⁸https://www2.sfgas.fr/presentation/stats/epz/epz_bilan_de_production.pdf

4. Lever les freins aux travaux dans les copropriétés et chez les propriétaires bailleurs plus généralement

La difficulté à faire réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés est connue de longue date. Cette difficulté est d'autant plus grande lorsque la proportion de propriétaires-bailleurs est importante.

Proposition 10 : Créer un « trophée de la performance énergétique des copropriétés »

Il est proposé de lancer chaque année un grand jeu-concours. Ce concours serait lancé au niveau national mais relayé par les collectivités locales.

L'objectif de ce concours serait de valoriser les meilleurs projets de rénovation énergétique. Afin de valider les dossiers, il conviendra de procéder à :

1. Un contrôle administratif des dossiers réceptionnés ;
2. Une analyse technique préalable des dossiers ;
3. Une visite pour contrôler la conformité des travaux réalisés aux éléments déclarés dans le dossier de candidature ;
4. La remise des dossiers conformes au Jury.

Les copropriétés seraient classées en plusieurs catégories suivant les travaux réalisés. La note finale attribuée à chaque dossier serait constituée de la somme des points attribués par chaque membre du jury. Les lauréats seraient les copropriétés ayant obtenu les meilleures notes dans leur niveau de performance énergétique. Les copropriétés sélectionnées auraient droit à différents prix :

- Niveau « Or » : Un chèque de 10 000 euros
- Niveau « Argent » : Un chèque de 7000 euros
- Niveau « Bronze » : Un chèque de 5000 euros

En participant au concours, les lauréats deviendraient les porte-drapeaux de l'excellence en matière de rénovation énergétique des copropriétés. Les différents projets lauréats pourraient servir d'exemple pour les éditions futures du concours.

Proposition 11 : Lever des freins administratifs majeurs en réduisant la durée d'instruction de l'éco-PTZ collectif et validant l'éligibilité au CITE au moment de la décision en assemblée générale de copropriété et non au moment de la fin de réalisation des travaux

Les temps de décision sont longs dans une copropriété et s'étalent bien souvent sur 6 à 12 mois. La réalisation des travaux est également plus longue qu'en maison individuelle car la complexité est plus importante. La décision en AG de réaliser des travaux et leur réalisation effective peuvent s'étaler sur deux ans, ce qui met en risque l'obtention du CITE et de l'éco-PTZ si la loi de finances annuelle modifie les taux ou les conditions d'attribution. Par ailleurs, concernant l'éco-PTZ collectif, seuls quelques acteurs (Crédit Foncier, Domofinance, Caisse d'Épargne) semblent aujourd'hui le distribuer et ont fait face à des difficultés administratives dissuasives (y compris des redressements fiscaux). Une simplification du montage du dossier et une forme de "contrat de bienveillance" (ou Green deal) avec l'administration est nécessaire pour augmenter le volume d'éco-PTZ collectifs distribués.

Proposition 12 : Débloquer le fonds de garantie de la rénovation énergétique permettant notamment de faciliter les prêts collectifs et les accompagnements financiers pour les plus modestes

À l'été 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a prévu la mise en place d'un fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) afin de « faciliter le financement des travaux

d'amélioration de la performance énergétique des logements ». Après la publication des premières dispositions d'application réglementaires en 2016, le FGRE n'est toujours pas opérationnel faute d'accord sur les modalités d'abondement du fonds. Or sa mise en place effective est indispensable pour soutenir le marché des prêts à la rénovation énergétique. Il a notamment été imaginé pour apporter une garantie aux éco-prêts collectifs (financement des rénovations en copropriété) et à l'éco-prêt Habiter Mieux à destination des ménages modestes. En l'espèce, cet éco-prêt « Habiter Mieux » destiné à permettre une avance de trésorerie à destination de ces ménages pour couvrir le reste à charge ne se déploie pas faute de garantie pouvant être données aux opérateurs bancaires par ce fonds. Il est donc demandé de débloquer sans attendre ce fonds de garantie et d'assurer son financement pour la durée du quinquennat. Plusieurs pistes sont à l'étude : programme CEE dédié, soutien de la CDC, accord-cadre avec les SACICAP, etc. Un arbitrage politique est nécessaire et le caractère opérationnel de ce fonds doit être clairement annoncé pour entraîner la mise en mouvement des acteurs du financement.

Proposition 13 : Promouvoir et simplifier les dispositions incitatives pour les propriétaires-bailleurs (déductibilité fiscale des travaux et contribution du locataire au partage des économies d'énergie)

Il existe déjà des mesures incitatives à la portée du propriétaire-bailleur pour réaliser des travaux mais elles sont cependant rarement évoquées dans le cadre de la rénovation énergétique. Il s'agit de la déduction sur les revenus fonciers des travaux réalisés dans un logement qu'il loue. Cette disposition, valable pour tous les types de travaux et pas uniquement les travaux de rénovation énergétique, n'en constitue pas moins une mesure de poids qui est à rapprocher du CITE accessible aux propriétaires-occupants. Elle peut même être plus avantageuse : la déduction, étant fonction du taux marginal d'imposition du propriétaire, peut ainsi aller jusqu'à 45%. On pourrait ainsi envisager **de renforcer cette incitation en augmentant le taux de crédit d'impôt dès lors qu'il s'agit de travaux d'amélioration énergétique.**

La loi Boutin du 25 mars 2009 permet au bailleur d'augmenter le loyer du locataire en contrepartie de la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans le logement loué ou dans les parties communes de l'immeuble (en logement collectif). L'intérêt de cette augmentation de loyer, dont le montant et la durée sont actuellement limités, est de permettre une répartition équitable des coûts des travaux entre les bénéficiaires des travaux : d'une part, le propriétaire qui y voit une réévaluation positive de son bien et d'autre part, le locataire qui voit ses factures d'énergies diminuer suite aux travaux d'amélioration énergétique. **Le taux d'utilisation de la loi Boutin est très faible par défaut de connaissance et compte-tenu des conditions d'utilisation rigides et peu attractives. Une simplification des conditions d'application de la loi Boutin du 25 mars 2009 permettrait d'en augmenter le taux d'utilisation.**

Par ailleurs, il faut garder à l'esprit que dans les zones immobilières détendues, le propriétaire-bailleur est déjà incité à améliorer la performance énergétique de son logement sous peine de ne pouvoir trouver de locataire. En revanche, en zones immobilières tendues, cet argument est inopérant : on pourrait alors réfléchir, notamment pour les locataires bénéficiant d'aides au logement (APL...), à une modulation de ces dernières en fonction de la performance énergétique du logement en question.

5. L'impact sanitaire

L'isolation des habitats est un point clé dans la rénovation énergétique. Si celle-ci contribue aux économies d'énergie, elle peut conduire à une moindre ventilation des habitats avec un impact sanitaire liée à l'augmentation de l'humidité et de la pollution intérieure.

Les pays nordiques ont de longue date recours à l'isolation systématique des logements et à des dispositifs de ventilation mécaniques. Il existe donc de longue date des solutions efficaces : le problème est avant tout un problème de compétence des professionnels du bâtiment.

Nous proposons deux approches : d'une part la montée en compétence des professionnels du bâtiment sur cet aspect et d'autre part, une approche normative.

Proposition 14 : Améliorer dès que possible la formation des professionnels en matière de ventilation

Une offre de formation des professionnels complète et une qualification RGE existent, mais sont peu demandées. Un effort interne à la profession est donc nécessaire pour développer le métier de "ventiliste".

Proposition 15: Rendre l'installation de VMC dans les habitats éligible aux aides à la rénovation énergétique

L'isolation des logements peut parfois s'accompagner d'un défaut de ventilation préjudiciable à la santé des habitants et au vieillissement du logement. Aujourd'hui, la culture d'installation de VMC dans les logements isolés peine à se développer. L'éligibilité de l'installation de VMC aux aides à la rénovation énergétique permettrait de développer cette culture chez les artisans et les particuliers.

Annexe 1 – Présentation de TEEM

TEEM réunit le groupe des experts à l'origine du volet environnement/énergie du programme présidentiel d'Emmanuel Macron et un groupe affinitaire éponyme de Marcheurs très actifs pendant la campagne. L'association est aujourd'hui affiliée à La République En Marche et participe à l'animation des questions liées à la transition écologique au sein du mouvement. Ses prises de position n'engagent pas LaREM.

L'action de TEEM se déploie à travers différents pôles aux missions distinctes :

- Réflexion et actions coordonnées sur la transition écologique avec les référents départementaux et animateurs locaux de La République En Marche (colloques, ateliers de réflexion, consultations, etc.) ;
- Soutien aux porteurs d'initiatives en faveur de l'environnement et de l'économie durable, notamment sur la plateforme de l'engagement citoyen d'En Marche ;
- Communication et pédagogie sur les questions d'actualité et l'action du gouvernement ;
- Relations avec les élus, les associations, ONG et entreprises
- Pédagogie sur les grandes orientations environnementales à destination des députés, suppléants de députés et collaborateurs parlementaires.
- Production de notes prospectives et de propositions innovantes pour le moyen terme.

Pour nous contacter : contact@ecologie-en-marche.org

<http://ecologie-en-marche.org/>

Facebook : <https://www.facebook.com/EcologieEnMarche>

Twitter : @ecologienmarche

Pilotes du Groupe de travail Rénovation Energétique

Audrey Zermati : audreymalkin@hotmail.fr

Gaëlle Hossie : gshossie@gmail.com

Annexe 2 – Liste des Personnes auditionnées

La Banque Postale : Mouna Aoun, Directrice du Mass Market et des clients spécifiques et Laurent Boucherat

SEM Energies POSIT'IF : Raphael Claustre, Directeur Général

Plan Bâtiment Durable : Philippe Pelletier, Président

La Fabrique Ecologique : Sébastien Delpont

Annexe 3 – Résultats des consultations locales d'adhérents *En Marche*

Sont ici présentés les résultats de la consultation numérique menée par TEEM et des ateliers organisés par quelques comités locaux (CL Montreuil, CL Martyrs, CL Orléans Ouest) auprès des adhérents *La République En Marche*.

Au total, près d'une centaine de personnes se sont exprimées sur le sujet à travers la consultation en ligne ou les ateliers organisés par certains comités locaux.

Par ailleurs, 55 participants à la consultation en ligne ont communiqué leurs adresses électroniques afin de pouvoir être recontactés suite à cette consultation.

Lesquels de ces dispositifs d'aide à la Rénovation Énergétique connaissez-vous ?

Question obligatoire

TVA 5.5% - 75%

CITE - 60%

Eco-PTZ - 60%

CEE - 30%

Si ces dispositifs, à l'exception des CEE, sont connus par une majorité des participants, bien peu en connaissent les modalités pratiques et les critères d'éligibilité. On constate une difficulté à s'informer sur ces dispositifs qui paraissent complexes et rendus opaques par les professionnels (volontairement ou involontairement).

Comment jugez-vous la réforme du Crédit d'Impôt à la Rénovation Énergétique (CITE) ?

La réforme est jugée excellente par près de 65% des participants, 25% n'en ont pas entendu parler et 10% y sont moins favorables au motif que cela pourrait pénaliser la classe moyenne et décourager à mener des actions en faveur de la transition écologiques. Certains avis nuancent avec la nécessité d'avoir une bonne lisibilité de la réforme et de la future prime. Quelques participants mentionnent le risque de hausse de prix chez les artisans.

"C'est une bonne chose d'orienter le CITE vers les travaux considérés comme étant les plus efficaces mais c'est une demi-mesure. Les pompes à chaleur et chaudières Biomasse devraient bénéficier d'un régime privilégié, en effet le bâtiment représente 27 % des émissions des émissions de gaz à effet de serres. Il faut, concernant le CITE, prendre en compte les projets de rénovation dans leur ensemble, en le conditionnant à la présentation d'un bouquet de travaux comme le faisait le dispositif antérieur (CIDD) mais également à un diagnostic de la résidence et une étude relative aux économies potentiellement dégagées pour favoriser les véritables projets de rénovation énergétique. De même, il est nécessaire de stabiliser le régime du CITE (au moins 5 ans) pour permettre aux opérateurs de bénéficier d'une visibilité suffisante pour leurs projets de rénovation. Enfin le plafond du CITE pose problème, ce dernier est plus élevé en fonction de la taille du foyer, or la majorité des précaires énergétiques sont des personnes seules et isolées."

Comment améliorer la connaissance des dispositifs d'aide par les particuliers ?

Il en ressort que :

- i. ces dispositifs devraient d'une part, être simplifiés (en réduisant leur nombre et en évitant les acronymes) et d'autre part, être popularisés grâce à des communications du gouvernement et des communes ciblant le grand

public (par exemple : campagnes d'information TV du gouvernement, campagnes d'affichage en ville et dans les magazines de commune financées par les mairies, posts et vidéos sur les réseaux sociaux) ; des formations pourraient également être dispensées dans les écoles et les universités (par exemple en incluant le logement et la protection de l'environnement dans un module de formation à la citoyenneté).

- ii. pour expliquer les modalités d'application et les aspects pratiques de ces dispositifs, des acteurs encore peu ou pas présents ont un rôle à jouer : notaires, agences immobilières, banques, assurances et syndicats. Certains évoquent la possibilité de rendre obligatoire la mention de ces dispositifs dans les lettres des syndicats et des copropriétés tous les ans ainsi que la communication de plaquettes informatives par les fournisseurs d'énergie.

"De très courts programmes à visée pédagogiques pourraient être diffusés à des heures de grande écoute sur le service public. Il faudrait également simplifier et centraliser les dispositifs pour éviter de se perdre dans une myriade de subtilité et permettre un comparatif rapide et intelligible."

"Il faut des dispositifs clairs et simples, pas des usines à gaz. Des simulateurs d'éligibilité et de montant sur internet seraient utiles. Pour la communication, il faut viser les médias traditionnels mais aussi des brochures (télé, radio, presse écrite) dans des lieux très fréquentés par les classes moyennes et populaires qui sont les plus concernées (supermarchés notamment, magasins de bricolage...) ou en lien avec le thème (agence immobilières). Il faut aussi informer et former les artisans ou acteurs du BTP, de manière large, sérieuse et suivie."

Comment faciliter les démarches des locataires dans la rénovation énergétique de leur logement ?

Parmi les idées proposées, on retrouve la possibilité pour un locataire de voir son loyer réduit en cas de non réponse du propriétaire quant aux travaux qu'il souhaiterait entreprendre. Cela rejoint l'action en justice mais est moins sévère. La mise aux normes pourrait également être inscrite dans le bail.

Par ailleurs, la majorité des participants ignorent qu'un locataire peut tenter d'engager des travaux de rénovation énergétique. Soit ils estiment que le locataire ne peut rien faire soit il leur paraît anormal qu'un locataire demande cela à un propriétaire.

"Les travaux considérés ne sont généralement pas à la charge des locataires (cloison, toiture, chaudière sont rattachés à demeure) et ceux-ci généralement ne restent pas suffisamment longtemps pour profiter du retour sur investissement. Les concernant, le domaine à privilégier est la mise en place de prises électriques intelligentes et de dispositifs mobiles de gestion de l'énergie du même type. Le chèque énergie doit également être réformé, ses conditions d'obtention doivent correspondre aux quatre critères de la précarité énergétique et pas seulement prendre en compte le revenu du foyer. De même, bien qu'il soit palliatif en permettant de régler une partie de la facture énergétique, il doit favoriser les travaux de rénovation, or aujourd'hui ce dernier représente 48 à 225 euros, il faudrait qu'il représente un montant de 735 euros pour privilégier les travaux de rénovation."

"En leur permettant de faire connaître à l'administration via des associations leurs réalités : coût du chauffage, pénibilité à vivre dans leur logement, relation avec leur propriétaire. Tout ce qui peut conduire à forcer le propriétaire à être à l'écoute du locataire quitte à sanctionner le propriétaire en plafonnant les charges."

Quelles mesures incitatives pourraient-elles être prises pour que les propriétaires effectuent des travaux dans leur(s) appartement(s) loué(s) ?

Les idées ressortant majoritairement dans cette question sont :

- La mise en place d'un bonus/malus sur la taxe foncière

- Un plafonnement des loyers en fonction de la classe énergétique du logement loué
- Exonération ou baisse de la TVA sur les travaux
- Imposer un DPE avant chaque location
- Rétention des APL par la CAF tant que les travaux d'économie d'énergie ne sont pas réalisés, où, si le locataire ne perçoit pas d'APL, mise sous séquestre du loyer
- Mise en place de dispositifs de préfinancement bonifiés des travaux
- Mise en place de primes
- Mise en place de taxes au moment de la remise en location du logement éneergivore ou lors de sa vente

POUR LES LOCATIONS 1/ Imposer un classement énergétique pour les logements mis en location 2/ Encadrer les loyers des logements mal classés 3/ Taxer les propriétaires des logements mal classés 4/ Aider financièrement les propriétaires qui engagent les travaux par le produit de la taxe.

POUR LES TRANSACTIONS SUR TOUS LES BIENS IMMOBILIERS 1/ Obliger les propriétaires à réaliser un diagnostic énergétique avant toute vente d'un bien immobilier 2/ obliger le vendeur à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les logements mal classés préalablement à la vente 3/ faire contrôler l'effectivité des travaux par un DPE post travaux qui autorisera la vente 4/ Le vendeur répercutera le montant du coût des travaux à l'acheteur qui pourra le financer sur une longue durée en l'incluant dans son prêt immobilier 8/ une aide CITE pourra être donnée à l'acquéreur pour soulager le financement

Pensez-vous que l'interdiction de louer des appartements passoires thermiques est une solution ?

Oui - 51%

Non - 49%

Le résultat est assez serré. Il s'agit clairement d'une question qui divise. Ceux qui y sont défavorables considèrent que l'impact social serait trop important vu le nombre élevé de passoires énergétiques en France (plus de 7 millions).

Comment améliorer la confiance entre les artisans et les particuliers ?

Le contrôle des artisans professionnels du bâtiment doit être renforcé et réalisé de manière régulière et annuelle : **des formations annuelles pourraient être réalisées**. Ces contrôles et ces formations seraient consignés dans un carnet de suivi de formation que le particulier doit pouvoir exiger de son artisan professionnel.

Des contrôles doivent pouvoir être réalisés sur les diagnostiqueurs de performance énergétique (DPE) avec des diagnostics contradictoires d'artisans suite aux premiers travaux post DPE : il faudrait pouvoir **engager la responsabilité du diagnostiqueur si le diagnostic est erroné**.

Il est important d'instaurer un **label des diagnostiqueurs** (de la même manière qu'il existe un label des artisans RGE) et de faire évoluer leur source de rémunération pour qu'ils soient neutres dans leur appréciation (aujourd'hui à la charge du vendeur).

Les principales idées évoquées sont les suivantes:

- un certificat mentionnant l'année et le lieu où l'artisan a reçu sa formation.
- un référencement dans les Mairies.
- l'inspection des travaux finis par un expert.
- créer un "TripAdvisor" des artisans
- améliorer l'information auprès du particulier avec un support théorique permettant lors du chiffrage des artisans d'avoir un coût médian sur le coût d'une rénovation énergétique standard.

On peut remarquer que nombreux sont ceux qui citent des solutions déjà mises en place. Beaucoup de participants demandent par exemple une labellisation pour les travaux de rénovation énergétique alors que le RGE existe déjà. Il y a aussi plusieurs critiques à propos de ce même label.

Comment améliorer les formations initiales et continues des artisans afin de les sensibiliser à la rénovation énergétique ?

La question a semblé difficile à de nombreux participants.

Il en ressort tout de même les points suivants :

- Mise en valeur des initiatives locales (Fabrique 21, pôle écoconstruction de la Drôme)
- Rôle à jouer des fournisseurs de matériel avec une formation sur les caractéristiques techniques des nouveaux matériaux
- Promouvoir les métiers de l'artisanat auprès des jeunes
- Salon de la rénovation énergétique lancé par le Ministère à destination des artisans
- Favoriser les échanges de formation type Erasmus pour élargir les savoir-faire
- Co-construction d'un programme d'enseignement avec les CFA, éducation nationale, entreprise, fabricant... afin d'intégrer la rénovation énergétique dans le cursus de formation
- Formation continue annuelle obligatoire pour remise à niveau

"Exiger une formation pour tous les artisans. Faire une VRAIE formation qui comprend les éléments techniques de mise en œuvre, mais également des notions de développement durable (transition énergétique/santé environnement/économie locale). Les formations continues théoriques délocalisées et pratiques in situ. Les dimensionner pour que l'artisan puisse y assister sans porter préjudice à l'activité de son entreprise. Faire des formations pluridisciplinaires (filères intégrées, où tous les acteurs du bâtiment en présence comprennent leur interdépendance. Une mauvaise exécution des travaux due à une mauvaise coordination entre deux corps d'état fait perdre quasiment tout le bénéfice de la rénovation)"

"–Sensibilisation de manière générale

- Programme pédagogique à destination des TPE et PME sur les opportunités économiques de la rénovation énergétique, ainsi que les artisans en termes d'embauche.
- Création d'une norme, d'un label valorisable avec un aspect performance des process. (voie d'amélioration) – une formation initiale prônant la rénovation énergétique.
- Création d'une filière spécialisée et indépendante sur l'ingénierie énergétique à destination des habitations des particuliers et des syndicats d'immeuble.
- Favoriser le recours à des contrats globaux de performance énergétique par les collectivités, ainsi que les critères d'attribution des marchés en coût global ou en impact environnemental (à condition que ce critère soit correctement valorisés)."

Comment améliorer l'identification des passoires thermiques et des ménages en situation de précarité énergétique ?

Avant toute mise en place de politique ou de cartographie, la communication sur l'intention de la politique de rénovation est essentielle. Il faut informer sur des supports à impacts larges (radio, télévision...) que cette politique est un atout pour les ménages à précarité énergétique et non une contrainte financière.

Il faut de la confiance et donc bien cibler les interlocuteurs (notamment en évitant les syndicats ou les agents immobiliers peu recommandables).

Quelques pistes pour mieux identifier les passoires énergétiques et ménages à précarité énergétique:

- les HLM : **contraindre les bailleurs sociaux ou offices HLM à mettre en place une cartographie et la transmettre aux autorités de tutelle.**
- les propriétaires dotés d'un patrimoine mais de peu de revenus comme les retraités, les agriculteurs etc., et les locataires à faibles revenus:
 - => action 1 : la démarche volontaire pour devenir éligible au plan en répondant à un questionnaire pouvant être géré par la CAF ou la mairie ;
 - => action 2 : à court terme, **faire remonter les données transmises par les fournisseurs d'énergie à la mairie** et les croiser par exemple avec les impôts si c'est possible ;
 - => action 3 : à moyen terme, **utiliser le recensement pour faire un état des lieux de ces problématiques ;**
 - => action 4 : à plus long terme, **utiliser systématiquement les mutations, relocations pour intégrer les données liées à la classification énergétique de la résidence en y associant les notaires.**

Le recours à des objets connectés, des images thermiques des bâtiments, des compteurs intelligents... pourrait permettre de faire remonter des informations pertinentes aux autorités de tutelles et aider les utilisateurs notamment grâce à l'optimisation de leur facture énergétique par exemple. Par ailleurs, tout ce qui contribuera à améliorer le DPE, sa fiabilité et son contrôle participera également de cette démarche.

"Encourager les syndicats et les bailleurs à réaliser un audit tous les 5 à 10 ans afin de diagnostiquer les désordres existants, leur aggravation éventuelle, leur conformité aux normes en vigueur. La crédibilité du DPE devra également être renforcée ; il pourrait être intéressant de centraliser les données pour effectuer des démarches groupées entre immeubles mitoyens ou proches et optimiser les coûts."

"Des clichés aériens nocturnes sont de plus en plus effectués. Mettons ces clichés à la disposition des propriétaires et locataires pour mettre en évidence la déperdition. Le passage d'une caméra thermique est aussi d'une effroyable efficacité. Il faut mettre toute la filière « Diagnostic immobilier » en avant (ce sont des vrais professionnels de nos jours) pour intensifier la lutte contre les passoires thermiques."

Quels acteurs doivent être en première ligne de cette cartographie ?

Les réponses sont classées par ordre de priorité pour cette question :

- 1/ Mairie
- 2/ Collectivités locales
- 3/ Association spécialisées
- 4/ CAF
- 5/ Entreprises de diagnostic, FFB, CAPEB
- 6/ ADEME / ANAH
- 7/ Distributeurs d'énergie

"– Faire peser la charge sur les opérateurs économiques de l'énergie (commercialisation ou distribution), possibilité de rendre les programmes d'inventaire éligibles à l'obtention de CEE (à condition d'augmenter les seuils).

– Les collectivités territoriales, sous couvert d'un programme et d'une politique mise en place, possibilité de le rendre éligible ces programmes d'inventaire au CPER et à la politique de cohésion de l'Union.

– Une AAI comme la CRE, sous condition d'augmenter ses moyens."

Avez-vous réalisé des travaux de rénovation énergétique dans votre logement ?

Oui - 67.6%

Non - 32.4%

Ce chiffre assez élevé est à nuancer puisque l'on s'adresse à une population déjà sensible à cette question.

Si non, quelles sont les raisons qui vous bloquent dans la réalisation de tels travaux ? Quelle(s) action(s) pourrai(en)t vous inciter à les faire ?

La réponse qui vient en premier est "Je suis locataire". En second vient le manque de confiance envers les artisans ou l'incertitude quant à l'acceptation du CITE par l'administration fiscale. Finalement, on retrouve l'absence d'information et le manque de moyens financiers.