

Vers une rénovation globale et performante

Rapport du Groupe de travail « Rénovation Thermique »

SOMMAIRE :

1 - LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION

2 - OBJET

3 - TRAVAUX DU GROUPE DE TRAVAIL

4 - CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

- 4.1 - Les propriétaires ont-ils conscience des conséquences du réchauffement climatique ?
- 4.2 - Promouvoir les passeports énergétiques : la liste des travaux à réaliser
- 4.3 - Le DPE à redéfinir
- 4.4 - Vers un guichet unique par territoire ?
- 4.5 - L'ALEC encore insuffisamment connue, mais très appréciée
- 4.6 - Le CAUE 54 spécialisé dans le patrimoine et les opérations collectives
- 4.7 - Inciter et organiser des opérations collectives sur les lotissements
- 4.8 - Les aides financières sont-elles suffisamment incitatives ?
- 4.9 - Financer le reste à charge avec un prêt bancaire
- 4.10 - Promouvoir l'option « Rénovation globale »
- 4.11 - Promouvoir la formule « maître d'œuvre » OKTAVE
- 4.12 - Redorer le label RGE pour donner confiance aux propriétaires
- 4.13 - Créer des clubs « Rénovons ensemble »
- 4.14 - Systématiser un bilan de l'efficacité des travaux
- 4.15 - Une offre à 1€ à mieux encadrer
- 4.16 - Choisir des matériaux à faible impact carbone
- 4.17 - Une nouvelle organisation SARE

5 - SYNTHÈSE

Références

Membres du Groupe de travail

1 - LES ENJEUX DE LA RÉNOVATION

Les passoires thermiques en France concernent 6,7 millions de logements énergivores (classes F et G du DPE).ⁱ

Les émissions de gaz à effet de serre issues des bâtiments du secteur résidentiel et tertiaire représentent 26 % des émissions nationales. Il s'agit du second poste d'émission juste derrière les transports.ⁱⁱ

Les bâtiments du secteur résidentiel et tertiaire représentent 45% de la consommation finale d'énergie en France. Il s'agit du premier poste de consommation.ⁱⁱⁱ

« Rénover thermiquement les logements » sera :

- un moyen de soutenir la relance économique par des actions nécessaires et de soutenir et

développer l'emploi dans un secteur contribuant à décarboner les territoires,

- un acte social, diminuant les factures des familles à bas revenus, souvent logés dans des passoires énergétiques,
- un geste fort qui va permettre d'améliorer le confort thermique d'hiver et d'été (canicules répétées), donc la santé des Français logés dans des habitations mal ventilées.

Chaque année, les constructions neuves représentent un peu moins de 1% du parc bâti existant. Dans la plupart des cas, ces constructions neuves ne remplacent pas d'anciennes constructions, mais accroissent la taille du parc bâti augmentant ainsi encore l'impact environnemental du secteur.^{iv}

La loi de « transition énergétique pour la croissance verte » prévoyait la rénovation thermique de 500 000 logements par an, dont 150 000 passoires

thermiques, en fait il ne s'en rénove respectivement que 288 000 et 20 000.^v

2 - OBJET

Le but de ce document est d'identifier des axes de progrès et des pistes d'amélioration pour accélérer la rénovation thermique sur le bassin de Nancy et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

3 - TRAVAUX DU GROUPE DE TRAVAIL

Le groupe de travail composé d'une dizaine de Shifters qui ont engagé des rénovations « partielles ou complètes » s'est réuni à cinq reprises par visioconférence, dans la période de confinement notamment d'avril à mai 2020. Ces séquences ont également permis d'échanger par visioconférence avec les acteurs tels que l'ALEC, le CAUE, OKTAVE et de recueillir l'avis d'une banque.

Enfin, le groupe a étudié deux questions : quels sont le rôle et le positionnement de chaque acteur de la rénovation thermique ? Quels sont les freins à la rénovation thermique ressentis par les propriétaires ?

4- CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

4.1 - Les propriétaires ont-ils conscience des conséquences du réchauffement climatique ?

- **La rénovation thermique des logements n'est pas présentée comme une nécessité** pour aborder les échéances climatiques à venir. Les campagnes de communication ne s'appuient suffisamment pas sur les enjeux « climat énergie », sur le réchauffement climatique et les émissions de GES liées au chauffage. Les engagements pris dans les accords de Paris sur le climat ne sont pas évoqués. Les propriétaires n'ont pas d'obligations réglementaires.
- **Les propriétaires et locataires n'ont pas conscience du risque de l'augmentation du prix des énergies** (fioul, gaz, électricité, bois...) dans les prochaines années. L'impact de la pandémie a provoqué une baisse de consommation donc un effondrement du prix du baril du pétrole. Un contre-signal pour les consommateurs.

4.2 - Promouvoir les passeports énergétiques : la liste des travaux à réaliser

Les propriétaires n'ont pas une vision claire de tous les travaux nécessaires pour atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation (114 kWh/m²/an pour le BBC en rénovation et dans notre zone climatique).

Ils agissent au coup par coup pour profiter des aides qui vont disparaître l'année suivante (cas des chaudières en 2019).

Piste d'amélioration :

Développer la réalisation des Passeports Efficacité Énergétique (P2E) qui proposent un outil de diagnostic simplifié des logements, permettant d'aboutir rapidement à une feuille de route de rénovation du logement. Cette feuille de route vise la rénovation des logements à un niveau BBC, et à des étiquettes énergie et carbone A ou B d'ici 2050. Elle permet aux ménages de se projeter dans les travaux à réaliser concrètement.^{vi}

4.3 – Le DPE à redéfinir

Le DPE (Diagnostic de performance énergétique) obligatoire pour la vente et la location des logements et des bâtiments tertiaires (bureaux, hôtel...) n'est pas reconnu et n'inspire pas confiance.

- Même si le niveau du DPE progresse suite à des travaux de rénovation, il ne sera pas, dans sa réalité actuelle, un argument de vente et d'augmentation du prix.
- Le non-retour sur investissement des travaux réalisés est un véritable frein. Pourquoi s'engager dans une rénovation lourde si on sait que l'on ne récupérera pas son investissement à la revente.

Deux projets de décrets réformant les diagnostics de performance énergétique (DPE) des biens immobiliers sont soumis à la consultation du public. À partir de 2021, le DPE perdrait son simple caractère informatif pour devenir opposable cela devrait également permettre de rendre obligatoire des travaux pour les passoires thermiques (DPE F et G).

4.4 -Vers un guichet unique par territoire ?

Le grand public dans sa grande majorité ignore l'existence d'organismes indépendants qui peuvent les conseiller sous les aspects techniques et financiers.

Après quelques recherches, il constate la présence sur le territoire de nombreux acteurs, à savoir : La Maison du Développement Durable du Grand Nancy, l'ALEC Nancy Grands Territoires, le CAUE 54, l'ADIL, la SEM OKTAVE, l'ANAH (sous conditions de ressources) sans oublier les sollicitations du monde privé : artisans, les entreprises...

4.5 - L'ALEC encore insuffisamment connue, mais très appréciée

L'ALEC Nancy Grands Territoires réalise un travail de conseil et d'accompagnement très apprécié par tous les acteurs : particuliers, copropriétés, collectivités. L'ALEC conseille de

nombreux propriétaires et propose des ateliers de sensibilisation ainsi que des diagnostics de professionnels en s'appuyant sur la Plateforme Territoriale de la Rénovation énergétique (PTRE).^{vii}

Cette année 2020 avec l'annulation des salons, l'ALEC sera moins visible et moins au contact des propriétaires, les opérations de rénovation seront moins nombreuses.

Piste d'amélioration : Il est indispensable d'accentuer la communication pour sensibiliser les ménages sur la nécessité de réaliser des travaux de rénovation et les aiguiller vers l'ALEC

4.6 - Le CAUE 54 spécialisé dans le patrimoine et les opérations collectives

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Meurthe-et-Moselle est une association départementale qui dans sa mission de service public **conseille, informe et sensibilise gratuitement les particuliers et les collectivités** et les accompagne dans leur projet dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.^{viii}

Le CAUE 54 est très attaché à diffuser une vision globale pour amener les propriétaires à « embarquer » plusieurs types de travaux : fonctionnel, esthétique, conservation du patrimoine, agrandissement de l'habitat, adaptation au vieillissement des personnes... et bien sûr la rénovation thermique globale.

4.7 - Inciter et organiser des opérations collectives sur les lotissements

L'opération « Éco Défi » de Clairlieu à Villers-lès-Nancy vise la rénovation de 5 pavillons par an sur la base des 1300 pavillons avec une solution technique étudiée par un groupe de citoyens.^{ix}

Le CAUE54 accompagne cette opération et a rédigé des études concernant les différentes typologies de bâtiment en Lorraine (fermes lorraines, cités ouvrières, zones pavillonnaires) ainsi qu'un guide pratique « Améliorer thermiquement et réaliser des extensions pour des groupes d'habitats homogènes » (quartier Brichambeau à Vandoeuvre, cité de Butte à Villerupt...).

Piste d'amélioration : Grouper les efforts de rénovation sur des groupes d'habitats homogènes afin de réaliser des économies d'échelle. Les communes pourraient organiser des réunions d'échanges avec les propriétaires en lotissement, voire financer une étude thermique sur un bâtiment représentatif et en tirer des préconisations pour l'ensemble du groupe homogène de logements.

4.8 - Les aides financières sont-elles suffisamment incitatives ?

L'évolution des dispositifs d'aides financières n'encourage pas les particuliers à engager la rénovation globale, performante et de qualité... L'instauration d'un nouveau poste de dépenses « rénovation globale » dans le crédit d'impôt transition énergétique ne risque pas d'avoir l'effet escompté. En effet, le montant du crédit d'impôt n'est pas plus important que la somme des aides obtenues lot par lot.

Le dispositif d'aides financières est compliqué pour un particulier, de plus, il change chaque année.

- Le nouveau dispositif « MaPrimRénov 2020 » est maintenant attribué sous conditions de ressources. Il va donc freiner de nombreux propriétaires qui envisageaient de poursuivre des travaux par lots ces prochaines années.

- Il est subtil de monter les dossiers de demande, par exemple pour les certificats d'économie d'énergie, la demande doit être effectuée avant toute commande de travaux.

Les aides financières n'incitent pas les ménages à revenu modeste qui ont tendance à faire les travaux eux-mêmes, car les aides s'appuient sur des factures d'entreprises. De ce fait, les ménages à faible revenu bénéficient peu des aides.

4.9 - Financer le reste à charge avec un prêt bancaire

La rénovation globale et performante d'un pavillon de 100m² varie de 60 à 100k€, cette somme n'est pas facile à mobiliser pour la plupart des Français.^x

C'est le frein principal de toute rénovation complète.

Le prêt « éco-PTZ », d'un montant maximal de 30 000 € est à présent accordé sans condition de ressources, ce qui n'est pas connu.

Les banques sont très prudentes pour accorder des prêts aux particuliers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation de leur logement. Les critères d'attributions sont principalement liés à l'endettement des ménages (30%) alors que la rénovation thermique va alléger les factures énergétiques donc offrir la possibilité de rembourser un prêt.

Pistes d'amélioration :

Promouvoir les prêts à taux zéro accordés sans condition de ressources.

Assouplir les critères d'attributions de prêts pour la rénovation thermique, élargir le taux

d'endettement pour tenir compte des économies réalisées sur les factures d'énergie.

4.10 - Promouvoir l'option « Rénovation globale »

Les particuliers engagent difficilement des rénovations globales et effectuent des travaux tranche par tranche en commençant sur les opérations les plus rentables (combles) ce qui rend difficile l'engagement de nouvelles tranches.

Piste d'amélioration : La communication de la Métropole et des collectivités devrait inciter les propriétaires à engager une rénovation thermique globale visant le niveau BBC (114 kWh/m²/an) et à faire connaître les formules avec maîtrise d'œuvre comme celle d'OKTAVE.

Les communes pourraient sensibiliser les habitants aux enjeux « énergie-climat » et aux solutions de réduction de leur empreinte carbone. Par rapport à la rénovation thermique, elles pourraient relayer les animations organisées par l'ALEC, les faire intervenir sur des solutions bas carbone, présenter les aides financières.

4.11 - Promouvoir la formule « maître d'œuvre » OKTAVE

Les Français n'ont pas l'habitude de payer pour se faire accompagner dans leurs travaux donc les Français confient rarement leurs travaux à un maître d'œuvre (architecte, bureau d'études) alors que cette pratique est fréquente en Allemagne.

Les architectes s'organisent dans le réseau « Les architectes de la rénovation » et proposent un passeport global, des études optimisées et la maîtrise des travaux. Un annuaire en ligne identifie 46 architectes sur le bassin de Nancy.^{xi}

Un nouvel acteur public la SEM OKTAVE propose une « formule avec maîtrise d'œuvre » OKTAVE est soutenu par la Région Grand Est, elle est peu connue sur le Grand Nancy alors qu'elle fait l'objet d'une convention avec le Grand Nancy.^{xii}

L'innovation principale est la maîtrise d'œuvre facturée de manière forfaitaire pour mener en une seule fois l'isolation BBC d'un logement.

Oktave propose une offre complète comprenant :

- un accompagnement sur mesure, de type AMO ou maîtrise d'œuvre,
- une ingénierie financière spécifique,
- des professionnels certifiés.

Cette offre pourrait être très intéressante pour de nombreux propriétaires non disponibles ou non compétents pour faire intervenir les entreprises.

Piste d'amélioration : Positionner l'offre OKTAVE comme une formule adaptée aux enjeux Climat Énergie et la proposer aux particuliers. Une aide financière plus importante doit être développée sur le Grand Nancy pour couvrir les frais d'ingénierie.

4.12 - Redorer le label RGE pour donner confiance aux propriétaires

Le choix d'une entreprise ou d'un artisan est une difficulté majeure : une question de confiance. Le particulier passe plus facilement commande, s'il a une recommandation de l'entreprise par un voisin qui a fait des travaux dans son quartier.

Les certifications actuelles des entreprises ne suffisent pas à donner confiance aux particuliers.

- Le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) est un critère de base pour obtenir les aides, mais ce critère n'apporte aucune garantie.
- L'obtention est trop facile, il suffit d'envoyer une seule personne de l'entreprise à la formation qui présente les meilleures pratiques d'isolation. Le personnel qui assure la pose participe rarement à ces formations.
- Les exigences sont relativement complaisantes avec les entreprises certifiées. Les contrôles (y compris ceux déclenchés suite à un signalement) sont effectués sur des chantiers choisis par l'entreprise elle-même.
- Les chantiers problématiques échappent donc la plupart du temps aux contrôles.
- Cette certification étant considérée comme peu qualitative, la SEM OKTAVE a créé un dispositif interne d'accréditation de ses entreprises.

Piste d'amélioration : Renforcer les exigences sur l'attribution et le maintien du label RGE des entreprises.

4.13 - Créer des clubs « Rénovons ensemble »

Les études sociologiques indiquent que les propriétaires ont un manque de confiance vis-à-vis des entreprises et rencontrent une réelle difficulté à choisir l'artisan pour engager des travaux.^{xiii}

Piste d'amélioration : Faciliter et susciter la création de clubs « Rénovons ensemble » qui réunit les propriétaires qui ont mené ou qui vont mener des travaux de rénovation. L'objectif ? Un retour d'expérience, des échanges d'informations sur les techniques mises en œuvre, et l'appréciation des entreprises.

4.14 - Systématiser un bilan de l'efficacité des travaux

Le bilan de l'efficacité des travaux est rarement effectué sur la base des factures de fourniture d'énergie. Ce bilan doit aussi tenir compte des comportements des utilisateurs.

Le suivi des consommations d'énergie est facilité par l'arrivée des nouveaux compteurs intelligents. Les bilans de consommation pourraient se limiter à quelques périodes de froid au regard des consignes de température affichées sur les thermostats.

Piste d'amélioration : L'attribution des aides devrait être soumise au constat d'une réelle amélioration en matière de consommation. Une assistance technique pour ces mesures pourrait être proposée par les organismes à vocation publique. Les coûts de consommations annuelles avant et après pourraient faire l'objet de communication, valorisant, de ce fait, les entreprises et le maître d'œuvre.

4.15 - Une offre à 1€ à mieux encadrer

L'offre **RÉNOVATION à 1€** bénéficie d'une communication commerciale intense par téléphone, presse, télévision. Celle-ci est plus ou moins appréciée par les propriétaires qui font appel aux entreprises venant souvent de loin.

Cette offre a deux conséquences :

1 - Les propriétaires abordent la rénovation thermique tranche par tranche sans une vision complète : une approche par étape risque d'arrêter le propriétaire dans l'engagement des étapes suivantes parfois plus onéreuses (Isolation par l'extérieur par exemple).

2 - Elle disqualifie les entreprises locales et les incite à abaisser leur niveau de prestations techniques. Certains points techniques réglementaires sont alors négligés par les entreprises soucieuses d'obtenir les marchés. Par exemple, on constate que des professionnels de l'isolation ne proposent plus l'installation de membrane pare-vapeur lors d'isolation par l'intérieur.

Piste d'amélioration : Mieux encadrer la formule « Rénovation à 1€ » très mercantile, à faible qualité et à vision court terme. L'offre à 1€ ne devrait pas supplanter, en termes de communication, la rénovation « globale et performante ». Elle devrait surtout faire l'objet de contrôles techniques et réglementaires de l'efficacité des travaux effectués.

4.16 - Choisir des matériaux à faible impact carbone

Qu'il s'agisse de réaliser une extension, une surélévation, ou simplement d'isoler, les matériaux n'ont pas tous la même empreinte carbone.

Piste d'amélioration : Sensibiliser et inciter les propriétaires à utiliser des matériaux à faible impact carbone, notamment le bois, véritable puits de carbone, les matériaux recyclés, les matériaux biosourcés et de privilégier les produits d'isolation régionaux pour limiter transports.

4.17 - Une nouvelle organisation SARE

L'ADEME lance en lien avec les Régions un nouveau « **Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique** » (SARE) ^{xiv}

L'objectif annoncé est de massifier les travaux de rénovation performante des bâtiments pour les particuliers et d'accompagner les professionnels (artisans, commerçants...),

Ce dispositif va modifier le financement des organismes de conseil actuel (réseau FAIRE) en s'appuyant sur les CEE et l'engagement des collectivités locales. ^{xv}

Piste d'amélioration : Souhaitons que le nouveau service accompagne davantage les propriétaires. Par exemple, les agents des ALEC pourraient se déplacer pour établir le diagnostic énergétique et la liste des travaux nécessaires pour une rénovation complète et performante.

5 - SYNTHÈSE

La massification de la rénovation thermique des bâtiments est l'action la plus efficace à mener en matière de diminution des émissions de gaz à effet de serre. C'est un objectif clairement identifié, les solutions techniques existent déjà, ce qui n'est pas toujours le cas pour d'autres domaines comme la mobilité.

Une nouvelle dynamique nationale doit être insufflée auprès des propriétaires de logements

Grandes orientations

1. Faire valoir le rôle « premier » de la rénovation thermique des logements au vu des enjeux « ressources-climat »,
2. Inciter les personnes à penser « Rénovation globale et performante »,
3. Mobiliser les aides financières de la relance de l'économie.

Au niveau de la Métropole et des collectivités

- Promouvoir l'offre « globale et performante » avec maîtrise d'œuvre en positionnant les acteurs publics comme la SEM OKTAVE,
- Engager un plan de communication et d'accompagnement de la rénovation thermique :
 - sur les enjeux du réchauffement climatique et de la raréfaction des ressources fossiles, en faisant intervenir le Shift Project,
 - sur les aides financières en faisant intervenir l'ALEC pour sensibiliser les propriétaires,
 - mobilisation des propriétaires de lotissements pour mener des opérations collectives en s'appuyant sur le CAUE 54.

Ce rapport comprend des constats, des recommandations... espérons que les nouveaux dispositifs de relance de l'économie locale, le service SARE et les nouvelles équipes communales et intercommunales s'empareront de ce sujet.

Références

-
- ⁱ <https://www.sowee.fr/conseils/economie-energie/une-passoire-thermique-cest-quoi-definition-exemples-et-solutions/>
 - ⁱⁱ <http://www.carbone4.com/article-batiment-snbc/>
 - ⁱⁱⁱ <http://www.carbone4.com/wp-content/uploads/2019/07/Publication-neutralite%CC%81-et-batiment-Carbone-4-ADEME.pdf>
 - ^{iv} <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3269496>
 - ^v <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-31165-plan-renovation.pdf>
 - ^{vi} <https://www.experience-p2e.org/>
 - ^{vii} <http://alec-nancy.fr/>
 - ^{viii} <https://www.caue54.fr/>
 - ^{ix} <https://www.clairlieuecodefi.fr/>
 - ^x http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/observatoire_couts_renovation_energetique_-_2p_-2.pdf
 - ^{xi} <https://reno.archi/>
 - ^{xii} <https://www.oktave.fr/>
 - ^{xiii} <https://www.theses.fr/2019UBFCC008>
 - ^{xiv} <https://www.climaxion.fr/actualites/programme-sare-sera-deploye-grand-est>
 - ^{xv} <https://www.faire.gouv.fr/>

Membres du GT Rénovation

Alexandre HERTZMANN
Denis KIFFER
Dominique LEFORT
Gérard BONHOMME
Gérard BRONNER
Jean Louis GLAD
Maxime LOCKS
Michel CLAUDON
Nicolas DEGRAEVE
Thierry PERTUIS
Thibault CHEVALERIAS
Paul MOUGEL