

**COMITE OPERATIONNEL**  
**« RENOVATION DES BATIMENTS EXISTANTS »**

Rapport d'étape au ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables

**présenté par**

Philippe Pelletier,  
Avocat,  
Président de l'Agence nationale de l'habitat

**PARTIE II**  
**CONTRIBUTIONS DES MEMBRES DU COMITE OPERATIONNEL**

**Chefs de projet**

Alain JACQ  
(DGUIHC)

Mathieu ORPHELIN  
(ADEME)

Avec la participation de Nicolas JEANNERET (Anah) et Mathieu WELLHOFF (ADEME)

Janvier 2008

Association APOGEE  
Association des Responsables de Copropriétés (ARC)  
Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises (CAPEB)  
Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH)  
Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC)  
Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)  
Confédération Nationale des Administrateurs de Biens (CNAB)  
Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC)  
Crédit Agricole  
Crédit Foncier  
Direction des Affaires Economiques et Internationales (DAEI)  
Direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA)  
Direction Générale du Trésor et de la Politique Economique (DGTPE)  
Direction de la Législation Fiscale (DLF)  
Fédération Française des Entreprises Gestionnaires de services aux Equipements, à  
l'Energie et à l'Environnement (FG3E)  
Laurent-Marc FISCHER - ARCHITECTE  
Yves JEAN - ARCHITECTE  
Association NEGAWATT  
NEXITY  
Groupe SNI

**Association APOGEE**



**ASSOCIATION APOGEE**  
*Institut Français du Management Immobilier*

Paris, le 19 décembre 2007

N/Réf. : MIJ/V6F

**Monsieur Philippe PELLETIER**  
**Président des groupes opérationnels Habitat**  
**et Tertiaire du Grenelle**  
**Président de l'ANAH**  
**c/o LEFEVRE PELLETIER ET ASSOCIES**  
**136, avenue des Champs-Élysées**  
**75008 PARIS**

**Monsieur le Président,**

Je vous transmets, comme convenu, quelques observations et suggestions sur les propositions des groupes Habitat et Tertiaire.

1. Il est suggéré de préciser, pour chaque mesure (cf. document du 7 décembre 2007) à quelles cibles s'applique la mesure, et le nombre de logements concernés, ainsi que, si possible les consommations actuelles d'énergie.
2. Les cibles pourraient être :
  - a. Individuel des propriétaires occupants,
  - b. Individuel locatif privé,
  - c. Individuel locatif institutionnel (s'y ajoutent par ailleurs les HLM et SEM),
  - d. Immeubles collectifs mono propriétaire privé (rares),
  - e. Immeubles collectifs mono propriétaires institutionnels (s'y ajoutent, par ailleurs, les HLM et SEM),
  - f. Immeubles en copropriété (et donc avec copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants.

Il nous semble indispensable d'ajouter :

- g. Les résidences secondaires (3 millions),
- h. Les vacants (2 millions) : même si ceux-ci ne sont pas censés consommer actuellement, certains sont potentiellement des logements à occuper.

Cette analyse par cible prendra un peu de temps, mais devrait grandement faciliter l'évaluation économique des propositions et permettrait également de faire, le moment venu, des récapitulatifs par cible, de façon à faciliter la communication.

3. Les certificats d'économie d'énergie

Actuellement, très peu d'organismes y recourent : à ma connaissance 2 parmi les 200 adhérents d'APOGEE ! ; le dispositif est très mal connu, peu diffusé (volontairement ou pas) ; il est extrêmement important de faire un point complet sur ce dossier.

.../...



**ASSOCIATION APOGEE**

11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11

E-mail : [contact@apogee-perigee.com](mailto:contact@apogee-perigee.com) - Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)

Association à but non lucratif conforme aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

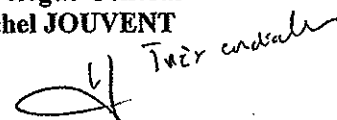
N° Intracommunautaire : FR 88 314 925 140 00035

Plus généralement, nous constatons que les organismes bailleurs professionnels ont actuellement beaucoup de difficultés à identifier les sources de financements et les aides possibles, alors, que dire des personnes physiques ! Il y a un besoin patent de **simplicité, de lisibilité et d'affichage voire de regroupement des aides** ; pourquoi pas de « ambassadeurs de l'efficacité énergétique », comme il y a des « ambassadeurs du tri des déchets ». APOGEE pourrait aider, le cas échéant, au déroulement de cette opération.

4. Un aspect majeur est la **garantie de résultat** : il faut analyser qui pourrait s'engager réellement sur une économie de consommation (et, plus encore, sur une économie financière) après travaux. Il semble que ceci soit un point clé : les diagnostiqueurs font le diagnostic, les entreprises font des travaux, les banquiers prêtent de l'argent, l'ANAH verse des aides... mais qui est prêt à s'engager sur un véritable résultat, à la fois pour la réussite du Grenelle au niveau de la collectivité, et pour le propriétaire qui va investir ?
5. Une première idée est de trouver un **opérateur unique** qui fasse le diagnostic, identifie les travaux, fasse réaliser les travaux, obtienne éventuellement les financements (prêts et subventions) et se rémunère sur les économies de consommations, sur une durée précise : il y a là un véritable engagement de sa part. C'est ce que l'on peut appeler un **contrat de performance énergétique**, établi sur la base d'une étude précise de la rentabilité effective, assorti d'une gestion en toute transparence. Il nous semble d'ailleurs que l'étude de tels contrats permettrait d'examiner réellement, sur des cas concrets, selon différents « packs » d'investissement, quelle est la rentabilité économique apparente, et de distinguer ce qui rentable pour l'acteur économique aux conditions du marché et ce qui est au-delà, et qui devrait être, par conséquent, pris en charge par la collectivité.  
Par exemple :
  - a. les travaux dont le temps de retour est inférieur à 3 ou 5 ans : pas d'aide particulière, mais développement de l'information,
  - b. ce qui est au-delà de 5 ans de temps de retour (par exemple) : aide réelle, car c'est à la collectivité d'assumer cette exigence.
6. Le contrat de performance énergétique. Nous vous transmettons un document complémentaire.
7. Dans le locatif, un aspect fondamental est d'ouvrir la possibilité au propriétaire de réimputer tout ou partie de l'amortissement de l'investissement sur le locataire ; mais, là encore, se pose la **garantie de résultat** à offrir aux locataires : une véritable garantie de résultat serait de prendre un engagement de réduction de la quittance globale, les économies de charges devant être suffisantes pour absorber l'amortissement de l'investissement et procurer un gain net (à prix de l'énergie constant..); des modèles d'accord pourraient être mis en place sur ces bases, et nous pourrions y travailler.

Nous restons évidemment à votre disposition et nous vous prions de croire, **Monsieur le Président**, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Délégué Général  
Michel JOUVENT



ASSOCIATION APOGEE

11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11

E-mail : [contact@apogee-perigee.com](mailto:contact@apogee-perigee.com) - Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)

Association à but non lucratif conforme aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

N° Intracommunautaire : FR 88 314 925 140 00035



**ASSOCIATION APOGÉE**  
*Institut Français du Management Immobilier*

Paris, le 21 décembre 2007

N/Réf : MIJ/V6F

**Monsieur Philippe PELLETIER**  
**Président des groupes opérationnels Habitat**  
**et Tertiaire du Grenelle**  
**Président de l'ANAH**  
**c/o LEFEVRE PELLETIER ET ASSOCIES**  
**136, avenue des Champs-Élysées**  
**75008 PARIS**

**Monsieur le Président,**

Faisant suite à notre premier courrier, je détaille ci-joint le **contrat de performance énergétique** (page jointe).

La première cible pour ce type de montage est le collectif des institutionnels et HLM, avec unité de décideurs. Le point juridique particulier est la nécessaire récupérabilité totale ou partielle de ce type de contrat, dans la suite de la discussion du 19 décembre.

La seconde cible est la copropriété : il conviendrait d'examiner comment un tel contrat peut s'appliquer dans le cadre de la loi de 65, avec la même récupérabilité pour les copropriétaires bailleurs que ci-dessus.

La troisième cible est la maison individuelle, avec un ensemblier offrant la totalité du service. Un chantier d'adaptation au logement de ce type de contrat, qui vient d'être officialisé dans le secteur public, par la mission d'appui aux contrats de partenariats, devrait être ouvert rapidement pour en permettre la faisabilité opérationnelle. Un effet de série permettrait de diminuer les prix.

J'évoque également d'autres points :

- la récupérabilité sur les locataires des investissements du propriétaire : nous pensons que, depuis 1973, première crise de l'énergie, les efforts d'économie d'énergie sont ralentis, sinon bloqués, par le décret charges ; les accords collectifs sont effectivement pratiqués dans le secteur social, mais ils ne s'appliquent pas dans les copropriétés, pour les copropriétaires bailleurs. Il faut, selon nous, qu'un nouveau texte prévoit cette récupération de tout ou partie de l'investissement, l'idéal étant d'intégrer aussi une garantie de résultats.
- les provisions dans les copropriétés : beaucoup de travaux ne se font pas ou prennent du retard, car les copropriétaires n'ont pas anticipé les besoins en travaux : la première réaction est en général de se séparer du syndic qui propose les travaux. Son successeur n'ose évidemment pas soutenir immédiatement le point de vue de son confrère malheureux et les travaux sont repoussés, et quand ils sont réalisés, ils sont alors plus coûteux. Les copropriétés se dégradent et l'on se retrouve dans la spirale dépressive et infernale des copropriétés en difficulté. Dans le cas favorable, si les majorités sont atteintes, chaque copropriétaire doit trouver ses financements.

.../...



**ASSOCIATION APOGÉE**

11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11

E-mail : [contact@apogee-perigee.com](mailto:contact@apogee-perigee.com) - Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)

Association à but non lucratif conforme aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

N° Intracommunautaire : FR 88 314 925 140 00035

La solution de la provision permet d'anticiper et de lisser les pointes de dépenses dues à des travaux importants. En dépit des critiques formulées le 19 décembre, il me semble nécessaire, au moins, d'autoriser cette provision et d'en donner les modalités d'application. Ce système évite de repousser les travaux sur les générations ultérieures et participe ainsi pleinement au développement durable.

- les réparations locatives : il faut modifier la loi pour permettre l'imputation forfaitaire aux locataires des réparations locatives effectuées dans le cadre d'un contrat multitechnique ; ce serait une grande avancée pour permettre l'entretien préventif, la maîtrise de l'énergie et celle des consommations d'eau, pour un coût très acceptable, voire dérisoire si l'on décompte les économies d'eau et d'énergie.
- les répartiteurs de chaleur : l'économie est indéniable, avec des économies d'énergie prouvées et une modification des comportements en faveur des économies d'énergie.
- le DPE : on n'a peut-être pas assez insisté sur le fait qu'il vaudrait mieux revenir aux audits énergétiques sérieux (tels que ceux qui étaient subventionnés par l'ADEME dans les années 90), plutôt que conserver un document trop simple qui est déjà totalement déconsidéré dans le public et qui fait l'objet de « dumping ».  
Il faut penser aussi qu'aider les études ne coûte pas cher, et beaucoup moins que les travaux eux-mêmes ; pourquoi ne pas subventionner à 50, 70 ou 100 % des audits sérieux et complets, présentant des actions précises ?

Nous restons évidemment à votre disposition et nous vous prions de croire, **Monsieur le Président**, à l'assurance de nos salutations distinguées.

**Le Délégué Général**

**Michel JOUVENT**



Pièce Jointe : 1



**ASSOCIATION APOGEE**

11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11  
E-mail : [contact@apogee-perigee.com](mailto:contact@apogee-perigee.com) - Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)  
Association à but non lucratif conforme aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901  
N° Intracommunautaire : FR 88 314 925 140 00035



**LE CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

**1. CONTENU ET AVANTAGES**

- **Le contrat de performance énergétique** est un mode de financement d'un investissement d'efficacité énergétique sur la base d'économies garanties, assurant la conception, la mise en œuvre, la gestion technique et/ou la maintenance pour une durée déterminée.

- **Contenu du contrat de partenariat énergétique**

Le contrat comprend :

- le financement des investissements,
- la conception de la solution de performance énergétique comprenant des travaux, des fournitures et des services,
- la maîtrise d'ouvrage,
- la construction et l'installation,
- la garantie (totale ou partielle) des économies d'énergie,
- la gestion, la maintenance et l'exploitation des investissements mis en œuvre, et le cas échéant, au-delà de ce périmètre technique.

Il est préférable que les études préalables soient détachées du contrat.

- **Les avantages du contrat**

Le contrat de partenariat énergétique permet :

- de ne pas avoir à financer l'investissement,
- d'avoir immédiatement une économie de dépenses d'énergie, les économies générées étant supérieures à l'amortissement de l'investissement,
- de reporter sur l'opérateur la recherche des aides et financements,
- de responsabiliser totalement l'opérateur sur l'obtention de résultats mesurables, en termes de délais de travaux et d'atteinte des objectifs d'économie d'énergie,
- de mettre en œuvre rapidement un programme de travaux pour accélérer le retour sur investissement,
- de lisser l'effort financier.

- **Les conditions favorables du contrat**

Le contrat de performance énergétique est d'autant plus adapté que les conditions suivantes sont satisfaites :

- Immeuble présentant un gisement d'économies significatives, toutes énergies confondues,
- pérennité d'utilisation du bâtiment, associé à une certaine prévisibilité au niveau patrimonial et fonctionnel.

.../...





## **2. LA MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

- 1. Faire un recensement des besoins**
  - Dresser un bilan énergétique complet et détaillé.
- 2. Procéder à une analyse préliminaire**
  - Première appréciation des moyens nécessaires,
  - Première appréciation de l'utilité de la mise en place d'un contrat de performance,
  - Premiers éléments d'appréciation, sur les trois thèmes : pertinence du choix, attractivité économique et gestion des risques encourus.
- 3. Prise de décision**
  - Mise au point du contrat :
    - Durée
    - Conditions financière
    - Garanties
    - Situation de risques.
- 4. Phase travaux**
- 5. Phase gestion**

## **3. PROBLEMATIQUE DE MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE : à étudier**

**Cible immeubles collectifs des institutionnels et HLM : étudier notamment la récupérabilité des charges.**

**Cible copropriété : idem + droit de la copropriété.**

**Cible logement individuel : opérateurs nouveaux, ensembliers, avec effet de série.**

Noter que dans le cadre de l'Optimisation de la performance énergétique des bâtiments publics, un guide a été mis au point. Ouvrage réalisé dans le cadre du programme PREBAT, avec le soutien de l'ADEME et de la Mission d'appui aux partenariats publics privés (MAPPP).



**ASSOCIATION APOGEE**

11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11

E-mail : [contact@apogee-perigee.com](mailto:contact@apogee-perigee.com) - Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)

Association à but non lucratif conforme aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

N° Intracommunautaire : FR 88 314 925 140 00035

**Association des Responsables de Copropriétés**

**ARC**

**Association des Responsables de Copropriété**  
**29, rue Joseph Python**  
**75020 PARIS**

**« Grenelle de l'Environnement »**

**Contributions de l'ARC**

# **Plan de la contribution ARC**

**A. Les fonds travaux énergétiques obligatoires**

**B. Une alternative au fonds obligatoire : le plan d'épargne énergie copropriété (PEEC) ou le « *quatre-quart* ».**

**C. Autres points mis en avant par l'ARC :**

**1- DPE collectifs et contrôle des DPE**

**2- Certificat d'Économies d'Énergie Certificat d'Économie d'Énergie « *Copropriétés* » et « *Copropriétés en difficulté* »**

**3- Travaux d'économies d'énergie en copropriété : le problème des « *majorités* » et celui des « *parties privatives* »**

**4- Grenelle de l'Environnement et réseaux de chauffage**

**5- Attention aux problèmes des prêts entièrement collectifs**

## **A. Provisions pluriannuelles pour gros travaux : un peu d'audace**

### **I- Pourquoi il est grave de renoncer à la mise en place d'une provision pluriannuelle obligatoire pour travaux, ou moins d'amélioration énergétique ?**

#### **1) Ce que chacun sait**

##### **Chacun sait, aujourd'hui :**

- que les copropriétés n'ont aucune « *bonne gouvernance* » en matière de gros entretien ;
- que les copropriétés sont administrées par des syndics professionnels qui n'ont pas toujours de perspectives en matière de gestion « *patrimoniale* » ;
- que les copropriétés sont à moitié la propriété de bailleurs qui n'ont qu'une très « *faible* » envie de consacrer des fonds aux grosses réparations ;
- que les copropriétés sont de ce fait SOUS-ENTRETENUES, ce que tous les responsables politiques et administratifs savent et déplorent.

#### **2) Les conséquences de cette situation sont, elles aussi, bien connues.**

- un gros entretien très insuffisant et une dégradation accélérée de nombreuses copropriétés ;
- des charges élevées par absence d'entretien préventif ;
- une fragilisation accrue des copropriétés entraînant un nombre grandissant d'entre elles vers le statut de la « *copropriété en difficulté* » ;
- **des subventions ANAH de plus en plus importantes versées au final pour compenser l'absence de gestion adaptée des propriétaires (occupants et bailleurs).**

#### **3) Le « *fonds travaux* » obligatoire, un bouclier**

Pour toutes ces raisons nous demandons que la loi introduise l'idée d'une obligation de définir des plans pluriannuels d'entretien et de faire des provisions pluriannuelles, comme cela est le cas, désormais, dans TOUS les grands pays (Québec, mais aussi Allemagne, Autriche, Pays-Bas, Espagne, Portugal, Finlande...).

**Nous proposons, à l'occasion du Grenelle de l'Environnement, que ce fonds soit institué, dans un premier temps pour les travaux concernant les économies d'énergie.**

Curieusement, beaucoup de spécialistes et de copropriétaires adhèrent à cette demande, mais celles-ci se heurtent à des oppositions farouches.

## **II- À qui sont dues les résistances à la mise en place de provisions pluriannuelles obligatoires ?**

### **1) Les bailleurs**

Les bailleurs sont les premiers à s'élever contre cette disposition qui écorne leur revenu et leur rentabilité locative ; c'est sans doute à eux que l'on doit le renoncement permanent à cette mesure, inévitable à terme.

À noter que c'est précisément en raison des « *dégâts* » causés par la stratégie dominante des bailleurs que les Pays-Bas, l'Espagne, le Portugal, l'Allemagne, l'Autriche, le Québec ont institué le fonds travaux obligatoire.

### **2) Les juristes**

Ceux-là sont « *épouvantés* » par l'instauration de ce qu'ils appellent, à tort, une « *épargne obligatoire* ».

Nous allons d'ailleurs répondre aux arguments qu'ils opposent souvent à l'idée du « *fonds travaux* ».

## **III- Réponses aux arguments avancés**

### **1) « *Le fonds travaux constitue une « épargne obligatoire » illégale* »**

Mais non. Le fonds travaux constitue une « *provision pluriannuelle* » pour les gros travaux d'entretien, pas plus illégale que les provisions nécessaires pour alimenter le budget annuel courant, mais aussi « *vertueuse* » et nécessaire.

### **2) « *Pourquoi obliger les copropriétaires à épargner pour le gros entretien et pas les propriétaires de maison individuelle ?* »**

Comme on l'a dit, nous n'avons pas l'intention d'obliger les copropriétaires à « *épargner* » pour le gros entretien, mais tout simplement à « *provisionner* », comme en matière de charge courante.

La loi n'oblige pas, en effet, les propriétaires de maison individuelle à établir un budget prévisionnel de leurs charges ! Ça n'a pas empêché la loi SRU d'obliger les copropriétaires à le faire...

**3) « Le fait que les autres pays européens développés aient institué un fonds travaux obligatoire ne veut rien dire. Il faut se méfier du « droit comparé. »**

Qui parle du « *droit comparé* ? ». Nous disons simplement que si tous les pays européens développés ainsi que le Canada, le Québec et les Etats-Unis ont prévu ce dispositif, c'est sans doute qu'il y a de bonnes raisons.

Il est d'ailleurs assez savoureux d'entendre dire que s'inspirer de mesures efficaces mises en place par nos voisins européens qui font partie du même espace juridico-économique, c'est faire du « *droit comparé* ».

**4) « Chacun est libre de gérer comme il le veut son épargne. »**

Oui, à condition qu'il le puisse. Mais la réalité, aujourd'hui c'est :

- a) des primo-accédants ou retraités qui n'ont aucune épargne individuelle et qu'il faut inciter à prévoir les gros travaux ;
- b) des bailleurs qui se moquent du gros entretien.

Autant de raison d'imposer un dispositif de provisions pour « *gros entretien* ».

**5) « Les gens modestes ne peuvent déjà pas assumer les charges courantes. Comment pourront-ils assurer des provisions pour gros travaux ? »**

On est toujours très impressionné par la sollicitude des « *anti fonds travaux* » pour les gens modestes.

Qu'ils se rassurent : les gens « *modestes* » sont toujours très intéressés qu'on les incite à épargner, surtout quand cela force les copropriétés à trouver des économies de charges, phénomène constaté dans toutes les copropriétés qui ont institué un fonds travaux.

En fait, les gens « *modestes* » font une double bonne affaire :

- ils préparent l'avenir ;
- ils maîtrisent mieux le présent.

**6) « Pourquoi rendre le fonds travaux obligatoire puisque les copropriétés qui le veulent peuvent déjà le faire ? »**

La faculté de créer un fonds actuellement se heurte, comme chacun sait, à de nombreux obstacles :

- les frais de syndics excessifs ;
- la peur des copropriétaires que les syndics n'utilisent ces fonds à d'autres fins ;
- l'hostilité des bailleurs ;
- la frilosité et l'imprévoyance de nous tous.

\*



## **B. Une alternative au fonds obligatoire : le plan d'épargne énergie copropriété (PEEC) ou le « quatre-quart »**

Désespérant d'arriver à convaincre les autorités de notre pays de l'impérieuse nécessité d'instituer un « *fonds travaux énergétiques obligatoire* », l'ARC propose - en attendant - un palliatif qui est, en réalité, un dispositif complet avec sa cohérence et son efficacité propre.

### **I- Le quatre-quart**

Ce dispositif repose sur quatre piliers :

**1) La mise en place, par Bercy d'un vrai « plan d'épargne énergie copropriété » ; un tel « produit » serait :**

- sécurisé (déblocage uniquement sur présentation des factures des entreprises) ;
- assorti d'une fiscalité claire (exonération des intérêts et absence de déclaration individuelle des intérêts).

Pour cela il faut modifier légèrement l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (voir point III).

**2) Le doublement, par l'ANAH, des sommes épargnées sur ce plan, ceci à deux conditions :**

- a. que le plan soit cassé avant 2017 ;
- b. que les économies générées soient de 40 % au minimum, garanties par un audit préalable.

Ainsi pour 1 000 euros épargnés, l'ANAH débloquerait elle 1 000 euros de subvention, ceci jusqu'en 2017.

**3) L'octroi d'un prêt à taux zéro pour la copropriété qui serait attaché au déblocage du « plan »**

En plus de l'abondement par l'ANAH ce plan serait complété par un prêt à taux zéro pour la copropriété, ouvert aux seuls copropriétaires souhaitant en bénéficier.

#### 4) Enfin l'octroi d'une troisième aide via les CEE

Le principe - à parfaire - pourrait être le suivant :

a) Réserver - comme nous le demandons par ailleurs - un certain nombre de térawatts-heure aux opérations énergétiques des copropriétés.

b) Mettre en place entre les banques qui pratiqueront les PEEC et les fournisseurs dits « *obligés* » un dispositif simple permettant aux copropriétés d'obtenir plus facilement une troisième aide complémentaire via les CEE.

(en fait, il pourrait y avoir des pré-accords entre banques et « *obligés* » en fonction du nombre de CEEP ouverts dans les banques).

Nous pensons qu'un groupe de travail Banque - Obligés - Représentants des Copropriétaires pourrait se mettre en place rapidement pour préciser les modalités opérationnelles du système.

#### Conclusion :

On aurait donc un système qui constituerait un dispositif financier complet très incitatif que l'on peut résumer ainsi :

PEEC  
+  
abondement ANAH à 100 % (1 € épargné = 1 € ANAH)  
+  
Prêt à taux zéro  
+  
CEE

#### Avec deux conditions pour bénéficier du dispositif :

- travaux faits sous dix ans, donc avant 2018 ;
- travaux représentant plus de 40 % d'économies.

On voit que nous restons dans l'incitatif tout en mettant en place une certaine pression.

#### II- Une opération type en collectif sur le principe du « *quatre-quart* »

- montant : 17 500 euros par logement ;
- coût actuel pour le chauffage plus l'eau chaude sanitaire = 1 200 euros par an ;
- gain attendu = 50 % = 600 euros par an.

## Financement :

1. PEEC = 2 500 euros environ (35 euros par mois sur cinq ans avec intérêt).
2. Abondement ANAH = 2 500 euros.
3. CEE = 2 500 euros.
4. Prêts à taux zéro sur quinze ans = 666 euros, (par an) soit 55 euros par mois.

**Comme on le voit notre « quart-quart » permet le lancement de grosses opérations entièrement auto-financées et équilibrable dès la première années.**

## III- Une légère modification de l'article 18, tiret 5

### • Le problème

L'article 18 tiret 5 de la loi du 10 juillet 1965 stipule ceci :

*« Le syndic est chargé de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ».*

Ce dispositif est restrictif ; outre le fait qu'il est facultatif il empêche ainsi la constitution d'une véritable épargne, obligeant toutes les trois ans à dépenser les fonds ou à être « hors la loi ».

Par ailleurs, les sommes ainsi recueillies sont considérées comme des « avances » remboursables aux vendeurs par l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967, ce qui rend ces fonds dangereux, les acquéreurs devant les reconstituer en entrant dans la copropriété.

### Nous proposons donc :

- d'améliorer légèrement le dispositif de l'article 18 tiret 5 ;
- de prévoir simplement que les sommes provisionnées sont bien des « provisions » et non des avances (donc de modifier l'article 45-1 du décret).

- a) On pourrait réécrire l'article 18 tiret 5 ainsi : « De soumettre aux votes des copropriétaires dès la prochaine assemblée générale suivant la promulgation de la loi du .....l'ouverture d'un plan d'épargne énergie copropriété en vue de faire face aux travaux d'économie d'énergie et de déterminer, chaque année, les appels de fonds destinés à abonder ce plan ».

**b)** Il faudrait compléter l'article 45-1 ainsi :

*« Les fonds déposés sur un plan d'épargne énergie copropriété constituent des provisions au sens du présent article ».*

**\***

## C. Autres propositions de l'ARC

### 1- DPE collectifs et contrôle des DPE

#### ● Position du problème

En copropriété avec chauffage collectif, les « DPE-logements » sont inutiles et frustrants (les préconisations ne pouvant être mises en oeuvre).

Par ailleurs ces DPE ne sont pas non plus le reflet de la performance réelle du logement (avec la méthode des « factures », qu'un logement soit équipé ou non de double vitrage ne change RIEN à son étiquette énergétique...).

D'autre part, la méthode utilisée (méthode des factures) empêche de savoir si les consommations réelles sont en phase ou non avec les performances théoriques des bâtiments.

Dans la mesure où un vrai diagnostic de performance énergétique d'immeuble existerait, celui-ci permettrait :

- a) de fournir aux copropriétaires une bonne vision des « *gaspillages* » effectifs (différence entre consommations réelles et consommations théoriques) ;
- b) de les inciter à agir sans délai ;
- c) de rendre tout leur sens aux préconisations (qui seraient collectives) ;
- d) d'éviter aux vendeurs et bailleurs d'avoir à procéder à des diagnostics coûteux qui sont « *trop généraux* », inutiles, chers pour ce qu'ils sont et contribuent à dévaloriser le dispositif plutôt qu'à le valoriser.

#### ● Propositions de l'ARC

- L'ARC demande qu'un VRAI DPE collectif soit instauré sans délai pour les copropriétés avec chauffage collectif et que, dans les copropriétés qui feraient procéder à ce DPE, les copropriétaires vendeurs ou bailleurs soient dispensés de produire un DPE « *logement* » (il suffirait de produire la fiche récapitulative avec l'étiquette énergétique du bâtiment).
- Les DPE collectifs ne pourraient être faits que par des bureaux d'études thermiques (et non pas des « *diagnostiqueurs immobiliers* », même certifiés).
- Les DPE seraient adressés à un organisme public centralisateur, ce qui incitera les diagnostiqueurs à la plus grande rigueur.

- Ces DPE devraient obligatoirement déterminer la performance énergétique théorique du bâtiment, de façon à permettre aux copropriétés d'établir facilement le niveau de la distorsion (entre les consommations théoriques et les consommations réalisées), ce qui devrait motiver les copropriétaires à engager ces DPE, leur permettre de mettre en place rapidement les actions correctives nécessaires et s'orienter vers un audit pour définir un programme pluriannuel de mesures et travaux.

Ces DPE devraient donc intégrer l'établissement d'un bilan énergétique réel par copropriété, de façon, comme on vient de le dire, à mettre en évidence le décalage entre la performance théorique et la performance réelle.

## 2- Certificat d'Economie d'Energie « Copropriétés » et « Copropriétés en difficulté »

### • Position du problème

Les objectifs d'économies actuellement assignés aux fournisseurs d'énergie via les CEE (ou Certificats d'Economies d'Energie) sont insuffisants, ce qui fait que les usagers ne sont pas en état de « négocier » et que les fournisseurs acquièrent actuellement pour un prix dérisoire (voire gratuitement) les CEE.

En copropriété les subventions via CEE sont particulièrement dérisoires et, là aussi, difficiles à négocier.

Nous avons calculé que des CEE valorisés à la moitié de la « pénalité » prévue (2 centimes d'euro actuellement) permettraient de subventionner les opérations « thermiques » lourdes collectives à hauteur de 2 500 € par logement.

Le système peut ainsi devenir un des quatre piliers du financement des opérations lourdes (voir contribution ARC intitulée : « Financement : le quatre-quart »).

### • Propositions de l'ARC

#### **Nous demandons :**

1. une augmentation significative des objectifs assignés aux fournisseurs (la multiplication par dix ne nous semble pas irréaliste) ;
2. la détermination de quotas « affectés », et plus particulièrement affectés aux copropriétés. Ainsi les fournisseurs devront-ils produire un quota déterminé de CEE « copropriétés ».

Nous allons encore plus loin et proposons un sous-quota : « copropriétés en difficulté » (Plan de Sauvegarde, OPAH copropriétés en difficulté, etc.).

On nous répondra peut-être que la gestion des CEE est très complexe et bureaucratique.

Nous réfutons cette objection :

- a) le calcul des kwh « *cumac* » (contraction de cumulés - actualisés) est simple ;
- b) une fois compris le « *circuit* » des certificats, il suffit qu'il y ait un « *marché des CEE* » pour que tout ce qui, aujourd'hui est opaque et compliqué (dispositif de captation des CEE) devienne très simple.

### **3- Travaux d'économies d'énergie en copropriété : le problème des « majorités » et celui des « parties privatives »**

#### ● Position du problème

1. Un premier problème concerne celui des majorités : il existe, en effet, aujourd'hui une demande des syndicats professionnels pour abaisser les majorités requises concernant les mesures et travaux relatifs aux économies d'énergie.

Or, malgré les apparences, nous pensons que l'abaissement des majorités n'est pas efficace et peut même s'avérer dangereux, car ceci peut avoir pour effet de multiplier les travaux faiblement efficaces.

Il faut plutôt mettre en place des règles favorisant les opérations induisant le plus d'économies.

Le problème n'est donc pas d'abaisser la majorité (rappelons qu'aujourd'hui la majorité de l'article 25 puis celle de l'article 25-1 vaut majorité de l'article 24) mais plutôt de relever le niveau des exigences de l'article 25 g, de la loi du 10 juillet 1967 l'idée étant donc de favoriser le vote de travaux entraînant des économies importantes :

- on pourrait imaginer ainsi que la majorité de l'article 25 ne concernerait que des opérations entraînant au moins 30 % d'économies garanties ;
  - on pourrait imaginer aussi - en ce qui concerne les énergies renouvelables - que la majorité soit dépendante des taux de substitution, à définir par décret.
2. UN deuxième problème concerne le frein que constitue - en copropriété - les interventions sur parties privatives, que ce soit pour changer globalement les fenêtres dans un immeuble ou pour mettre en place un dispositif collectif de ventilation passant dans les parties privatives.

## ● Propositions

1. Modifier l'article 25 g et introduire une obligation d'économie (**exemple** : 30 %) et non seulement une notion d'amortissement.
2. Créer un article 25 o concernant les équipements utilisant les énergies renouvelables et prévoir que la majorité de l'article 25 (et 25-1) pourra s'appliquer dès lors que ces équipements permettront de dépasser un taux de substitution à définir par décret.
3. Déclasser les fenêtres pour en faire, par exemple des « *parties privatives à intérêt commun* » lorsqu'il y a production collective de chauffage et permettre que des opérations collectives soient votées à la majorité de l'article 25 (puis 25-1) au-delà d'un certain seuil d'économie (**exemple** : 20 % minimum) et dès lors que les problèmes de ventilation sont convenablement pris en compte.

Dans la mesure où un reclassement des fenêtres aurait lieu, il faudra traiter trois points :

- a. chaque copropriétaire restera responsable de l'entretien des fenêtres et du maintien de la performance thermique ;
  - b. les charges concernant le changement des fenêtres ne seront pas répartis en fonction des tantièmes, mais à l'unité ;
  - c. les personnes qui auront déjà installé des fenêtres présentant une performance thermique donnée (à définir) pourront conserver leurs fenêtres dès lorsqu'elles auront bien respecté les règles d'installation (autorisation de l'assemblée générale ; harmonie).
4. Prévoir la possibilité de créer des équipements collectifs type « VMC » à la majorité de l'article 25 (puis 25-1) dès lors que les économies potentielles sont supérieures à un seuil défini par décret.

La loi devra naturellement prévoir la possibilité pour le syndicat de réaliser les travaux nécessaires sur parties privatives.

## 4- Grenelle de l'Environnement et réseaux de chauffage

### ● Position du problème

1. Les réseaux de chauffage urbain sont assujettis à des équilibres financiers rigoureux.
2. Ces réseaux desservent souvent des immeubles d'habitation à occupation sociale (qu'il s'agisse de HLM mais aussi de copropriétés sociales).



3. Or, les mesures et travaux d'économies d'énergie sur ces immeubles peuvent avoir des effets très paradoxaux (pour ne pas dire pervers) qui ont pour conséquence de neutraliser les effets financiers consentis par les copropriétés.

Ceci de deux manières :

- a) La baisse de consommation (donc de recettes pour le fermier ou le concessionnaire) va entraîner des difficultés financières qui va contraindre le fournisseur à remonter le prix du mégawatt-heure, prix qui intègre une partie de frais fixes.
  - b) La baisse des puissances souscrites va avoir le même effet (**à noter** : s'il n'y a pas de baisse de la puissance souscrite ou de la partie fixe après travaux - ce qui se constate malheureusement dans certains réseaux - cela veut dire que les travaux n'entraînent AUCUNE baisse directe, ce qui est encore pire).
4. **Conclusion** : les économies d'énergie des immeubles raccordés à des réseaux de chaleur (petits et moyens) ont - sauf exception (exemple : gros réseau tel celui de la CPCU à Paris) - pour effet d'entraîner une augmentation du prix unitaire du mégawatt-heure, et d'augmenter le prix unitaire de l'unité de mesure (kw souscrit) servant à déterminer la partie fixe (à moins que cette partie fixe ne diminue même pas après travaux, ce qui encore plus contraignant).

#### ● Proposition

On conclut de ce qui précède qu'il faudrait instituer un fonds compensateur permettant de pallier cet effet pervers.

Naturellement sur ce point tout est à inventer :

- le financement de ce fonds ;
- la gestion de ce fonds ;
- les règles de compensation.

### 5- Attention aux problèmes des prêts entièrement collectifs

La mode est aux prêts entièrement collectifs pour financer les gros travaux des copropriétés.

Ce dispositif a la faveur des autorités semble-t-il, car il permet le financement des opérations quel que soit le comportement individuel des copropriétaires et leur solvabilité.

Les effets négatifs risquent cependant d'être beaucoup plus importants que les effets positifs et invitent non seulement à plus de prudence mais à la mise en place de garde-fous. Cette note veut présenter les problèmes liés à ces prêts.

## **A- Rappel sur les deux types de prêts en copropriété**

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires souhaite faciliter l'accès à un prêt aux copropriétaires en vue de travaux, le syndic met traditionnellement aux voix la souscription d'un contrat de prêt à adhésion individuelle volontaire et facultative.

Mais, de plus en plus souvent, nous constatons que de nombreux syndics - dont les actionnaires majoritaires sont désormais très fréquemment des grandes banques - font voter la souscription d'un contrat de prêt collectif concernant TOUS les copropriétaires, y compris les opposants ou absents.

## **B- Questions que soulève le prêt vraiment collectif**

- **Prêt « obligatoire »**

Nous passons vite sur le fait que ce système revient, indirectement, à obliger des copropriétaires à contracter un prêt même s'ils ne le veulent pas. Cela ne frise-t-il pas la « *vente forcée* » ? Certes, nous dira-t-on : c'est le syndicat qui contracte le prêt. Mais ceci reste, à notre avis, une fiction, les vrais contractants étant bien les copropriétaires eux-mêmes.

- **Financement plus onéreux que ce que certains copropriétaires peuvent obtenir**

Le deuxième problème concerne le fait qu'en pratiquant ainsi le syndic (et le syndicat) impose à tous les copropriétaires un mode de financement qui peut s'avérer très défavorable à certains copropriétaires, soit que ceux-ci aient déjà épargné et disposent d'un financement sans frais, soit que ceux-ci aient accès à des prêts plus avantageux (pass-travaux ; prêts sociaux, etc.).

En effet, les prêts collectifs proposés par les syndics sont rarement bon marché, surtout quand on prend bien en compte tous les frais : intérêts, frais d'assurance, frais de caution mais également les frais et honoraires de syndic.

Nous nous posons la question : peut-on raisonnablement imposer à des copropriétaires un mode de financement PLUS onéreux que ceux dont ils disposent où auxquels ils pourraient prétendre ?

N'est-ce pas là un problème lourd de conséquences sociales ?

- **Pénalités possibles incontournables**

Avec ce type de prêt, les copropriétaires sont obligés de rembourser leur quote-part lorsqu'ils vendent leurs lots.

Se pose alors un nouveau problème : celui du remboursement anticipé obligatoire assorti - forcément - de pénalités que ne connaissent (au départ) NI ne maîtrisent les copropriétaires individuels concernés.

Là encore, on peut constater que nous sommes dans une situation très singulière bien éloignée des dispositions protectrices applicables aux consommateurs.

- **Solidarité obligatoire et coûteuse**

À tout cela s'ajoute le spectre de l'impayé qui concernera inéluctablement certains copropriétaires, surtout dans les copropriétés dites sociales.

- a) Le syndicat reste, en effet, responsable du paiement des remboursements.
- b) En cas de défaillance de certains, cela coûtera forcément de l'argent aux autres copropriétaires (prise en charge directe, même partielle, frais supplémentaires d'assurance, voire, au final, créances irrécouvrables).

- **Dernier problème : mélange des genres et conflits d'intérêts**

Enfin il faut évoquer le problème qui est le plus lourd de dangers : les prêteurs de deniers vont - de plus en plus - être des actionnaires majoritaires de cabinets de syndic ou même des groupes immobiliers (c'est déjà le cas des Banques Populaires qui a racheté FONCIA) , du Crédit Agricole, des Caisses d'Épargne, etc.).

Dans la mesure où les syndics disposent parfois d'une majorité de droit dans les assemblées générales (via les mandats de gérance) et d'une majorité de fait (via le fonctionnement même de la copropriété) il est à craindre le pire.

**Par exemple** : un syndic proposera le prêt collectif de son actionnaire majoritaire sans mise en concurrence ou avec une mise en concurrence en trompe l'œil aboutissant, par exemple, à un prêt non sécurisé (**exemple** : prêt à taux variables) et cher.

## **C- Conclusion**

Voici donc quelques-uns des problèmes que posent ce genre de prêts.

Sans doute d'ailleurs n'avons-nous pas encore fait le tour du problème. Mais les cinq points évoqués ci-dessus montrent qu'il faut mettre en place des garde-fous juridiques pour empêcher le scénario-catastrophe suivant : prêt obligatoire pour tous ; nombreux copropriétaires défaillants ; impossibilité de rembourser ; copropriété devenant au final une copropriété en « *difficulté* », etc. Il est encore temps.

\*

**Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises**  
**CAPEB**

Réf.> HHDF/AC

Paris, le 26 décembre 2007

**Objet >**                    **Comité opérationnel Bâtiments privés existants**  
                                 **Propositions et remarques**

Pour les financements de travaux points 211 à 213 (pages 5 et 6)

1. Le concept de « paquet » nous semble, sauf cas particuliers, réducteur et dangereux dans la mesure où il induit le concept de « package ». Or, dans l'existant, il est essentiel de tenir compte de l'état du bâti et des équipements (sur la base d'une évaluation faite par de vrais professionnels) afin de définir la meilleure solution technique à mettre en œuvre.

La notion de « paquet » sous-entend que cette solution s'adapte à tous les cas de figure et à toutes les situations. Elle sous-entend, également, que la rénovation doit être toujours complète ce qui sera loin d'être le cas dans la pratique, compte tenu de possibilités financières limitées des particuliers. Evitons de générer, à plus grande échelle, les difficultés rencontrées actuellement en cas de changement de menuiseries, trop souvent réalisé sans prise en compte des aspects de ventilation.

Nous préférons donc le concept de « bouquet de travaux » : offre globale et « sur-mesure », intégrant les capacités financières du particulier, fondée sur l'intervention de différents corps de métiers.

Même si l'on parle de « prêt-à-porter » pour le logement social ou la maison individuelle, cela ne doit pas être des solutions « packagées » mais toujours des « bouquets de travaux », compatibles entre eux.

2. La main-d'œuvre doit être prise en compte dans tous les crédits d'impôts qu'ils soient relatifs aux systèmes de chauffage ou autres.
3. Les résidences secondaires (3 millions de logements pouvant devenir pour un grand nombre des résidences principales) doivent, également, être intégrées dans le crédit d'impôts.
4. Le PTZ doit être ouvert à tous travaux conduisant à une amélioration des performances énergétiques (y compris ENR) des logements, que ceux-ci soient globaux ou partiels (et donc pas uniquement fondés sur la notion de bouquet de travaux). Le PTZ doit être facile d'accès, sans être réservé au primo accédant.

5. Il est nécessaire d'inciter (voire de soutenir) la recherche et développement dans l'existant afin de disposer de matériaux et d'équipements, adaptés et performants, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui si on cherche à atteindre, pour tout type de bâti, les objectifs affichés par le Grenelle de l'environnement.
  
6. Il serait, enfin, utile d'inciter à la mixité des énergies qui est, à l'évidence, le gage d'une meilleure sécurité pour les particuliers face aux évolutions, impossibles à prévoir, du coût des énergies.

**Club de l'Amélioration de l'Habitat**

**CAH**

# Club de l'Amélioration de l'Habitat CAH

## Comité opérationnel Bâtiments privés existants

Remarques en référence au document distribué lors de la séance du 21 décembre

### I- Observations d'ensemble

Comme cela a été indiqué en séance, le CAH est globalement en accord avec la philosophie « aider puis contraindre » qui sous tend le programme de mesures présentées dans le document du comité opérationnel « bâtiments privés existants » remis le 21 décembre.

Notre association souhaite que la politique publique mise en œuvre pour la rénovation thermique du parc de logements soit à la fois lisible à court et moyen terme et simple à mettre en œuvre pour les professionnels de la filière et pour les particuliers.

Le CAH privilégie 7 axes prioritaires (dont 2 traités par des comités transversaux et donc non évoqués par notre comité opérationnel) pour l'action publique et les autres partenaires de la filière Rénovation.

#### **1<sup>er</sup> axe – FIABILISATION DU DPE**

Il s'agit d'une priorité de premier niveau. Le CAH souscrit à l'essentiel des recommandations listées au §1.2-« améliorer le dispositif du DPE » du document en revue.

Nous préconisons en outre :

- d'imposer l'obligation d'affichage du DPE dès lors qu'il sera fiabilisé
- de l'enrichir rapidement de réelles recommandations, personnalisées et hiérarchisées, même s'il est clair qu'il ne peut permettre, dans sa conception actuelle, de mettre directement en œuvre des travaux d'amélioration, il est souhaitable qu'il devienne rapidement un outil fiable de première approche, utile pour orienter vers la réalisation de travaux efficaces (où a minima pour éviter des travaux inopportuns.)

Les diagnostiqueurs devraient être de vrais professionnels ayant au moins 5 ans d'expérience, pour pratiquer le DPE avec compétence, suivi de préconisations...(connaissance de la compatibilité des solutions proposées avec thermique, acoustique, sécurité, accessibilité..)

#### **2<sup>ème</sup> axe – DEPLOIEMENT D'UN PLAN AMBITIEUX DE COMMUNICATION VERS LES DIFFERENTES CIBLES grand public d'une part et professionnels de la filière d'autre part.**

Le CAH regrette la carence de communication de l'administration sur ses propres actions. Aucune communication publique d'envergure ne semble notamment prévue pour accompagner la montée en puissance des innovations réglementaires majeures que sont les DPE ou la réglementation éléments par éléments. L'image du DPE est actuellement très mauvaise et il est peu de dire que beaucoup de professionnels ne connaissent pas la REPE.... ne parlons pas des ménages.

Une politique ambitieuse est indispensable pour :

- sensibiliser les particuliers aux enjeux de l'efficacité énergétique dans l'habitat. En faire une cause nationale majeure au même titre que les transports, le nucléaire ou les EnR.
- donner des informations très concrètes sur le poids des différents postes de consommation énergétique (cf 1.2)
- aider les ménages à hiérarchiser leurs travaux. A définir l'ordre dans lequel il faut les entreprendre pour, si besoin est, les planifier dans le temps et étaler efficacement la dépense totale
- mieux informer les milieux professionnels et particulièrement les 350 000 artisans et entreprises

Les actions de communication mises en œuvre gagneront à s'appuyer largement sur la **promotion de chantiers exemplaires** et reproductibles (cf opérations 20 chantiers CAH/PREBAT) et pourraient avantageusement combiner :

- une déclinaison à l'échelle locale dans les circuits de proximité qui permettent de mobiliser les artisans et les élus. A ce stade, l'Anah pourrait apporter sa contribution par sa capacité à organiser



des partenariats avec les collectivités locales (en s'appuyant par exemple sur ses 600 OPAH réparties sur le territoire)

-une forte puissance de communication relayée par les médias grand public les plus classiques

### **3<sup>ème</sup> axe - AFFICHAGE IMMEDIAT D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL ANNONCANT LES FUTURES ETAPES DU RENFORCEMENT DES NIVEAUX D'EXIGENCE DE LA LEGISLATION DANS L'ANCIEN**

La mise en perspective des niveaux de performances cibles à atteindre (80kwh/m<sup>2</sup>.an pour l'ensemble du parc, par ex) permettrait de créer un consensus sur ces niveaux, de mobiliser sur eux, de décliner ce que cela signifie pour les rénovations éléments par éléments, d'amener directement les logements à ces niveaux lors de réhabilitation lourdes ou de permettre une réalisation par phase (par ex: par étage pour une maison, par type pour un immeuble...) cohérentes avec le projet global.

Cet affichage apporterait ainsi à la filière professionnelle une meilleure visibilité pour la réalisation des travaux. Il éviterait les demi-mesures mais autoriserait de soutenir les actions vertueuses, programmées, qui conduiraient à l'objectif voulu en plusieurs étapes. Pour un particulier, si le diagnostic est bien fait et le projet bien construit, il n'est pas inconcevable de séquencer :isolation intérieure +ventilation, puis double vitrage puis chauffage...

Les travaux pourraient donc être réalisés au meilleur niveau en une seule fois ou en quelques étapes planifiées non redondantes. D'ici 2050, il est en effet peu probable que les particuliers aient les moyens de recommencer plusieurs fois des travaux similaires.

En outre, cet affichage aiderait les industriels dans la planification de leurs programmes de R&D.

Plusieurs membres du CAH estiment que l'échéancier de renforcement prévu actuellement par les Pouvoirs publics est trop timide et qu'il doit être resserré pour mieux s'inscrire dans la perspective « facteur 4 horizon 2050 ».

Ils préconisent les étapes suivantes :

- D'ici 2020, renforcer la législation pour amener les rénovations lourdes (actuellement bâtiments>1000m<sup>2</sup>) au niveau du label BBC/Effinergie, avec un niveau RT 2010 imposé dès 2015 (et RT2005 dès 2010). Pour ces rénovations lourdes, favoriser dès maintenant le passage au label type BBC en adaptant les arrêtés financiers.

- D'ici 2025, amener progressivement les autres rénovations complètes au niveau du label BBC, en leur imposant le niveau RT2005 à l'horizon 2012 et le niveau RT2010 à l'horizon 2017.

- d'ici 2012 abaisser à 400m<sup>2</sup> au minimum (les allemands vont déjà plus loin) le seuil d'application des exigences imposées aux travaux de rénovation lourde (tels que définis par le décret du 19 mars 2007) puis supprimer ce seuil horizon 2025.

- dès 2012, obligation pour tous les logements en classe F ou G sur 1 au moins des 2 critères du DPE, de faire l'objet, lors de toute transaction, d'une rénovation améliorant au minimum de deux classes le critère le plus mauvais (ce qui sous-entend un programme d'aide massif aux plus défavorisés et une aide substantielle -ou crédit d'impôt- aux autres propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs et un accompagnement vigoureux de la part de l'anah)

**4<sup>ème</sup> axe - VALIDATION DES 2008 DE LABELS DE PERFORMANCE POUR L'HABITAT EXISTANT** dont on afficherait qu'ils deviendront la norme obligatoire dans les 5 ans. (Voir commentaire partie II point 1.3). Ces labels comportant comme prévu la mise en place d'un système de suivi et de contrôle par sondage de la bonne application des réglementations, comprenant la formation d'inspecteurs chargés de réaliser ces contrôles.

### **5<sup>ème</sup> axe - MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME MULTI-CIBLES DE FORMATION DES PROFESSIONNELS DE LA FILIERE**

Il s'agit de répondre aux importants besoins à la fois quantitatifs et qualitatifs engendrés par la marche vers le facteur 4, à l'heure où l'offre du secteur pâtit d'un déficit important de main d'œuvre :

- en formant, en nombre suffisant, des professionnels capables de concevoir et de réaliser des rénovations conformes aux exigences réglementaires actuelles et futures,

- en attirant vers les entreprises du bâtiment davantage de jeunes formés aux technologies et produits nouveaux,

- en faisant émerger de nouveaux métiers

- en apprenant aux acteurs de la filière à mieux travailler ensemble pour promouvoir et développer des prestations intégrées globales personnalisées (pouvant aller du diagnostic à la bonne fin des travaux en incluant des solutions de financement) .
- pourquoi ne pas envisager la préparation des professionnels à la pratique des garanties de résultats ?

De nombreuses offres de formation se mettent en place pour capter ce marché :

Les récents accords conclus par la CAPEB ET LA FFB avec les grands distributeurs d'énergie montrent une démarche intéressante associant actions de formation et Certificats d'Economie d'Énergie.

De son côté, l'UNTEC vient de proposer à l'UNSA et à la CICF, le développement du tronc commun d'un référentiel de formation appliqué dans le cadre interprofessionnel du FIF PL à la mise à niveau du parc d'habitation existant. Enfin, la méthodologie de formation « Energissime » conçue au sein du CAH, en impliquant un large ensemble de professionnels de la filière (dont en premier lieu les réseaux de distribution de matériaux de construction aux professionnels) propose également une réponse innovante à cette problématique.

### **6<sup>ème</sup> axe - MEILLEURE VALORISATION DES SOLUTIONS ET PRODUITS PERFORMANTS**

Il est indispensable que les réglementations et mesures d'accompagnement financier valorisent mieux les produits et les systèmes les plus performants tant d'un point de vue environnemental que technique afin de donner tant aux professionnels de la filière qu'aux clients finaux des éléments de comparaison objectifs pour faire leurs choix et des garanties sur la qualité des solutions proposées.

### **7<sup>ème</sup> axe - PROMOTION D'UNE SOLUTION SIMPLE DE FINANCEMENT**

L'offre actuelle d'aides financières et fiscales est complexe, éclatée et souvent régionalisée.

Il convient, dans la ligne des préconisations retenues par le comité opérationnel:

- de recentrer le crédit d'impôt sur les équipements et solutions les plus performantes et notamment celles qui assurent une bonne isolation de l'enveloppe du bâti
- d'encourager une approche globale des travaux
- de faire émerger une solution de financement « universelle », simple à mettre en place et à gérer pour les banques et dont les critères d'éligibilité soient faciles à comprendre pour le client.

(Voir aussi commentaire partie II points 2.1.1 à 2.1.4)

-----

Par ailleurs, plusieurs membres de notre association ont souhaité rappeler que les actions de rénovation énergétique de l'habitat existant, s'inscrivent souvent dans une finalité plus large : la rénovation durable et globale du bâti.

Celle-ci confronte à d'autres grands défis tels que l'accessibilité, la sécurité, la qualité acoustique, la santé dans l'habitat... qui ne doivent pas être mis en concurrence avec la seule rénovation thermique.

Le CAH souhaite donc que les dispositifs de tous ordres (information, réglementation, formation, incitation et financement..) élaborés pour gagner le pari de la rénovation thermique du bâti soient conçus avec une vision large, en intégrant au mieux ces autres problématiques.

## II- Observations ponctuelles sur la synthèse remise le 21 décembre

### 1.1 : améliorer la connaissance du parc.

Il serait intéressant de croiser la composition « physique » du parc avec le profil de ses occupants. Ceci est important, notamment pour les banques en termes d'approche marketing. Cela permettrait d'avoir une idée plus précise de la solvabilité potentielle des ménages concernés par des travaux lourds.

### 1.2 : améliorer le dispositif du DPE

Le CAH recommande aux Pouvoirs publics de communiquer davantage sur le DPE, d'informer sur son existence, son intérêt, sur les niveaux de résultats obtenus (signification des étiquettes, comparaison avec le niveau national ou avec des logements de caractéristiques similaires)

Peut-être aussi revoir le rôle des travaux nécessaires pour changer de catégorie (passer de F à E ou E à D, etc (voir constats sur les 20 chantiers par CAH et ADEME)

### 1.3 : améliorer la lisibilité des dispositifs de soutien

L'alignement ou mise en cohérence des différents systèmes de soutien est indispensable. A cet égard, le CAH insiste sur l'absolue nécessité de disposer rapidement de **labels de performance pour l'habitat existant**. Les banquiers les attendent. Promotelec, Qualitel, Effinergie y travaillent. Et l'Anah pourrait jouer un rôle important dans la finalisation, le lancement et la promotion de ces labels en conditionnant une partie de ses aides (ou des majorations de subventions) à l'obtention de ces labels. Le crédit d'impôt notamment pourrait ensuite être recentré autour de ces labels.

La préconisation du CAH est d'engager dès 2008 une action vigoureuse de promotion du label BBC/Effinergie dans l'existant.

Concernant la dénomination commune des différents dispositifs de soutien, il est suggéré qu'elle fasse plutôt référence aux notions de « climat », d'« objectif Planète » plutôt qu'au préfixe « éco » un peu fourre-tout. Ceci permettrait de bien rappeler que ces dispositifs sont dédiés à la lutte efficace contre le réchauffement climatique et d'éviter un amalgame déjà trop fort en France entre la notion d'éco-produits et les performances énergétiques.

### 2.1.1 : prêt à taux zéro.

Pour l'attribution de ces prêts, certains membres de notre association préconisent plutôt de cibler directement le niveau du label BBC (80kwh/m<sup>2</sup>.an tous usages) arguant que le critère « gain de 3 classes » (passer de G à D par exemple) ne permet pas de bien exploiter le gisement.

Préciser que la bonification de taux sera supportée par les Pouvoirs publics, comme en Allemagne.

Préciser aussi que ce prêt serait accordé sans condition de ressources pour bien le différencier du PTZ actuel qui aurait vocation à être maintenu.

Il faut, en parallèle pouvoir jouer aussi sur la durée du prêt, la modulation des échéances de remboursement et introduire progressivement le raisonnement en coût global ou mieux la notion plus compréhensive de "temps de retour sur investissement (ce qui suppose la résolution préalable de certains problèmes pratiques)

Enfin, il faut concevoir un dispositif simple à gérer pour les banques et lisible pour le client.

Dans cet esprit, il est important que les critères et le processus d'éligibilité soient facilement appréhendables et que les outils de mesure amont et aval soient parfaitement maîtrisés.

Une possibilité de financement complémentaire est signalée par l'un de nos membres :. Il s'agit de la mise en place d'un prêt PEL écologique bonifié, couplé à la mesure de déductibilité d'impôt lié aux prêts immobiliers. Ce prêt pourrait être dédié aux travaux lourds supérieurs à 21 keuros. Pour l'Etat, Il serait moins cher que le PTZ. La bonification du PEL pourra être récupérée en partie par la reprise de provision des sommes non versées sur les PEL débloqués. Le cumul de ces 2 mesures permet une incitation forte pour un coût moindre de l'Etat.

Aujourd'hui, le PEL est la ressource financière disponible la plus profonde au sein des établissements bancaires : 195 milliards d'euros à mai 2007. Hormis les 15% de particuliers qui convertissent leur PEL en prêt, subsiste une ressource de 165,75 Mds € qui peut être orientée graduellement vers le financement de l'immobilier durable. C'est un volume suffisant pour répondre sur

les 10 ans à venir aux besoins issus de la rénovation thermique du bâtiment (8Mds€/an<sup>1</sup>) et de la construction neuve écologique (30% du parc en 2009<sup>2</sup>)

Cette mesure favoriserait également la transformation des PEL ancienne génération sur des projets d'immobilier durable. Cette mesure serait très puissante et démonstrative. La prise en charge du différentiel de taux par la bonification est faible au regard de l'effet de levier induit sur le volume supplémentaire de prêts immobiliers.

Il est important de réviser les contrats actuels pour désolidariser par procédure dérogatoire sur les anciens PEL pour séparer le coût de l'épargne de celui du prêt. Par cette mesure l'Etat permettrait d'allouer des ressources déjà constituées au financement du logement durable, sans coût de collecte supplémentaire.

### **2.1.2 : cibler les aides financières des agences sur les travaux de réhabilitation lourdes**

Bien préciser que l'éco-conditionnalité des aides de l'Anah ne serait appliquée qu'au dessus d'un certain seuil de travaux (seuil à préciser)

### **2.1.3 : Maintenir le principe de renforcement progressif**

Certains membres considèrent que les niveaux actuels sont encore trop bas et préconisent d'introduire 2 niveaux de déclenchement des crédits d'impôt, le plus performant (calé sur le niveau BBC) donnant accès à un plus fort taux de déductibilité.

Il est également demandé d'inclure l'installation d'une VMC dans les travaux éligibles si l'on veut éviter des pathologies après changement de fenêtres et isolation des parois opaques.

Plus largement, la promotion de « bouquets de travaux » en opposition à des travaux isolés aurait un effet pédagogique et limiterait les effets d'aubaine.

### **2.1.3 : majoration du PTZ « verdi » en fonction de la performance énergétique du bien**

Préciser sur quel niveau de performance ? Celui du label BBC ?

### **2.1.3 : signature d'un accord entre l'Etat et les banques pour la prise en compte de tout ou partie des factures d'économie d'énergie dans le calcul du taux d'endettement.**

Cette prise en compte a déjà été testée ponctuellement par certains réseaux bancaires (UCB, Crédit Foncier avec l'outil de BAO de Promodul)

Pour une mise en œuvre plus générale, la proposition ci-dessus a besoin d'être précisée. Quel serait l'objet de cet accord ?

En fait, avant d'envisager un accord avec l'Etat, il faudrait que soient résolues, en amont, un certain nombre de questions relevant d'abord de la responsabilité des professionnels appelés à intervenir :

- ❖ Comment mesurer les économies attendues ? et avec quel degré de fiabilité ?
- ❖ Quels engagements de résultats les professionnels appelés à intervenir sont-ils disposés à prendre ?

### **2.1.4 : impliquer les distributeurs en renforçant le mécanisme des certificats d'économie d'énergie**

#### **2.1.4 bis : projets domestiques**

A titre complémentaire, il sera intéressant de suivre la montée en puissance d'un autre dispositif, celui des projets domestiques, déjà cité dans la note du comité opérationnel du 10 décembre sur le « panorama des mesures de financement pour atteindre les objectifs du Grenelle » Il démarrera à partir de janvier 2008. Il fait débat ; certains arguent de la relative complexité du dispositif pour les opérations à caractère diffus, d'autres mettent en avant l'exemple de rapide développement des financements écologiques liés à la directive CO2 qui incite à l'optimisme sur le succès de la démarche « projets domestiques ». Quoi qu'il en soit, ce dispositif permettra de soulager plus ou moins marginalement le soutien financier public. La rétribution des porteurs de projets se fera sans décaissement budgétaire initial de l'Etat. Ceci rend possible la substitution partielle plus importante (effet d'investissement supplémentaire lié au prêt).

A noter que ce dispositif des aides publiques directes par un adossement de ces financements au marché carbone pour un résultat est distinct du mécanisme des certificats d'économie d'énergie : il peut être porté directement par les collectivités.

<sup>1</sup> Source ADEME

<sup>2</sup> Source CERQUAL

Les méthodologies simplifiées servant aux projets domestiques n'ont pas encore été toutes enregistrées par les pouvoirs publics notamment celles portant sur la rénovation CO2 des logements individuels diffus des particuliers.

Cette dernière est portée par le Conseil Régional Rhône-Alpes. Elle vise à favoriser et rendre économiquement viable une opération ambitieuse de réduction de CO<sub>2</sub> dans la rénovation de l'immobilier diffus sur le territoire du Conseil Régional Rhône-Alpes en agrégeant une somme de petits projets domestiques dans ce secteur.

L'agrégation des projets est réalisée pour le compte du Conseil Régional Rhône-Alpes par la Banque, à travers la distribution de prêts bancaires dédiés. Les postes d'économie de CO<sub>2</sub> ont été choisis par le Conseil Régional et l'ADEME Rhône-Alpes conformément aux objectifs du contrat de projet Etat-Région, à savoir, le chauffage bois et les travaux d'isolation. Les modalités d'éligibilité des travaux sont détaillées dans une méthodologie construite à cet effet par la Caisse des dépôts.

C'est la première organisation publique-privée où la collectivité peut directement relier les enjeux globaux du protocole de Kyoto à l'effort local de lutte contre l'effet de serre de ses administrés particuliers à travers un avantage financier ciblé.

La conversion de l'actif CO<sub>2</sub> sous forme de prêt bonifié CO<sub>2</sub> apportera un effet additionnel. En effet à partir de l'expérience des prêts écologiques développés entre l'ADEME Alsace et la Banque Populaire d'Alsace (bilan du 20/09/05 disponible si besoin) il ressort que la mise en place des prêts bonifiés génère un investissement supplémentaire écologique de 46% en moyenne.

## **2.2 : Permettre à tous de bénéficier des travaux d'économie d'énergie pour lutter contre la précarité énergétique**

Il convient ici de bien distinguer entre :

- les aides pouvant être apportées aux organismes luttant contre le « mal logement » pour lesquelles il existe des mécanismes qu'il conviendrait d'encourager tels que les fonds dédiés, le recours à l'épargne salariale solidaire ou à des structures intermédiaires de financement solidaires (ex : Finantoit proposé par le Groupe Banque Populaire). A cet égard, le CAH souhaite vivement que la rédaction des §2.ii et §2.iv de la note du 21/12 soit plus explicite sur la nécessité d'apporter un soutien financier régulier à ces relais associatifs et ne limite pas ce soutien à quelques expériences pilotes.
- et les aides à apporter aux personnes pauvres en situation de précarité énergétique.

Pour ces 2<sup>ème</sup> type d'aides, le micro crédit énergétique est une solution innovante sous certaines conditions (cf 2.ii)

### **2.2 ii : mise en place de « micro crédits énergétiques ».**

- La réussite de cette solution est subordonnée au respect de 3 conditions:

- l'intégration de l'intervention des banques dans un dispositif coordonnant l'action sociale et la mobilisation des aides de toutes natures (Anah, collectivités territoriales ...)
- l'appui des relais associatifs de proximité chargé notamment d'assurer le suivi du volet financement en liaison avec l'établissement financier partenaire
- la garantie du fonds de cohésion sociale : celui-ci, qui tire ses ressources du ministère de l'emploi, n'est pas habilité à intervenir en matière de micro crédit énergétique. Il est donc nécessaire d'obtenir un élargissement de son champ d'intervention et donc de ses moyens d'action. Cela suppose qu'une décision dans ce sens soit prise au niveau du MEDAD

### **2.2.iv : garantie par l'Etat de certains prêts de maîtrise de l'énergie accordés aux ménages en précarité énergétique.**

La plupart des personnes concernées sont exclues du système bancaire traditionnel du fait de la faiblesse de leurs ressources. On ne voit pas très bien comment cette garantie pourrait améliorer leur solvabilité pour leur permettre de prétendre à des « prêts classiques ».

En revanche, il peut être fait appel au système de garantie que pourrait apporter le Fonds de Cohésion Sociale pour la sécurisation des micro crédits (cf2.ii).

## **2.4 : Préparer pour 2012/2013 une obligation de travaux**

Pour les logements classés G, quitte à imposer des travaux lourds, certains membres préconisent de faire directement le saut sur le label BBC. On ne tuerait pas le gisement et le retour sur investissement serait meilleur.

## **3 : financement des travaux de la copropriété.**

A titre complémentaire, un de nos membres fait état d'une solution originale de tiers financement mise en place pour déclencher l'investissement d'un équipement énergétiquement performant au sein d'une copropriété. Dans l'exemple signalé, le prêt lié à cet investissement a été accordé par Foncia et il est porté par Gaz de France/Distribution qui se rembourse sous forme de redevance auprès de la copropriété concernée.

### **3.2 : optimiser la mise en œuvre des travaux d'efficacité énergétique**

Cette mesure concerne le tertiaire seulement

A propos de la mise en place de dispositifs de cautionnement et notamment de la réorientation du fonds Fogime vers les opérations de réhabilitation des bâtiments tertiaires un de nos membres nous signale que la priorité en matière de garantie se situe plutôt du côté des PME. Une étude des besoins devrait être effectuée en liaison étroite avec OSEO avant de s'engager dans une solution. (cf. expérience décevante du Fogime sur laquelle il y a lieu de capitaliser).

### **3.3: soutenir plus spécifiquement les initiatives des PME**

Un verdissement total du LDD n'est pas envisageable à court terme dans la mesure où certaines banques sont au plein de leur capacité de « tirage » sur la part du LDD réservée aux entreprises. L'utilisation de la ressource LDD pour financer des prêts maîtrise de l'énergie en faveur des PME devrait, dans ces conditions, s'accompagner d'un relèvement des plafonds de collecte de l'épargne (actuellement 6000 € par livret) pour dégager des marges de manœuvre supplémentaires. Ce point est à confirmer auprès des banques

Dans le cadre de l'élargissement du livret A à l'ensemble des banques, l'idée consistant à réserver une part des ressources supplémentaires collectées pour le financement des travaux d'efficacité énergétique (des PME mais aussi bien entendu des particuliers) avait été évoquée dans le cadre du groupe de travail ADEME/banques qui a débouché sur la création du LDD. Elle avait été écartée car jugée prématurée. Les pouvoirs publics étant maintenant décidés à opter à court terme pour une banalisation de la collecte du livret A, elle peut revenir d'actualité, mais plutôt comme une hypothèse de travail à étudier en cible à moyen terme, que comme une solution à mettre en œuvre rapidement. Si l'on devait se tourner vers un livret A multi usages (livret « arc en ciel »), il faudrait notamment veiller à « sanctuariser » les fonds dédiés au financement du logement social. Il faudrait aussi se poser la question, dans un souci de simplification, de la fusion éventuelle entre le livret A et tout ou partie du LDD. Il ne serait pas cohérent, en effet, de laisser subsister deux sources de financement pour la maîtrise de l'énergie. Par ailleurs, il y aurait lieu de préciser le rôle respectif de la Caisse des Dépôts et des banques commerciales. Donc, si l'option livret A était retenue, elle ne pourrait se concevoir que dans le cadre d'une reconfiguration complète du dispositif.

----

Nota : voir également sur cette partie II (*observations ponctuelles sur la synthèse du 20 décembre*) les propositions et remarques communiquées directement par la CAPEB et FG3E (également membres du CAH). Notre association souscrit largement à une majorité de ces propositions.

**Consommation, Logement et Cadre de Vie**  
**CLCV**

**COMITE OPERATIONNEL GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT**  
**Sous-groupe de travail « habitat existant »**  
**Contribution de la CLCV**

## **Remarques générales**

### *« Aider puis contraindre »*

Nous sommes favorables à cette démarche qui tient compte des objectifs affichés et des contraintes. Pour que cela fonctionne il faut un affichage clair de l'ensemble des étapes, dès 2008, pour donner confiance : les investissements pourront être réalisés pour le long terme sans craindre l'arrivée régulière de nouvelles obligations imprévues.

Il faut préciser que la réglementation aura un rôle de « voiture balais ». Lorsqu'elle s'appliquera, la majorité des propriétaires, aidés pour cela, aura déjà engagé les actions nécessaires. Chacun doit savoir longtemps à l'avance quelles seront les échéances, les obligations et les aides pour pouvoir s'y préparer, les assumer sans subir de sanction, prendre les bonnes décisions, éviter les travaux inutiles et non pertinents.

Il s'agit de mettre en avant en priorité les principes d'efficacité énergétique, et d'utilisation des énergies renouvelables. Il importe aussi de ne pas se cantonner aux travaux visant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre: il est tout aussi important d'anticiper pour identifier les adaptations qui seront rendues nécessaires pour vivre avec les changements climatiques qui ne manqueront pas d'intervenir.

Les défis à relever sont tels que le seul effort des particuliers n'y suffira pas. La collectivité doit se préparer à investir fortement, toute mesure contraignante devant être accompagnée sur le plan économique (fiscal, subventions...), car il n'est pas possible d'alourdir la charge du poste logement. Avant toute mesure contraignante, une phase de forte incitation, doit laisser le temps aux entreprises et corps de métiers de recruter et de se former pour pouvoir faire face aux besoins.

Il faut éviter toute mesure générale pour retenir des mesures adaptées aux différents types d'habitat, en tenant compte du fait que les résultats attendus se mesurent globalement.

## **I. Améliorer l'information sur la performance des bâtiments existants et la lisibilité et la qualité de l'offre**

### *1.1 Améliorer la qualité opérationnelle*

Au manque de connaissance sur la qualité technique du parc ancien, s'ajoute un manque de connaissance sur la qualité des constructions et réhabilitations. Les observations de nos équipes locales et les litiges qui nous sont soumis montrent que les malfaçons restent nombreuses, dues principalement à des mauvais choix de matériaux, un manque évident de concertation entre les différents corps de métier, la faiblesse de la maîtrise d'œuvre et des entreprises d'installation ou de maintenance, notamment en matière d'énergies renouvelables.

Il ne s'agit pas de stigmatiser telle ou telle profession, mais d'analyser les causes de cette situation, en y associant les maîtres d'ouvrage et les usagers, afin de préconiser les mesures correctrices de fond.

Le premier semestre 2008 doit être mis à profit pour réformer en profondeur les programmes de formation initiale et continue de l'ensemble des corps de métier. Cette formation doit intégrer à tous les niveaux les principes de développement durable et les objectifs du facteur 4.



Elle ne doit pas être seulement technique mais doit aussi comporter l'apprentissage d'une approche globale, pluridisciplinaire, incluant la reconnaissance de l'expertise d'usage et les méthodologies de concertation en amont des projets, au cours de leur réalisation et de leur évaluation.

### ***1.1 – Améliorer le dispositif du DPE***

#### **L'information**

Le classement de l'étiquette énergétique doit être porté sur toute annonce ou publicité pour une vente ou une location, à l'exemple des annonces et publicités concernant les appareils électroménagers. Cela pourrait commencer par une incitation forte, le temps de parfaire le DPE et d'avoir les diagnostiqueurs compétents en nombre suffisant, pour que cela devienne obligatoire au plus tard en 2012.

#### **Les conditions de fourniture du DPE doivent être améliorées :**

- **pour la location, en habitat collectif**, il faut prévoir que le DPE de bâtiment soit fourni dès sa réalisation aux représentants des locataires désignés auprès du bailleur ou du syndic conformément à l'article 44 de la loi de décembre 1986 ;
- **pour le secteur social**, il faut que les baux de la réglementation HLM soient pris en compte, afin que le DPE de bâtiment soit porté à la connaissance de tous les locataires en place. Pour que le DPE soit utile et compréhensible, les modalités de sa diffusion et le mode d'emploi de ses recommandations font l'objet d'un accord collectif de patrimoine conformément à l'article 42 de la loi de décembre 1986, après concertation au sein du Conseil de Concertation Locative.

#### **La qualité des DPE**

L'existence du DPE constitue un tournant important en matière d'information. S'il ne peut en aucun cas remplacer un diagnostic thermique et encore moins un diagnostic global qui resteront indispensables pour une partie du patrimoine, il peut devenir, en le renforçant, un véritable outil d'aide à la décision dans la majorité des cas.

Nous proposons qu'à partir de 2012, les informations fournies par le DPE sur les consommations énergétiques et les émissions de CO<sub>2</sub> correspondent à une obligation de résultat pour le diagnostiqueur et qu'à la même échéance, avec l'accompagnement économique correspondant :

- les préconisations deviennent obligatoires pour les classes D,E,F;
- les bâtiments de classe G sont déclarés ne respectant pas les normes de confort et d'habitabilité qui, d'ici là, seront revue en conséquence.

#### **La certification des logements**

La multiplication des processus de certification et des signes de qualité est préjudiciable à une information compréhensible et utile pour le public. Il importe de limiter le nombre de signes officiels de qualité et de les rapprocher des trois niveaux de performance énergétique : bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie neutre et bâtiments à énergie positive.

#### **Les réseaux de chaleur**

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2008, les gestionnaires des réseaux de chaleurs doivent être tenus de fournir aux abonnés (syndicat de copropriété ou bailleur) les indicateurs de performance de l'ensemble du réseau (type d'énergie, rendement de la chaufferie et ses émissions de gaz à effet de serre, qualité des réseaux de distribution...), afin qu'ils puissent les remettre aux diagnostiqueurs chargés de réaliser le DPE de bâtiment.

## ***1.2 - Améliorer la lisibilité des dispositifs de soutien***

La lisibilité doit être étendue aux collectivités territoriales qui souvent abondent les mesures nationales (subventions, prêts complémentaires ou abondement du PTZ, exonération de TFPB...).

Les procédures pour le versement des aides (Crédit d'impôt, ANAH, ADEME, Agences de l'eau, Collectivités territoriales, opérateurs de type EDF/GDF, fournisseurs d'énergie « obligés » en matière de CEE, etc.), restent complexes, avec des critères d'éligibilité et des délais différents pour l'instruction des dossiers, le déblocage des subventions et des mesures fiscales.

Il faudrait généraliser le système d'instruction par un chef de fil unique (la mission pouvant être assurée par plusieurs organismes publics), avec un fonds tampon de pré-financement pour que toutes les aides soient débloquées au bon moment. De même le crédit d'impôt, mesure positive, devrait pouvoir être versé au moment où la personne en a besoin, avec une régularisation a posteriori.

Une adaptation est nécessaire, avec une revalorisation des revenus permettant de bénéficier des aides, pour les critères d'éligibilité des travaux (maisons anciennes dont il faut refaire une partie, considérée comme construction neuve, etc.).

Les propriétaires exclus du prêt à taux zéro devraient pouvoir bénéficier d'un allègement de leurs impôts à hauteur des intérêts versés voire une bonification de ces allègements fiscaux lorsque, dans le cadre d'une opération de réhabilitation notamment, le bâtiment respecte 4 des 5 critères environnementaux définis par le décret du 16 septembre 2005...), pendant la durée de remboursement des emprunts.

L'ensemble des aides publiques doit être conditionné à la réalisation de travaux ou d'aménagements permettant d'atteindre les objectifs du facteur 4.

## **2. Logements : favoriser les réhabilitations lourdes et les travaux performants et permettre l'accès aux travaux pour tous**

Il est nécessaire de mettre en place certains mécanismes afin de favoriser la réalisation des travaux d'économie d'énergie:

- en habitat collectif toute aide publique doit être conditionnée à la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre habitat durable, incluant l'expertise des usagers ;
- pour l'ensemble des aides, il faut prendre en compte la main d'œuvre dans les bases de calcul ;
- établir des bases de donnée avec des fourchettes de prix (matériaux, équipement, pose), afin de réduire les effets d'aubaine ;
- pour les aides de l'ANAH, il est nécessaire de revaloriser les plafonds de ressource pour les propriétaires occupants, et de prendre en compte les travaux d'extensions ou d'ajouts rendus nécessaires pour améliorer le classement des bâtiments ;
- pour les petites opérations et travaux légers, il faut prendre en compte l'auto-réparation et l'auto-réhabilitation, avec le concours d'une assistance technique à la maîtrise d'ouvrage ;
- si les économies d'énergie sont prises en compte pour le calcul du taux d'endettement en cas d'emprunt, il faut instaurer un mécanisme d'ajustement qui tienne compte des baisses de charges constatées réellement ainsi que de l'évolution du coût de l'énergie.

## ***2.1.4 Certificats d'Economie d'Energie***

Il est nécessaire de faciliter l'accès des éligibles (syndicats de copropriété, bailleurs sociaux et institutionnels...) aux Certificats.

### ***2.3.1 Rendre plus attractifs les travaux pour les propriétaires et les bailleurs***

A l'heure actuelle, le poste *logement* constitue la principale dépense des ménages français. Les effets cumulés de la pénurie de logements, des hausses de loyers, de l'explosion du coût des énergies et de l'insuffisance de revalorisation des aides au logement ont abouti à la situation telle que nous la connaissons actuellement.

Il est indispensable de trouver une solution qui puisse satisfaire aussi bien les bailleurs que les locataires afin que leurs charges respectives ne soient pas accrues.

Notre expérience montre qu'il est tout à fait possible de raisonner « à quittance constante »: s'il y a hausse de loyer, celle-ci doit être intégralement compensée par une baisse constatée des charges, tout en tenant compte de l'évolution prévisible du coût de l'énergie.

#### ***Toute recherche de solution équilibrée nécessite une mise à plat de la définition même du loyer***

En effet, le loyer doit s'analyser comme la contrepartie des droits et obligations réciproques du locataire et du bailleur, ce dernier ayant comme obligation l'entretien du logement et la réalisation des travaux autres que locatifs. Le loyer est donc calculé en conséquence en tenant compte de l'investissement, des amortissements, et du revenu locatif escompté.

Mais trop souvent, il n'y a pas de gestion prévisionnelle ni constitution de provisions, ce qui génère un manque de financement pour les poste de gros entretien et grosses réparation ou pour le remplacement des équipements amortis et vétustes. Avant de décider s'il y a lieu d'agir sur les loyers, il faut donc vérifier que chacun joue loyalement le jeu.

Avant de pouvoir appliquer toute hausse liée aux contraintes du facteur 4, il devrait y avoir obligation de mesurer le taux d'effort réel des propriétaires bailleurs, et tenir compte de la pertinence des travaux réalisés. Il s'agit de vérifier :

- comment est calculé l'amortissement ;
- le montant des aides cumulées : fiscales (TVA, exonération de TFPB à étendre aux particuliers, déduction des revenus locatifs, crédit d'impôts pour travaux, aides éventuelles de l'Anah...) et subventions de collectivités territoriales ;
- comment peut s'apprécier la revalorisation du bien (un bon DPE va faciliter de location en rendant le logement attractif) qui sera répercutée lors du renouvellement du bail.

Quand on regarde de près ces questions, selon les investissements à faire, il s'avère souvent qu'une hausse de loyer ne s'imposera pas.

Pour les situations particulières où le reste à charge serait important, ou en cas de difficulté financière du bailleur, les aides de l'Anah devraient être bonifiées proportionnellement aux résultats obtenus.

Ces dernières années, la collectivité a été mise à contribution pour produire des constructions neuves, opérations blanches pour les investisseurs, sans contrepartie, pour aboutir à des logements qui ne trouvent pas preneur. Elle pourrait être plus utilement être sollicitée pour financer le facteur 4 !

## Des pistes spécifiques aux différents secteurs locatifs

### - En habitat collectif

L'article 42 appliqué depuis 25 ans permet toute négociation et de multiples accords collectifs ont été signés, sur une base équilibrée : hausse modérée des loyers compensée par une baisse des charges. Il n'y a donc pas lieu d'inventer d'autres dispositifs.

Par contre, pour éviter les abus constatés, sources de contentieux, il est nécessaire de préciser le cadre de tels accords : obligation de résultat en matière de baisse des charges, application de la hausse de loyer après constatation de la baisse des charges (et non sur la base d'une estimation), en tenant compte des évolutions tarifaires prévisibles de l'énergie, limitation de la durée de la hausse de loyer à celle du remboursement des emprunts. Ces conditions ont été réunies dans un certain nombre d'accords, il s'agit de les rendre obligatoires.

### - Le cas particulier des copropriétés

Dans de nombreuses copropriétés mixtes, les copropriétaires bailleurs se désintéressent de la gestion, au détriment des locataires et des copropriétaires résidents. L'expérience montre qu'il est judicieux de faciliter la concertation entre les membres du conseil syndical et les représentants des locataires désignés auprès du syndic au titre de l'article 44 de la loi de décembre 1986.

Ceux-ci étant déjà invités à l'assemblée générale avec voie consultative, l'efficacité et la concertation serait facilitée par différentes mesures :

- élargir la composition du conseil syndical à un représentant des locataires, désigné parmi les représentants désignés au titre de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, siégeant avec voix consultative. Cela permettra de prendre en compte les remarques et observations de tous les résidents, copropriétaires résidents et locataires qui ont des intérêts communes objectifs pour ce qui concerne le fonctionnement de l'immeuble et les charges qu'il génère;
- l'obligation pour les propriétaires bailleurs, en cas d'incidence sur les loyers ou sur les charges de désigner, selon des modalités à définir, un mandataire commun pour organiser une concertation avec les représentants de locataires préalablement à la tenue de l'assemblée générale devant statuer sur les travaux à réaliser sur les parties privatives faisant l'objet d'une décision collective.

### - Les loyers du secteur privé

L'extension du décret Ile de France à l'ensemble des agglomérations au marché locatif tendu aurait le double avantage de modérer l'évolution des loyers et de permettre une répercussion d'une partie du coût des travaux qui seraient réalisés en application des préconisations du DPE.

## **2.3.2 Copropriété**

Nous sommes d'accord avec le principe, sans modifier leur statut privé, d'autoriser des décisions collectives en assemblée générale pour des travaux portant sur des éléments d'intérêt général (fenêtres, volets...).

### - Les règles de majorité

Nous sommes favorables à la modification du calcul des majorités afin que ne soient pris en compte que les copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale. Ceci permettrait, d'une part, de mettre un frein au nivellement de tous les seuils de majorité et, d'autre part, d'éviter que les copropriétaires qui se désintéressent de la gestion de leur bien ne troublent le processus décisionnel de par leur absence.

- Le renforcement du rôle du conseil syndical

Le conseil syndical n'a, à l'heure actuelle, qu'un rôle consultatif et le syndic, sauf dans des cas particuliers, n'est pas obligé de le consulter. Il nous paraît important de donner une certaine importance au conseil syndical et de faire en sorte que l'assemblée générale ne puisse délibérer que sur les points qui lui ont été soumis préalablement. Il ne s'agit pas de conférer au conseil syndical un droit de veto mais d'éviter que le syndic n'établisse l'ordre du jour sans aucune concertation. Un tel mécanisme favorisera les relations entre syndic et conseil syndical.

Cela sera particulièrement important pour l'ensemble des travaux relevant du facteur 4 pour lesquels une étude approfondie, préalable à l'assemblée générale est indispensable, y compris avec l'assistance technique auquel le conseil syndical peut faire appel.

Les documents à fournir à l'assemblée générale devraient alors présenter :

- les résultats d'un diagnostic approfondi faisant ressortir les travaux les plus judicieux et leur durée d'amortissement ;
- l'ensemble des aides auxquelles le syndicat et les copropriétaires résidents et bailleurs auraient droit.

- Financements

Il est nécessaire :

- de faciliter l'accès à des prêts bonifiés, d'assouplir le PTZ, que le livret vert porte intérêt au nom du syndicat ;
- de financer à 100% les audits et diagnostics thermiques pour éviter les investissements inutiles et d'appliquer aux syndicats des mesures économiques et fiscales octroyées au commerce et à l'artisanat (énergie, aides à l'emploi, ...).

- Carnet d'entretien

Nécessité d'en faire un véritable outil de gestion prévisionnelle et de suivi, à disposition des membres du conseil syndical et des représentants des locataires désignés selon l'article 42 de la loi de décembre 1986.

- Compteurs de calories

En cas de pose de compteurs de calories ou répartiteurs, il est nécessaire que la modification du règlement intérieur rendue nécessaire par la décision de l'assemblée générale de modifier la grille de répartition des charges, puisse se faire à tout moment et que celle-ci soit opposable, tout en étant soumise au droit simple d'enregistrement.

CLCV 17, rue Monsieur – 75007 Paris – tél : 01.56.54.32.10  
Contact : a.chosson@clcv.org / d.rodrigues@clcv.org

**Confédération Nationale des Administrateurs de Biens**  
**CNAB**



### **COMITÉ OPÉRATIONNEL – Bâtiments existants**

Déterminer les freins et envisager les solutions pour améliorer l'habitat existant requiert d'appréhender non seulement les questions techniques et financières, mais également les modes de gestion et les relations sociales. Seule l'harmonie de l'ensemble permettra des avancées significatives et le respect des objectifs ambitieux que fixera le groupe de travail.

L'administrateur de biens (syndic, gérant) est un personnage clef ; il peut sensibiliser les copropriétaires, propriétaires et locataires, les inciter à investir dans l'isolation et les énergies renouvelables. Il est aussi un levier vis-à-vis des différentes professions qui interviennent dans la maintenance des immeubles. En outre, à travers les emplois des copropriétés (gardiennage, conciergerie, espaces verts, déchets...) il tient également un rôle social (insertion, création d'emplois...).

Les CNAB entend prendre ses responsabilités dans la nécessaire réforme des mentalités et des règlements. Son dernier Congrès des 8 et 9 novembre 2007 fut l'occasion de présenter à ses adhérents un plan d'action tenant compte des décisions du gouvernement suite au Grenelle, en terme de formation, sensibilisation, mise en œuvre des bonnes pratiques. A cette occasion, la CNAB s'est engagée formellement en adoptant sa propre charte de responsabilité globale, et en adhérant au pacte mondial des Nations Unies.

### **LES PROPOSITIONS DE LA CNAB pour l'amélioration énergétique des logements anciens**

#### **DPE - Diagnostic de performance énergétique**

- En copropriété, le DPE portant sur un lot voire quelques lots, isolément, est largement insuffisant. Il est nécessaire qu'un diagnostic porte sur l'immeuble dans son entier. Ce **diagnostic thermique global de l'immeuble** devra être assortie de préconisation et d'un accompagnement à la mise en œuvre des solutions, notamment par la maîtrise de la demande énergétique (MDE).
- Lier les diagnostics au **cahier d'entretien** et rendre celui-ci plus efficace comme outil de gestion de l'énergie et des GAES.
- Joindre le DPE aux avants-contrats de vente.
- Voir consulter le DPE au moment de souscrire un prêt bancaire à l'acquisition d'un lot, afin d'anticiper les travaux.

### Revoir la distinction équipements collectifs/privatifs et parties communes/privatives

- **Pour un contrat collectif d'entretien des chaudières individuelles** : Actuellement, la copropriété ne connaît pas la consommation des chaudières individuelles, ni même leur état d'entretien. Or une chaudière à gaz non entretenue risque d'exploser et de causer des dégâts à l'ensemble de l'immeuble. La solution est que l'assemblée générale puisse voter un contrat collectif pour les chaudières individuelles. Cela favorisera leur bon entretien qui est gage d'économies d'énergies et de sécurité.
- **Rendre obligatoires les travaux sur les parties privatives** lorsqu'ils sont en cohérence avec des travaux sur les parties communes (ravalement de façade / isolation des fenêtres).
- **Classer en parties communes** tout ce qui participe à la performance énergétique de l'immeuble (modifier art. 2 et 3 loi de 1965 : exemple ; les fenêtres)
- **Donner l'autorisation permanente** au syndicat des copropriétaires de pouvoir vérifier les installations individuelles (radiateurs, ventilo-convecteur...) situées dans les parties privatives lorsque la copropriété est équipée d'un chauffage collectif. Cette autorisation serait de droit ou votée à la majorité de l'article 25, 25-1.

### L'assemblée générale

- **Assouplir les majorités** : Pour les travaux ayant un impact significatif sur les économies d'énergie et les rejets de CO2, systématiser la majorité de l'article 25, et permettre une relecture immédiate indépendamment du seuil du tiers des voix (modifier art. 25 et 25-1). Exple : pose de panneaux solaires et photovoltaïques.
- **Présidence de l'assemblée générale**: permettre au syndic de mener effectivement les débats en étant président de séance, et non pas simplement secrétaire (art. 15 du décret). En pratique, le syndic tient un rôle qui n'est pas reconnu par la loi. En effet, son statut est limité à celui de secrétaire de séance alors qu'en pratique, c'est souvent lui qui anime les débats.
- **Sécuriser les décisions prises par l'assemblée générale** en supprimant le risque d'un recours en annulation tardif : → retenir comme point de départ des délais de convocation et de recours, la date d'expédition de toutes les notifications

### Choix des entreprises

- **seuil de mise en concurrence** : Le système du moins disant a pour conséquence d'éliminer les entreprises engagées dans une démarche de qualification. Le seuil de mise en concurrence, institué par la loi, favorise la comparaison des projets en terme de coût immédiat, et pas forcément en terme d'économie à moyen terme. Il faut un critère de sélection différent.
- Prendre en compte le **coût de fonctionnement** des équipements, et pas uniquement le prix d'acquisition. Par exemple, la moitié du coût global d'un ascenseur est constitué par les dépenses de fonctionnement
- Dans les **appels d'offre** insérer une clause « environnement / énergie »



### Gestion de l'immeuble en copropriété

- **Une révision du contrat de copropriété** pour favoriser l'investissement dans la réhabilitation d'immeuble : Pour gérer efficacement la consommation énergétique, promouvoir un **nouveau contrat de gestion globale de l'immeuble** portant sur les parties communes et les parties et équipements privatifs dès lors qu'ils contribuent à réduire la consommation et les rejets de co2.
- Autoriser le syndic à remplir des **missions pour le compte d'un copropriétaire**.
- **Durée du mandat de syndic**: Pour gérer une copropriété dans de bonnes conditions, la durée du mandat confié au syndic est importante. Porter la durée du mandat du syndic et du conseil syndical à 5 ans renouvelables, le conseil syndical étant investi de pouvoirs de contrôle accrus.
- **Assistance du conseil syndical** : Suggérer la présence d'un délégué/conseil « environnement » dans les conseils syndicaux des copropriétés
- Pour des **Ingénieurs-conseils** dans les copropriétés : subventionner leur intervention.

### CHAUFFAGE : préférer le chauffage collectif au chauffage individuel (ergonomie générale du bâtiment)

- Les contrats P2 et P3 sont donc facturés selon les millièmes « chauffage ». Les occupants préfèrent les installations individuelles. Elles consomment pourtant beaucoup d'énergie : (climatisation réversible / chauffages individuels). Or La somme des chauffages individuels est supérieure à la consommation d'un chauffage collectif. La différence est estimée à 20 %, que ce soit du fuel ou du gaz. En effet, le chauffage est saisonnier, et l'ergonomie générale du bâtiment participe à parfaire son rendement.
- Seules les parties communes et équipements communs sont connus. Les équipements privatifs échappent à la vigilance. La collectivité (syndic, assemblée générale, conseil syndical) peut agir sur le chauffage collectif, mais pas sur le chauffage individuel, lequel relève de la gestion directe par le copropriétaire, s'agissant d'un équipement privatif.
- Unifier les contrats constatés sur le marché pour favoriser la comparaison
- La température intérieure - Il faut réapprendre à vivre à 19°. Mais les comportements ne peuvent pas être modifiés. Les occupants ne céderont pas sur le confort. La climatisation ne pourra pas être mise en marche en dessous de 26°. (cf. RT 2005). Mais on ne pourra pas vérifier. Les occupants sont d'accords pour faire des efforts, en proportion du confort supplémentaire apporté (facteur constant), selon une enquête du CGPC.
- Favoriser l'installation de compteurs de calories

### L'eau froide et l'eau chaude sanitaire :

Il convient de distinguer la consommation d'eau, et le chauffage de l'eau.

- La consommation d'**eau** peut être maîtrisée en présence de compteurs individuels, l'occupant ayant connaissance de sa consommation personnelle.
- **L'eau chaude sanitaire** est produite par un système qui fonctionne toute l'année, et non par saison, et n'est pas liée au système de chauffage des autres lots. Or les compteurs de calories ne permettent pas de connaître et d'individualiser l'intégralité de l'énergie déployée pour le chauffage de l'eau. Seulement 40 % de la consommation est répartie selon les compteurs de calorie, et 60 % selon les tantièmes de charges.

### Locataires dans les copropriétés

- 30% des occupants sont locataires, mais le statut les ignore, et le syndic n'a actuellement pas les moyens de les connaître. Il faut favoriser des relations plus simples et organisées entre le locataire, la copropriété et le syndic.

### Bail d'habitation

- Couple loyer/charges gagnant-gagnant, (cf proposition 3 du CNH) : le contrat pourra être garanti par des résultats assortis de sanctions. Favoriser la signature d'accords locaux, par syndicats de copropriété, pour permettre aux locataires d'accepter la prise en charge d'investissements dont les économies induites leur bénéficient.
- Allonger la durée du bail en contrepartie des améliorations réalisées par le preneur.
- Ouvrir une nouvelle concertation entre propriétaires et locataires, pour un rééquilibrage des droits de chacun en fonction des objectifs du plan.

### Finances de la copropriété

- **Fonds de réserve obligatoire** : Inscrire l'entretien du logement dans une démarche pérenne en instituant dans chaque immeuble un plan prévisionnel d'entretien, d'une durée de 5 ans. Ce plan s'appuiera notamment sur l'institution d'un fonds de réserve obligatoire qui devra être plus large que la provision spéciale de l'article 18, qui est limitée à 3 années. Les fonds utilisés ne financeraient pas uniquement les travaux liés aux économies d'énergie mais à tous les travaux liés au développement durable au sens large (aménagement du local poubelle pour le tri sélectif des déchets, aménagement d'un local commun en vue de l'installation d'un service de conciergerie...)
- **Amortissement ou déductibilité** du fonds de réserve pour chacun des copropriétaires
- **Rendre obligatoire** le financement collectif pour les travaux liés au développement durable. Cela permet d'obtenir un meilleur taux par rapport à des financements individuels, pris isolément.
- **Prévoir un financement des charges** de l'immeuble dans les instruments de prêts proposant un endettement à long terme pour l'achat d'un bien immobilier. Le plus

souvent, les prêts bancaires sont octroyés sans anticipation des charges futures. Il en résulte des difficultés de paiement des travaux.

- Appliquer la **procédure de recouvrement simplifiée** prévue à l'article 19-2 de la loi de 1965 à toutes les charges exigibles, et non pas simplement à celles relatives au budget prévisionnel. Les travaux hors budgets, lorsqu'ils participent au développement durable, doivent être visés par l'article 19-2.
- **Prêts à taux bonifiés** pour financer tout investissement lié au développement durable.
- Il est nécessaire que l'économie que recherche l'investisseur bénéficie aussi au client final
- **Harmonisation des taux de crédit d'impôt** pour tous les travaux associés à la performance énergétique du bâtiment à hauteur de 30% du montant des dépenses.

\* \* \*

**Conseil National des Centres Commerciaux**  
**CNCC**

Jean Michel Silberstein

Délégué Général

Conseil National des Centres Commerciaux

## Contribution Au débat sur les économies d'énergie dans les commerces

### Constat :

- De nombreux commerces disposent d'installations vétustes ou peu performantes de chauffage, de climatisation, d'éclairage ou d'isolation.
- Il y a dans ce secteur d'activité des économies potentielles d'énergies considérables à réaliser.
- Les commerçants sont par contre pour le moment peu sensibles à la transcription concrète de ces économies éventuelles dans leurs bilans financiers.
- Il ne faut donc pas compter sur eux pour effectuer à court terme un investissement massif dans des dispositifs qui ne verront leur résultat qu'à moyen ou long terme.
- Cette population est traditionnellement davantage réactive à des retours sur investissement rapides qu'à des problématiques de long terme,
- Cependant les travaux réalisés dans les commerces interviennent d'une manière beaucoup plus fréquente que dans d'autres secteurs (actualisation des concepts, extensions de surface, nécessité de maintenir les locaux dans un état de fraîcheur

compatible avec une bonne présentation des produits etc....)

- Il faut donc fortement inciter les commerçants à effectuer les travaux et les modifications ou changement d'installations susceptibles de favoriser ces économies d'énergie à l'occasion de ces travaux périodiques.

## Les solutions possibles :

- Crédit d'impôt : il s'agit sans doute d'une bonne mesure mais d'un impact psychologique faible au regard des coûts engendrés et d'une mise en œuvre et d'un contrôle délicats.
- Prêt à taux zéro :

Voilà une bonne mesure :

1. Susceptible d'entraîner l'adhésion rapide des commerçants et d'accélérer leur décision d'investir.
2. D'une mesure propice à une communication puissante, très médiatique, s'appuyant sur une large information des commerçants au travers de leurs organisations professionnelles, des chambres consulaires, etc.
3. Il s'agirait d'un signal positif donné par le gouvernement vers une population qui a été significativement éprouvé par le passage aux 35 heures, par les règlementations toujours plus nombreuses et tatillonnes, par un pouvoir d'achat des consommateurs en berne.
4. Nécessiterait la mise en œuvre d'une nomenclature des travaux et des types d'équipements éligibles.
5. Nécessiterait des procédures de mises en œuvre de financements rapides et simples avec les établissements bancaires consistant en une demande de prêt portant sur cinq

années (amortissement du matériel et des travaux).

6. Cette demande serait effectuée à la demande du commerçant sur production d'un devis établi par une ou plusieurs entreprises et identifiant les travaux compatibles par rapport à une nomenclature incontestable et portant un engagement formel du professionnel sur cette compatibilité.
7. Ces travaux seraient ensuite directement réglés au professionnel par l'établissement bancaire sur production d'une facture scrupuleusement identique au devis et préalablement accepté par le commerçant.
8. Ces financements seraient limités à hauteur de 15000 euros par période de cinq années.

- Cautionnement :

1. Dans un nombre significatif de cas le frein à l'investissement va se trouver dans la timidité des organismes bancaires à accorder des prêts à des entreprises qui leur ont déjà préalablement accordé (acquisition du fond de commerce) toutes leurs garanties disponibles : caution personnelle du chef d'entreprise, nantissement du fond de commerce etc.
2. Il sera donc souhaitable pour entraîner l'adhésion nécessaire des établissements bancaires à ce dispositif d'accompagner la délivrance du prêt à taux zéro d'un cautionnement assuré par l'état dont le mode de couverture reste à définir.



**Crédit Agricole**

## **Les propositions du Crédit Agricole en matière d'aide au financement des économies d'énergie.**

En matière d'incitation à la réalisation d'importants travaux d'économies d'énergie favorables à une réelle diminution des gaz à effet de serre, les banques constituent certes un acteur majeur mais aussi l'un des derniers maillons de la chaîne. En effet, la couverture du territoire national par leurs réseaux d'agences bancaires est un atout dans la distribution de produits destinés à financer ces travaux mais l'attractivité de leurs offres restera conditionnée par l'effort consenti par la collectivité en la matière.

Les investissements ne se feront que si les Français y sont encouragés par une communication claire, des incitations fiscales ou des aides publiques fortes et concentrées, d'une offre expérimentée et fiable de la part des artisans et, bien sûr, de conditions de financement adaptées.

Le Crédit Agricole a participé, aux côtés d'autres réseaux bancaires, à des groupes de travail animés par l'Ademe qui ont abouti à la transformation du Codevi en Livret Développement Durable. Il considère aujourd'hui, tant pour des raisons environnementales qu'économiques, qu'il est de son devoir d'accompagner ses clients dans la recherche de solutions de financement de travaux d'économie d'énergie. Il s'agit de faire anticiper les ménages sur un poids croissant du coût de l'énergie dans leur budget. Pour nous, les investissements doivent se réaliser à partir d'offres simples et claires.

Nous résumons dans cette note, les propositions faites par le Crédit Agricole dans le groupe opérationnel « Habitat existant » ou auprès de différents services de l'Etat.

### **1. Financer les travaux légers d'économies d'énergie ou d'installations d'énergies renouvelables par l'intermédiaire du Livret Développement durable.**

Le Crédit Agricole a lancé en avril 2007, les Prêts « économies d'énergie » en lien avec le LDD. Ces prêts proposent un différé d'amortissement de 12 à 18 mois, permettant aux clients particuliers de récupérer le crédit d'impôt. Les taux de ces prêts sont inférieurs à ceux du marché et fluctuaient en octobre dernier entre 3,75% et 5% sur des durées de 7 ans. Ces prêts se développent rapidement et répondent à des demandes de financement inférieures à 10 000€. En 9 mois, près de 50 M€ de prêts auront ainsi été réalisés. Ils présentent l'intérêt d'être simple pour le client, attractif du point de vue taux et du fait du différé permettent d'éviter une sortie de trésorerie.

### **2. Verdir le LDD pour les PME et les agriculteurs**

Nous estimons que ces prêts pourraient être étendus au secteur des PME, y compris celui des agriculteurs. Nous proposons qu'une part des prêts PBE soit réservée au financement de prêts environnementaux. Le fait de compartimenter l'enveloppe PBE inciterait les banques à proposer des prêts pour des travaux d'économie d'énergie ou de développement des énergies renouvelables dans le secteur artisanal et industriel. Cela permettrait aussi grâce à une communication adaptée de sensibiliser ces milieux aux économies d'énergie.

Cette mesure n'a pas de coût supplémentaire pour l'Etat.

### **3. Se baser sur les Prêts à taux Zéro (PTZ) pour les travaux lourds.**

Pour les travaux d'économie d'énergie importants (supérieurs à 20 000€) concernant des isolations de murs ou de toitures, il nous semble intéressant d'adapter le système actuel des PTZ en créant un PTZ vert.

Afin de favoriser l'utilisation de ces prêts et d'avoir un large impact environnemental, nous sommes favorables à une levée des conditions restrictives portant sur les revenus des emprunteurs et sur les conditions de localisation géographique. Nous proposons que le PTZ vert soit « allégé réglementairement » et ne retienne qu'un montant plafond par foyer fiscal. Le plafond pourrait être fixé entre 20 et 25 000€.

Le PTZ vert serait accompagné de prêts complémentaires issus du LDD proposés par les banques à des conditions de taux attractives.

Même s'il nécessiterait des adaptations, l'avantage de ce système serait de pouvoir être opérationnel plus facilement qu'une solution créée *ex nihilo*. Les banques distribuent déjà les PTZ et doivent seulement apporter des codifications différentes pour repérer les PTZ verts. Le circuit opérationnel est connu à la fois des acteurs financiers et des Pouvoirs Publics.

Le produit est aussi déjà apprécié par une part de la clientèle. L'offre pour être un succès se doit d'être claire, simple à expliquer et bénéfique pour le client.

Les PTZ pourraient être octroyés à partir d'un engagement de résultats apporté par les artisans et assurant un gain de plusieurs classes DPE sur la base de travaux obligatoires à réaliser. Des packs de travaux ayant du sens en matière d'économie d'énergie pourraient être prédéfinis par les services de l'Etat. Les PTZ ne seraient octroyés que pour ces objets prédéfinis.

#### **4. Des crédits d'impôts réorientés**

Pour inciter les clients à financer des travaux d'économie d'énergie, les crédits d'impôts se révèlent un outil efficace. Il nous semble cependant que ces derniers devraient être orientés sur les travaux lourds correspondant à des isolations de toiture ou de murs (au détriment des objets moins onéreux comme les doubles vitrages). Le crédit d'impôt devrait alors prendre en compte les matériaux utilisés et les frais de main d'œuvre.

Nous constatons dans la demande de nos clients, la volonté de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans les résidences secondaires : pourquoi ne pas élargir le crédit d'impôt à cet objet car nous sommes en face d'un parc important avec des clients ayant une volonté et des moyens d'agir. Par ailleurs, la pyramide des âges actuelle, montre que nombre de résidences secondaires deviendront très prochainement des résidences principales qu'il serait intéressant de mettre aux normes dès maintenant.

#### **5. Le cas des clients avec des ressources limitées**

De nombreux clients propriétaires de leurs logements mais ayant des revenus faibles ne pourront pas investir dans des travaux économies d'énergie, alors qu'ils en seraient les premiers bénéficiaires. Il ne nous paraît pas opportun de traiter cette clientèle par la solution du crédit car cela risquerait de fragiliser encore davantage cette population fragile.

La situation de ces personnes, largement rurales et âgées, doit être appréhendée dans le contexte de la solidarité.

Il faut, peut être, distinguer le cas du soutien à des associations de lutte contre le mal logement de celui de l'aide à des personnes physiques. Dans le premier cas, les réseaux bancaires pourraient alimenter de façon volontaire des associations de rénovation de l'habitat pour les plus démunis. Le Crédit Agricole le fait déjà en lien avec Habitat et Humanisme. Dans le second cas, il faut aider les personnes par l'intermédiaire de subventions accordées par l'Anah et l'Ademe. Des systèmes de micro crédit pourraient éventuellement compléter les financements nécessaires pour la réalisation des travaux.

Dans tous les cas, il ne faut pas mélanger action solidaire avec activité de crédit classique. La banque doit conserver le droit de refuser l'accès au crédit si elle considère que le principe de proportionnalité entre les ressources et la charge du crédit n'est pas respectée.

**Crédit Foncier**

# Rénovation Energétique

## Défis /initiatives envisageables

### 1. Stratégie d'investissement

- La capacité des réalisations des travaux étant limitée, on a intérêt à prioriser les logements les plus déficients (maisons ou immeubles des années 50/75 ?)
- Ce contexte pourrait amener à différencier les mesures selon la date de construction de la maison ou de l'immeuble.
- L'intérêt d'une telle approche est renforcé par deux données :
  - i. il est plus simple de traiter certains biens que d'autres (possibilité d'isolation extérieurs des biens des années 50/75
  - ii. une isolation extérieure peut être l'occasion de faire évoluer l'esthétique du bâtiment .

### 2. Motivation des Ménages

- **Compréhension des enjeux**  
Nécessité d'objectiver les offres :
  1. par leur contenu
  2. par leurs résultats
  3. en tout état de cause par leur dénomination

La notion de rénovation thermique ou de ravalement thermique est à mettre en avant  
Il faut la compléter d'une indication de résultat : par exemple Pack – 50 ou Pack -30  
ou amélioration de trois niveau dans l'échelle DPE

Il n'est pas indispensable que ces offres couvrent l'ensemble du parc : on pourrait très bien imaginer des actions prioritaires sur les maisons et les immeubles des années 50/75 pour lesquels des solutions standardisées peuvent vraisemblablement être imaginées.

- **Incitation ou obligation d'investissement à l'achat**

Si l'on veut éviter une nouvelle désolvabilisation des accédants, il est important que le coût des investissements pèse sur les prix de vente.

Une solution pourrait consister à prévoir d'ajouter au DPE une estimation du coût des travaux nécessaires pour atteindre le niveau de performance énergétique visé.

Cette mesure n'aurait d'intérêt que si elle était couplée avec une obligation d'affichage du DPE dès l'annonce de vente.

L'impact de cette mesure sur les prix de vente aurait un intérêt double :

1. elle permettrait aux accédants de financer la rénovation thermique du bien acheté.
2. elle donnerait une raison supplémentaire pour investir (valorisation de leur patrimoine) aux propriétaires qui n'ont pas de projets de vente.

- **Obligation de Ravalement thermique indépendante des mutations.**

Une telle obligation est difficile à envisager pour les maisons.

Elle serait moins difficile pour les immeubles si on desserrait d'autres contraintes (ravalement tous les 10 ans)

La encore une priorité pourrait être donnée aux générations d'immeubles pour lesquels il est possible par exemple de traiter l'isolation des murs par l'extérieur.

- **Incitation des propriétaires bailleurs**

Les rénovations lourdes ont vocation à être subventionnées par l'Anah

Compte tenu de la déduction d'intérêts, il n'y a pas de nécessité de financement spécifique.

Ce dispositif pourrait être complété :

- i. par la possibilité en cas de rénovation lourde de répercuter en charges au locataire un % des investissements
- ii. Et/ou un abattement fiscal sur les loyers (10 à 15%) du type de ceux existant dans les conventions Anah

### **3. Financement des accédants et des propriétaires occupants**

- **Cas Général**

- i. **Petits Investissements :**

sans changement : financements LDD + crédits d'impôts

- ii. **Ravalements thermiques au sens du 1 :**

1. La solution la plus lisible est un PTZ d'une durée correspondant à l'amortissement économique des investissements (15 ans)
2. L'idéal serait d'avoir une aide à la pierre identique pour tous les ménages
3. Si on veut introduire un volet social, la quotité financée pourrait varier en fonction des revenus (de 50 à 100% de l'investissement) avec un minimum de 10 000 E
4. Il est en tout état de cause important pour la lisibilité du dispositif et sa mise en place dans les Etablissements de crédit que ces PTZ verts

ne soit pas une majoration des prêts existants mais un prêt indépendant d'une durée identique quels que soient les ménages

Il est important que ces PTZ bénéficient non seulement aux propriétaires de maisons mais aussi aux propriétaires d'appartements dans une copropriété

- **Cas particulier des ménages en situation financière difficile**

Ce dispositif pourrait être complété :

1. par une subvention de l'Anah
2. par une garantie du NFGAS

#### **4. Financement des aides**

- **Financement national**

- i. **Certificat d'économie d'énergie**

1. Un certificat d'économie d'énergie pourrait être attribué à chaque ravalement énergétique
2. Sa valeur pourrait être calculée pour permettre à la banque de financer le PTZ Vert en le revendant à un énergéticien (cout d'un PTZ sur 15ans : de l'ordre de 30% de l'investissement au taux actuels.

Ce schéma a l'intérêt de faire payer les « pollueurs » pour ceux qui investissent. Son inconvénient est de faire payer les locataires et non les propriétaires

- ii. **Ecotaxe foncière :**

1. Une majoration de 5% des taxes foncière dont seraient exonérés ceux qui ont investi, permettrait de dégager une enveloppe contribuant utilement au financement des aides.

- **Financement local**

La loi ENL a prévu la possibilité de majorer les COS de 20% pour financer les investissements HQE .

Il serait intéressant d'affiner ce texte qui n'est aujourd'hui pas utilisé.

---

**CODE DE L'URBANISME  
(Partie Législative)**

**Article L128-1**

*(inséré par Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 art. 30 Journal Officiel du 14 juillet 2005)*

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.



<p style="text-align: center;"><b>Suites du Grenelle de l'environnement Comité Bâtiments existants</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Remarques

Les points suivants sont à prendre en compte:

**I- Incitation ou Obligation ?**

Une obligation d'investissement à chaque transaction serait de nature à peser sur la solvabilité des ménages et par la même déstabiliser un marché.

Une logique d'incitation assortie d' « *alertes appropriées sur l'état du bien acheté* » apparaît préférable.

**II- Incitation des ménages à investir dans leur résidence principale**

Les ménages ont besoin pour investir :

**1. De comprendre les enjeux**

Pour cela , ils ont besoin :

- Lorsqu'ils sont propriétaires :
  - i. de clairement comprendre si leur logement est « à *niveau* » ou bien « *énergivore* » ce qui :
    - a. le dévalorisera s'ils souhaitent un jour le vendre ou le louer,
    - b. les obligera tôt ou tard à le mettre à niveau.Cela suppose que le DPE soit présenté de manière très lisible avec une « barre » qui fasse clairement apparaître :
    - a. le niveau maximum de consommation attendu (exemple : objectif 150 kWhEP/m<sup>2</sup>)
    - b. la surconsommation du logement par rapport à l'objectif (exemple : consommation trois fois trop élevée pour les biens en G)

- ii. d'avoir une visibilité sur les solutions pour mettre leur logement à niveau  
Cela suppose que des « **solutions globales nommées** » soient clairement mises en avant.

La dénomination de ces solutions doit frapper les esprits : il serait souhaitable de consulter un spécialiste pour trouver le mot le plus approprié et savoir s'il vaut mieux stigmatiser en parlant de : « *mise à niveau énergétique* » ou positiver en parlant de « *rénovation énergétique* » ou de « *ravalement énergétique* » ?

- iii. d'avoir une vision claire de l'économie qu'ils peuvent espérer  
Cela suppose là encore que le DPE soit lisible.

- Lorsqu'ils achètent, d'être *alertés sur les travaux qu'ils auront tôt ou tard des travaux à faire et d'en connaître le coût.*

Cela suppose :

- i. que le DPE soit fourni dès l'annonce de mise en vente,
- ii. qu'il fasse apparaître en clair le coût estimé de la mise à niveau.

## 2. D'avoir des financements simples et incitatifs :

- **Cas Général**

- i. La solution la plus lisible est un PTZ d'une durée correspondant à l'amortissement économique des investissements (15 ans)
- ii. L'idéal serait d'avoir une aide à la pierre identique pour tous les ménages
- iii. Si on veut introduire un volet social, la quotité financée pourrait varier en fonction des revenus (de 50 à 100% de l'investissement) avec un minimum de 10 000 E
- iv. Il est en tout état de cause important pour la lisibilité du dispositif et sa mise en place dans les Etablissements de crédit que ces PTZ verts ne soit pas une majoration des prêts existants mais un prêt indépendant d'une durée identique quels que soient les ménages.

Ces prêts :

- i. Bénéficieraient non seulement aux propriétaires de maisons mais aussi aux propriétaires d'appartements dans une copropriété,
- ii. Seraient réservés aux interventions lourdes, les interventions plus limitées continuant d'être financées par les prêts LDD et de bénéficier des crédits d'impôt,
- iii. Ne seraient accordés pour les acquisitions postérieures au 30 Juin 2008 que **si les travaux sont réalisés dans l'année (ou les 18 mois) de l'acquisition.**

- **Cas particulier des ménages en situation financière difficile :**

Ce dispositif pourrait être complété :

- a. par une subvention de l'Anah
- b. par une garantie du NFGAS

### **III- Incitation des propriétaires bailleurs à investir**

Les rénovations lourdes ont vocation à être subventionnées par l'Anah.

Compte tenu de la déduction d'intérêts, un financement spécifique est moins indispensable que pour les accédants.

Ce dispositif gagnerait à être complété :

- i. par la possibilité en cas de rénovation lourde de répercuter en charges au locataire un % des investissements
  - ii. Et/ou un abattement fiscal sur les loyers (10 à 15%) du type de ceux existant dans les conventions Anah.
-

## Financement des Investissements économies d'énergie

Crédit d'impôt /PTZ vert

- **Les deux solutions sont financées par un crédit d'impôt :**
  - Le crédit d'impôt qui finance le PTZ est alloué à la Banque sur 5 ans.
  - Un crédit d'impôt accordé aux accédants serait versé en une seule fois avec un décalage moyen de 12 à 18 mois
  
- **Les différences sont :**
  - Pour l'Etat : la solution PTZ vert permet d'étaler l'impact budgétaire
  - Pour les emprunteurs:
    - *Le crédit d'impôt finançant le PTZ vert serait transformé par les Etablissements prêteurs en une réduction de mensualité sur la totalité de la durée du financement :*
      - *de l'investissement pour les propriétaires*
      - *du projet global pour les accédants dans le neuf comme dans l'ancien 1 ce qui augmenterait la capacité d'emprunt des ménages concernés.*
    - Alors que celui dont bénéficieraient en direct les emprunteurs serait versé avec un décalage dans le temps de 12 à 18 mois.
      - Ce crédit d'impôts ne pourrait pas être considéré comme une réduction de charges mais au mieux comme un complément de ressources ponctuel.
      - Ce complément de ressources ne pourrait être pris en compte par les banques pour la détermination de la capacité d'emprunt des ménages (la prise en compte d'une ressource ponctuelle pourrait poser un problème de solvabilité et être par la même critiqué par la jurisprudence)
      - Même s'il était pris en compte ils ne générerait qu'une capacité d'emprunt supplémentaire limitée par le taux d'endettement maximum (de l'ordre 30%) soit une déperdition de plus des 2/3 en terme d'effet de levier.

### En conclusion

- Le Prêt à zéro % est une ingénierie décisive pour solvabiliser les accédants
- Son impact budgétaire serait dans le cas du projet PTZ vert plus avantageux qu'une solution crédit d'impôt

---

<sup>1</sup> Compte tenu des techniques de lissage

## Un financement spécifique des investissements économie d'énergie dans le logement

Le système actuel de crédit d'impôts a deux inconvénients :

- Il incite à des actions unitaires alors qu'une approche globale de la performance énergétique dans le cadre d'actions « combinées » est souhaitable.
- Il est complexe et ne contribue que tardivement et partiellement au financement de l'opération.

\*\*\*\*

L'importance des enjeux aussi bien économiques que climatiques appelle un grand programme d'investissement.

Les conditions de réussite d'un tel programme sont :

- Une communication simple qui permette aux ménages de comprendre l'intérêt pour eux d'investir :
  - o Economies sur leur budget énergie pour les propriétaires occupants,
  - o Possibilité pour les propriétaires bailleurs d'augmenter leurs loyers,
  - o Valorisation des biens dans les deux cas.
- Une sécurisation des ménages sur la réalité des économies potentielles.
- Un calendrier permettant aux Professionnels de mettre en oeuvre les formations et recrutements nécessaires à un tel programme.

\*\*\*\*

Il est important à cet effet :

- *De passer d'une logique d'aide aux équipements à un système d'aide à la performance énergétique* mesurée sur l'échelle A à G des Diagnostiques de performance énergétiques,
- *De mettre en oeuvre des actions de communication simples et fortes :*
  - o sur les conséquences financières pour les ménages du classement énergétique de leur logement
  - o sur l'intérêt d'un « ravalement thermique »
- *D'obliger à afficher les performances énergétiques des logements dans les annonces immobilières*
- *De proposer un financement « clé en mains » de ces investissements du type du « PTZ vert »* dont l'objet serait de financer dans une logique d'aide à la pierre les investissements aussi bien dans le neuf que l'ancien (maisons individuelles et copropriétés) étalant le remboursement sur une durée (12 à 15 ans) permettant d'alléger dès la première année le budget énergie des ménages.

- *De financer ce programme par un système de certificat CO2* reportant via les énergéticiens le financement des propriétaires qui investissent sur ceux qui n'investissent pas.

Sur ces bases, le PTZ vert pourrait être défini de la manière suivante

- Ces prêts seraient attachés à la pierre non à la personne ce qui permettrait à tout acquéreur ou propriétaires de logements de l'obtenir.
- Le dispositif serait adossé au classement des logements retenu dans le cadre des bilans énergétiques prévus par la réglementation<sup>1</sup> (notation de A à G):
  - o **Les logements neufs visant un classement A ou B** bénéficieraient d' »un Prêt à 0% vert »  
Les montants seraient adaptés au type de logement (par exemple : 10 000 E pour la maison individuelle en B et 20 000 E pour la maison individuelle en A )
  - o **Concernant l'ancien,**
    - les investissements permettant d'améliorer le classement d'au moins trois classes seraient financés à 100 % dans la limite de plafonds définis en fonction des économies potentielles.
    - Afin d'éviter des frais inutiles, un montant minimum de 10 000 E de travaux serait nécessaires pour obtenir un prêt.
    - L'octroi de ces prêts serait conditionné par un certificat d'efficacité des travaux délivré par les diagnostiqueurs sur la base de l'écart de performance avant et après travaux.
    - Le dispositif concernerait non seulement les maisons individuelles mais aussi les copropriétés.
    - Les bailleurs bénéficieraient d'un avantage fiscal spécifique leur permettant de compléter le relèvement de loyer que cet investissement peut leur permettre de négocier avec leur locataire ou bien d'obtenir au changement de locataire (par exemple déduction de 10% des loyers des biens concerné pendant 10 ans)
- Un autofinancement du dispositif pourrait être envisagé au travers d'un système de certificats d'économie d'énergie permettant aux énergéticiens de faire une économie de taxes d'un montant égal au coût du prêt à 0%

\*\*\*\*\*

Deux points sont à souligner :

- o Une subvention de 25% permet de financer un prêt à 0% de la durée correspondant à l'amortissement moyen des investissements d'économie d'énergie (10 à 12 ans)
- o Une communication forte sur le classement des logements dans la même logique que le classement des établissements d'hébergement (de F = \* à A/B=\*\*\*\*\*) conjuguée avec une communication simple sur les gains résultant d'un changement de classe serait très incitatrice aux investissements dans la mesure où elle jouerait tôt ou tard sur les loyers et/ou la valeur des logements.

---

<sup>1</sup> Depuis 2006 dans l'ancien et à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2007 dans le neuf

Etude réalisée par l'Université Dauphine pour le Crédit Foncier  
Novembre 2006

# Demande de logement : la réalité du choc sociologique



**CRÉDIT FONCIER**  
GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE

## > L'Étude ..... en Bref

### ■ Pourquoi une étude ?

- La demande de logements a été marquée au cours des 60 dernières années par trois chocs :
  - la reconstruction,
  - l'urbanisation
  - le développement des flux migratoires.
- Le consensus s'est ensuite établi sur un besoins de 300 000 logements par an
- La situation actuelle est très paradoxale:
  - Le parc de logement qui a bénéficié de 60 ans d'amélioration
  - Mais nous connaissons des tensions très fortes aussi bien sur les prix que sur l'accès au logement
- Il nous est apparu indispensable d'en comprendre les raisons , c'est-à-dire de savoir :
  - Si l'emballement du marché est conjoncturel et largement le fait de l'effet taux
  - Ou bien si on est en face d'une accélération plus durable de la demande ?

### ■ La conclusion de l'étude

- **Un véritable choc sociologique bouleverse la demande de logements**





## > Le choc sociologique

... en bref

### ■ La demande est impactée par des changements lourds de conséquences

- Les changements de comportement de seniors de plus en plus nombreux
  - Mouvement vers le Sud et/ou double résidence au départ en retraite
  - Retour vers les centre-ville en préparation de la dépendance
- L'éclatement de la cellule familiale
  - Les divorces ont un impact qui ne cesse de se développer (1 divorce génère un besoin de 0.7 logement supplémentaire)
  - A cela s'ajoute un « Habitat séparé choisi » du fait du nouvel hédonisme  
Volonté « d'habiter seul pour mieux vivre ensemble »  
Couples SDC (Sans Domicile Commun)
- Les changements du paysage professionnel
  - Les Délocalisations génèrent soit des déplacements inter régionaux  
Soit des doubles résidences entre un membre et le reste de la famille (célibat géographique)
- Les évolutions du paysages Européen
  - Accroissement prévisible des étudiants étrangers et des migrants du Nord



**CRÉDIT FONCIER**  
GRUPE CAISSE D'ÉPARGNE

## > **Le choc sociologique**

**... en bref**

### ■ **Ces changements ont pour dénominateur commun une mobilité accrue :**

- Mobilité subie du fait des évolutions du paysage économique
- Mobilité choisie du fait de besoins forts d'autonomie et d'une tendance croissante au « zapping »

### ■ **Et pour caractéristiques:**

- De tous concourir à accroître et transformer la demande :
  - A population égale, il faut non seulement plus de logements mais des logements différents tant au niveau de leur configuration que de leur localisation
- D'avoir des effets insensibles sur courte période mais cumulatifs et donc incontournables sur moyenne période

### ■ **Le Marché en a absorbé pendant des années les conséquences**

- Mais « la montée des eaux met la digue en péril »
- La demande est impactée par **un véritable choc sociologique**



## > **Les défis qui résultent de ces tendances lourdes**

La diversité des changements en cours se traduit par des défis à trois Niveaux:

- **Au plan quantitatif**
- **Au plan qualitatif**
- **Au plan géographique**



## > **Le défi quantitatif :**

- **Les besoins globaux s'établissent à 500 000 logements par an**
  - L'écart par rapport aux projections INSEE 2001 s'explique largement par des différences de méthode
  - Les dernières projections convergent avec les résultats de l'étude en ce qui concerne l'impact des 1 facteurs sociologiques
- **L'offre a pris du retard par rapport à l'accélération de la demande**
- **La « consommation de logements » des uns se traduit par:**
  - le resserrement du logement des autres
  - constitue le facteur clé des tensions sur les prix
- **La seule réponse est l'accroissement de l'offre**
  - Les efforts des dernières années vont dans le bon sens mais devront être durablement soutenus



## > **Les autres défis**

### ■ **Les défis qualitatifs**

- L'impact du vieillissement
- L'impact de l'éclatement de la cellule familiale
- L'impact des évolutions du paysage professionnel
- La recherche de logement plus économes en énergie

### ■ **Les défis géographiques**

- L'ampleur des différents déplacements de population reste une question ?
  - Il en résulte des risques de tensions et d'exclusion dans certaines zones géographiques
- Le point le plus délicat est l'impact des préoccupations de voisinage:
  - Le riverain est ouvert à la construction mais « pas dans son jardin »
  - Ce réflexe est lourd de conséquences sur l'étalement urbain, sur les problèmes de transport et de consommation d'énergie



> **Conclusion :**

## **Un sujet de société majeur**

- **Une demande durablement soutenue de logements neufs :**
  - Les à-coups possibles du fait notamment des taux d'intérêt ne remettront pas durablement en cause les effets du choc sociologique
- **Un besoin d'adaptation important du parc existant**
- **Des questions de société :**
  - Comment gérer la contradiction entre :
    - » La demande croissante de logement
    - » Les réactions de voisinage qui limitent les possibilités de construction ?
  - Comment maîtriser les prix
    - Les facteurs critiques sont la capacité à :
      - » mobiliser les terrains
      - » trouver la main d'oeuvre nécessaire
      - » Prioriser les évolutions de normes
  - Quels modes de construction et d'habitat faut-il promouvoir
    - » Pour répondre à l'aspiration des français à leur jardin privé
    - » Tout en maîtrisant l'étalement périurbain ?

- **Un facteur clé de soutien du Marché**



**Direction des Affaires Economiques et Internationales**  
**DAEI**

## MIEUX MESURER LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE DANS LES LOGEMENTS

La première réunion du COMité Opérationnel sur la Rénovation thermique des logements et du tertiaire existants a mis en évidence la mauvaise qualité de la mesure des consommations d'énergie alors que l'objectif de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre avant 2050, repose sur cette mesure. Le moyen envisagé pour parvenir à l'objectif (à savoir, diviser par quatre la moyenne de consommation actuellement observée) est lui aussi dépendant de cette mesure. Or, les présomptions sont très fortes que les consommations présentent une grande dispersion autour de cette moyenne comme indiqué par la DAEI.

Le document distribué en séance le 21 décembre stipule dans le paragraphe 1.1 que «le comité opérationnel recommande que les moyens soient aujourd'hui concentrés pour rechercher la meilleure synergie entre ces différentes approches ». Or, cette action vient d'être impulsée par la DAEI. La DAEI s'est attaquée au problème lié à cette mauvaise qualité de la mesure à l'automne, en montant un groupe de travail avec les directions et services partenaires (DGUIHC, CGPC, Observatoire de l'Energie, Institut Français de l'Environnement, ADEME...), qu'elle anime, afin de mettre en place une enquête destinée à collecter les données nécessaires à la mesure des consommations d'énergie par habitat.

Il devient en effet crucial de mesurer correctement les consommations d'énergie en volume par habitat à la fois :

- au niveau national (pour pouvoir suivre le respect de nos engagements dans le cadre du protocole de Kyoto) ;
- au niveau individuel (dans une optique évaluative des politiques d'incitation aux économies d'énergie) ;
- au niveau local (mises en œuvre des politiques d'énergie déclinées à ce niveau).

Or, les sources existantes sur le sujet (celles, agrégées, établies par l'Observatoire de l'énergie, et celles, individuelles, tirées des enquêtes logement de l'Insee) ne permettent pas vraiment de le faire. Le Ceren a constitué des panels de ménages à qui des questionnaires très complets sont administrés, mais les échantillons sont de très faibles tailles, et tirés selon la méthode des quotas (d'où des risques importants de biais).

Le dispositif à mettre en place doit être une enquête représentative au niveau national, comprenant à la fois les variables socio-démographiques habituelles (revenu, statut d'occupation, composition du ménage...), les consommations d'énergie, ainsi que la description du bâti (qualité et consistance).

Les usages envisageables recouvrent l'estimation de la demande d'énergie, qui constitue un préalable à l'évaluation des politiques, les approches par micro-simulation statique permettant de dresser un bilan redistributif des politiques, les approches par micro-simulation dynamique pour des exercices de prospective.

Le groupe de travail examine actuellement plusieurs scénarii. Il réfléchit également aux scénarii de remontée de l'information contenue dans les DPE (aux fins d'une exploitation statistique de ceux-ci) et à quelles conditions une telle remontée d'information pourrait trouver sa place au sein d'un dispositif cohérent d'observation de la consommation d'énergie résidentielle et de la performance thermique des logements.



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT  
ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

*Direction des Affaires économiques et internationales* Paris, le

*Service Economie, Statistiques et Prospectives*

*Sous-direction du Bâtiment, des Travaux publics  
et des Secteurs professionnels*

**NOTE  
RELATIVE AUX TRAVAUX D'ECONOMIES D'ENERGIE**

**DANS LE PARC RESIDENTIEL EXISTANT**

enjeux, contraintes et suggestions de solutions

PLAN

	chapitre	page
I	champ des réflexions	1
II	parc locatif : financement par les loyers et les charges	3
III	parc locatif : financement par crédit bail immobilier	8
IV	traitement de la contrainte de liquidité	13
V	gouvernance des copropriété en matière de travaux	13
Annexe 1 : le traitement de l'externalité liée aux GES		17

## I- Champ des réflexions

- Contexte : une part importante des émissions de GES provient des bâtiments d'habitation ;
- Il faut distinguer l'action sur le flux de construction neuve et celle sur le stock préexistant. Le stock de logements ne s'accroissant chaque année que de l'ordre de 1 % sous l'effet de la construction neuve, si l'on vise des économies d'énergie substantielles (facteur 4), l'attention doit aussi être portée sur le parc préexistant ;
- Modèle standard : un propriétaire occupant va réaliser des travaux d'économie d'énergies si (et seulement si) la valeur actualisée des économies d'énergie, nette de l'investissement initial (= le surplus) est positive. Dans la réalité, des écarts peuvent être constatés par rapport à ce modèle :
  1. le calcul individuel ne tient pas compte a priori de l'externalité (négative) générée pour la collectivité par les émissions de GES et de l'externalité positive générée par leur réduction ;
  2. le propriétaire peut se heurter à une contrainte de liquidité, alors que ce modèle repose sur l'hypothèse implicite d'un accès non rationné au crédit. Des travaux d'économie d'énergie qui généreraient un surplus positif peuvent ainsi voir leur réalisation compromise ;
  1. dans les immeubles en copropriété, les règles de majorité ainsi que celles relatives à la répartition des dépenses (de travaux) peuvent avoir pour effet de paralyser la prise d'une décision de réalisation de travaux d'économies d'énergie ;
  2. lorsque le logement est loué, une externalité supplémentaire est présente, car compte tenu de la législation en vigueur (Loi du 06 juillet 1989 en secteur privé et L. 442 et suivants du CCH en secteur HLM) les travaux sont à la charge du bailleur alors que c'est le locataire qui bénéficie des économies d'énergie ;
  3. les économies d'énergie futures ne sont pas connues avec certitude, et le propriétaire (ou le locataire si le logement est loué) peut être averse au risque. Notons toutefois que face à une incertitude sur le montant de dépenses futures et d'une probabilité élevée de hausse des coûts unitaires de l'énergie, l'aversion pour le risque devrait avoir pour effet de faciliter (et non de faire obstacle à) la réalisation d'investissements qui ont pour objet de réduire ces dépenses.

L'objet de la présente note est d'examiner comment les deuxième, troisième et quatrième problèmes évoqués sont ou pourraient être traités par les politiques publiques, avec un examen approfondi du traitement de l'externalité entre propriétaire et locataire. Pour ce qui est du traitement de l'externalité des GES, on rappelle pour mémoire (annexe 1) que plusieurs dispositifs de subvention des travaux d'économie d'énergie coexistent, s'adressant à des publics distincts, chacun avec leur barème propre et leurs conditions d'attribution .

On rappelle qu'il y a 24,5 millions de résidences principales en France métropolitaine (tableau 1) : 14 millions sont des maisons et 10,5 millions des appartements. 17,5 millions de logement sont chauffés par chauffage individuel, 5 millions par chauffage collectif, et 2 millions par des appareils de chauffage indépendants. Le chauffage est quasi-exclusivement individuel dans l'habitat individuel, alors qu'il se partage pour moitié entre chauffage collectif et chauffage individuel dans l'habitat collectif.

Tableau 1 : parc de résidences principales en France métropolitaine,  
En milliers

<b>maisons individuelles</b>	chauff individuel	chauff collectif	Appareils indéppts	Ens.
Propriétaires non accédants	6 113	21	798	6 932
Accédants à la propriété	3 780	6	354	4 140
Locataires - secteur social	585	15	74	674
Locataires - secteur privé	1 308	19	279	1 607
Logés gratuitement	405	5	118	528
<b>Ensemble</b>	<b>12 192</b>	<b>66</b>	<b>1 624</b>	<b>13 882</b>
<b>logements collectifs en co-propriété</b>	chauff individuel	chauff collectif	Appareils indéppts	Ens.
Propriétaires non accédants	719	748	52	1 519
Accédants à la propriété	530	416	21	967
Locataires - secteur social	144	207	10	361
Locataires - secteur privé	1 536	872	74	2 482
Logés gratuitement	157	129	16	302
<b>Ensemble</b>	<b>3 085</b>	<b>2 372</b>	<b>174</b>	<b>5 632</b>
<b>logements collectifs où l'immeuble appartient à un propriétaire unique</b>	chauff individuel	chauff collectif	Appareils indéppts	Ens.
Propriétaires non accédants	77	39	12	128
Accédants à la propriété	24	11	2	37
Locataires - secteur social	1 101	2 038	57	3 195
Locataires - secteur privé	1 019	321	114	1 455
Logés gratuitement	96	87	13	196
<b>Ensemble</b>	<b>2 316</b>	<b>2 497</b>	<b>198</b>	<b>5 011</b>
<b>Ensemble</b>	chauff individuel	chauff collectif	Appareils indéppts	Ens.
Propriétaires non accédants	6 909	809	862	8 579
Accédants à la propriété	4 334	433	378	5 145
Locataires - secteur social	1 829	2 261	141	4 231
Locataires - secteur privé	3 864	1 213	468	5 544
Logés gratuitement	658	221	148	1 027
<b>Ensemble</b>	<b>17 594</b>	<b>4 936</b>	<b>1 996</b>	<b>24 525</b>

Source : Insee, enquête logement 2002

## II – Le cas du parc locatif : l'option du financement par un accroissement des loyers futurs ou par les charges locatives

- Dans cette partie, nous avançons l'idée que l'optimum de premier rang consisterait à autoriser le propriétaire bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie à revoir à la hausse le loyer quittancé, de façon à lui permettre de « capter » une part suffisante de l'économie réalisée par le locataire du fait des travaux. Une alternative consisterait à inclure dans les charges locatives récupérables l'amortissement des dépenses engagées ou la redevance versée à un crédit-bailleur ;
- Difficultés pratiques de mise en oeuvre :
  - obstacles juridiques à la réévaluation du loyer ou à la récupération des charges (cf. infra) ;
  - pour les finances publiques, impact sur les dépenses en aides personnelles en cas de hausse de loyer : le montant d'AL ou d'APL dépend en effet du loyer effectif (dans la limite d'un plafond). Cet effet sur les aides est toutefois de nature à favoriser l'acceptation de

hausse de loyers. En revanche, dans les barèmes des aides personnelles, les charges sont prises en compte de manière forfaitaire, i.e. indépendamment du montant exposé ;

- incertitude sur le montant des économies futures d'énergie, qui dépend notamment de la météo et des prix futurs de l'énergie : qui, du bailleur ou du locataire, doit supporter le risque correspondant ?
  - à météo constante et prévisible, problème d'évaluation (i.e. de certification) de l'économie d'énergie permise par les travaux (jusqu'à quel degré seront-ils exécutés conformément aux règles de l'art ?) ;
  - coût administratif du dispositif. Mais il n'est pas forcément plus élevé que celui de dispositifs alternatifs envisageables (cf. infra.) ;
  - acceptabilité « politique » de hausses de loyers ou de charges. Cette difficulté ne doit toutefois pas être surestimée, dans la mesure où il y a un surplus à se partager. L'instauration d'un degré suffisant de confiance constitue donc une condition importante au choix de cette solution. Cela plaide pour que les représentants des locataires soient associés étroitement aux discussions et au montage du dispositif, à l'échelon local et à l'échelon national.
- On rappelle que le parc locatif est constitué de logements de types très divers (cf. tableau 1 supra.), et selon les cas les difficultés de mise en œuvre peuvent être plus ou moins aiguës :
- Logements sociaux vs logements privés : les règles de fixation et de révision des loyers ne sont pas les mêmes (cf. infra.) ;
  - Maisons individuelles vs appartements : dans ce dernier cas, bon nombre de mesures efficaces nécessitent le traitement de l'ensemble de l'immeuble ;
  - Au sein des appartements du parc privé, il convient de distinguer d'une part ceux qui relèvent du régime de la copropriété (décisions difficiles à prendre compte tenu des règles de majorité de la Loi du 10 juillet 1965 – cf. infra.) et d'autre part ceux qui sont situés dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique ;
  - Au sein des appartements, on peut distinguer ceux qui bénéficient d'un chauffage individuel et ceux qui sont desservis par un mode de chauffage collectif.
- Comment fixer la révision du loyer ? Deux écueils sont à éviter :
- La fixer à hauteur de l'amortissement (économique) de l'investissement, c'est-à-dire de telle sorte que la valeur actualisée du surcroît de recettes sous forme de loyers pour le bailleur compense exactement son investissement initial. Dans ce cas, en effet, le bailleur pourrait être incité à surinvestir (problème d'alea moral), c'est-à-dire à réaliser des travaux ne générant pas d'économies d'énergie significatives (ou en tout cas des économies d'énergie sans commune mesure avec l'investissement réalisé) ;
  - La fixer à un niveau variable dans le temps, de façon à ce qu'elle épouse en sens inverse les variations de la dépense en chauffage, le total « dépense en chauffage + surcroît de loyer » étant constant. Dans ce cas – si le chauffage est individuel – c'est du côté du locataire que se pose un problème d'alea moral : celui-ci n'est plus incité à limiter ni sa consommation, ni les déperditions de chaleur, tout accroissement de sa consommation de chauffage étant implicitement pris en charge par le bailleur sous la forme d'un surcroît moindre de loyer. Dans le cas d'un chauffage collectif, ce problème d'alea moral préexiste à la réalisation des travaux et à la revalorisation du loyer. Par ailleurs, geler le total « dépenses en chauffage + surcroît de loyer » reviendrait à mettre à la charge du bailleur, et non plus du locataire comme c'est l'usage, le risque météorologique et celui inhérent à l'évolution des prix des combustibles.

Comme c'est le bailleur qui, in fine, décide de réaliser ou non des travaux d'économies d'énergie, de tels travaux seront d'autant plus encouragés que le bailleur sera en mesure de capter une part importante du surplus. Idéalement cet objectif sera atteint, sans modifier la répartition des risques entre le locataire et le bailleur, en mettant à la charge du locataire un surcroît de loyer exactement égal aux économies de chauffage attendues en moyenne sur

longue période (le bailleur captant alors l'intégralité du surplus). Si la voie d'une solution négociée est privilégiée, un partage du surplus entre le bailleur et le locataire peut se concevoir. On voit aussi que la fixation du surcroît de loyer nécessite l'interposition entre le bailleur et le locataire d'une tierce personne, dont le rôle est en outre de s'assurer (au préalable) qu'il y aura bien un surplus à partager (i.e. que l'investissement est économiquement rentable après prise en compte de la subvention éventuelle de la collectivité destinée à corriger l'externalité des GES). Les réticences à une révision du loyer seront aussi d'autant moindres que les bailleurs ou leurs représentants auront été associés étroitement au montage du ou des projets, à l'échelon local et national.

## 1. Dans le parc privé

- Dans le parc privé, aux termes de l'Art. 17 de la Loi du 06 juillet 1989, le loyer est fixé librement entre les parties à l'entrée dans les lieux, mais la révision du loyer en cours de bail ou au renouvellement de celui-ci est plafonnée à l'évolution de l'IRL. L'Art. 17c ouvre toutefois la voie à une révision supérieure à l'évolution de l'IRL, au renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué, le nouveau loyer étant alors fixé par référence aux loyers habituellement pratiqués dans le voisinage pour des biens comparables. L'article 17.e. stipule par ailleurs que « *Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux* », mais cette disposition est évidemment inopérante, en pratique, pour les travaux les plus lourds, ceux qui concernent tout un immeuble (comme la pose de revêtements d'isolation en façade ou en toiture) et non un seul logement. Un décret pris après avis du Conseil d'Etat fixe de manière limitative la liste des charges que le bailleur peut récupérer auprès du locataire, au nombre desquelles ne figurent ni les intérêts d'emprunts contractés pour la réalisation de travaux ni l'amortissement économique de tels travaux. Hormis la possibilité – intéressante – ouverte par l'Art 17.e., dont la portée est limitée aux travaux portant sur un seul logement (comme la pose de double-vitrage), on voit donc que le bailleur n'a guère la faculté de récupérer tout ou partie du surplus tant que le locataire reste dans les lieux, surtout si les travaux portent sur les parties communes. On rappelle à cet égard que le renouvellement du bail au terme des trois ans est de droit pour le locataire (Art 15 de la Loi du 06 juillet 1989), sauf si le bailleur décide de reprendre le bien pour le vendre ou l'occuper lui-même (ou le faire occuper par ses proches), ou s'il peut arguer d'un motif réel et sérieux de donner congé (comme par exemple le non-paiement du loyer).
- Le problème est donc de permettre une réévaluation du loyer ou des charges en cas de travaux portant sur un ensemble de logements d'une même copropriété (ou d'un même immeuble possédé par un propriétaire unique). Trois types de solutions sont envisageables :
  - Instaurer dans les copropriétés (ainsi que dans les immeubles de rapport) une représentation des locataires qui serait mandatée pour négocier la réalisation de travaux d'économie d'énergie et la hausse de loyer correspondante avec le syndicat des copropriétaires ;
  - Autoriser le bailleur à réviser à la hausse le loyer en cas de travaux d'économie d'énergie votés par le syndicat des copropriétaires, dans la limite de l'économie d'énergie prévisionnelle mensuelle moyenne évaluée par une autorité indépendante ou un expert agréé, ou d'une fraction de cette économie. Cette économie doit être chiffrée distinctement pour chaque logement, dans le cas de travaux portant sur (les parties non privatives d')un immeuble collectif ;
  - Inclure dans la liste des charges récupérables auprès du locataire une fraction de l'amortissement de travaux d'économie d'énergie, dans la limite de l'économie de chauffage qui en résulte, évaluée par un certificateur indépendant (là aussi distinctement pour chaque logement).
- Dans la première solution, la représentation élue des locataires négocierait librement avec le syndicat des copropriétaires un accord de réalisation de travaux d'économie d'énergie en contrepartie d'une augmentation de loyer. L'accord serait conclu à la condition (suspensive) du vote des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires, et la hausse de loyer s'imposerait ensuite

à tous les locataires, élus ou représentés, y compris ceux qui pourraient s'être opposés au projet. Une difficulté serait de tenir compte de l'intérêt inégal que peuvent avoir les locataires à la réalisation de tels travaux : à titre d'exemple des travaux d'isolation sous la toiture intéresseront sans doute davantage les locataires situés à l'étage le plus élevé que ceux qui résident au rez-de-chaussée. La composition de la représentation des locataires risque ainsi d'influer sur sa motivation à négocier tel ou tel type bien précis de travaux et sur la répartition des hausses de loyer entre les occupants en cas d'accord, une hausse uniforme en pourcentage étant à l'évidence inadaptée, en règle générale.

- Pour bien fonctionner, la première solution nécessite que la représentation des locataires ait accès à l'expertise nécessaire. Cette expertise pourrait être apportée par l'administration (DDE) ou ses extensions (Anah), par des associations rassemblant bailleurs et locataires de manière paritaire, ou encore par des entreprises ou des experts personnes physiques indépendants et rémunérés à la commission (on pense en premier lieu aux certificateurs habilités à délivrer le DPE). L'une des missions de l'expert certificateur serait de chiffrer les économies d'énergie attendues de l'investissement, à météo et comportements donnés et inchangés, et ce de manière individualisée pour chaque logement concerné par les travaux.
- Les solutions 2 et 3 nécessitent elles aussi l'intervention d'un tiers certificateur ; celui-ci est donc incontournable.
- Comment fixer la fraction d'économie d'énergie récupérable par le bailleur ? Une fraction élevée est incitative à la réalisation des travaux, puisque c'est le bailleur, et non le locataire, qui décide de leur réalisation. Mais elle accroît le risque que le locataire voit sa facture « dépenses en énergie + surcroît de loyers ou de charges récupérées » accrue par rapport aux factures antérieures de chauffage, ponctuellement pour cause de météo défavorable, et structurellement pour cause d'éventuelle mauvaise exécution des travaux ou d'évaluation erronée de l'économie d'énergie de la part du certificateur.
- Il est d'usage que les aléas météorologiques soient à la charge de l'occupant, et le risque météo, de par son aspect systémique, n'est guère assurable. Pour ce qui est de la mauvaise exécution des travaux le cas échéant, elle relève de mécanismes d'assurance du type dommages - ouvrage (DO) et / ou garantie décennale ou biennale. La mauvaise exécution des travaux et l'évaluation incorrecte de l'économie d'énergie sont en outre susceptibles de donner lieu à la mise en jeu de la responsabilité du certificateur ou de l'entreprise dans les conditions de droit commun.
- Ces protections des copropriétaires et des locataires sont-elles suffisantes ? La question revêt plusieurs aspects :

○ Tout d'abord, est-il possible<sup>1</sup> d'évaluer ex ante avec une précision suffisante l'économie d'énergie permise par des travaux donnés (à météo et comportements inchangés), et à quel coût est-il possible ex post de vérifier (contrôler) la conformité des travaux aux instructions données par ceux qui en ont assuré l'ingénierie ? Si la réponse à la première question est positive et si la vérification est peu coûteuse, les mécanismes habituels d'assurance et de recours doivent suffire, la probabilité qu'un contentieux émerge étant relativement faible. Si à l'inverse l'évaluation ex ante des économies d'énergie permises par le projet recèle une part importante d'aléa et que la vérification de la conformité du résultat aux spécifications est coûteuse, on peut craindre que le contentieux soit abondant ;

○ La mauvaise exécution des travaux porte préjudice à la fois au bailleur et au locataire. Pour ce qui est de l'évaluation erronée des économies d'énergie, les choses sont plus complexes. La surestimation des économies d'énergie porte clairement préjudice au locataire alors que la sous-estimation l'avantage (pour autant qu'elle n'ait pas pour effet de remettre en cause la décision de réaliser les travaux). Du côté du bailleur, il faut distinguer selon que l'on se place au moment de la prise de décision de réaliser les travaux ou une fois celle-ci prise. Au moment de la prise de décision, l'erreur de prévision est préjudiciable au bailleur, quel que soit son signe. Une fois la décision prise, la surestimation, pour autant qu'elle ne remette pas en cause l'intérêt global du projet, modifie la répartition du surplus en sa faveur. On voit donc que face au certificateur ou à l'entreprise qui exécute les travaux, les intérêts des bailleurs et ceux des locataires, sans être totalement antagonistes, ne sont pas complètement convergents. Ajoutons

<sup>1</sup> Et à quel coût ?

que si les bailleurs disposent en la personne du syndicat des copropriétaires d'un représentant unique, bien identifié, habilité à exercer pour leur compte les voies de recours et en particulier à ester en justice<sup>2</sup>, tel n'est pas le cas des locataires, qui ne disposent pas de représentation élue. Les conditions dans lesquelles les locataires (isolés ou regroupés) pourraient faire valoir leur droit sont par ailleurs à éclaircir. Ils ne peuvent exercer de voies de recours directement à l'encontre du certificateur, de l'entreprise ayant réalisé les travaux ou faire valoir leur assurance, n'étant pas partie aux contrats qui lient ceux-ci à la copropriété (ou au propriétaire unique de l'immeuble). Ils ne peuvent a priori contester la répartition de l'économie d'énergie qu'auprès du propriétaire, à charge ensuite pour ce dernier de se retourner vers le certificateur ou l'entreprise pour obtenir réparation du préjudice subi.

Il apparaît donc indispensable que la Loi précise les conditions dans lesquelles des locataires isolés ou regroupés (peut-être faut-il prévoir un mécanisme du type « class action » ?), ou encore leur représentation élue qu'elle instaurerait, pourrait être amenés à contester l'évaluation des économies d'énergie et leur répartition entre bailleurs et locataires, ce qui nécessite au préalable de préciser par quel mécanisme l'évaluation ex ante des économies d'énergie pourrait être rendue opposable aux locataires. Les litiges entre bailleurs et locataires à ce sujet pourraient être portés devant les commissions départementales de conciliation dont l'extension des missions devrait être approuvée par décret modifiant le CCH.

## 2. Dans le parc social

- Il faut distinguer selon que les travaux sont financés sans ou avec Palulos, et dans ce second cas, selon que le logement était déjà conventionné ou non.
- Si le logement ou l'immeuble n'était pas précédemment conventionné et qu'une Palulos est attribuée (ce cas de figure est cependant résiduel, puisque plus de neuf logements HLM sur dix sont déjà conventionnés), l'attribution de la Palulos s'accompagne nécessairement d'un conventionnement avec l'Etat, qui en outre ouvre droit à l'APL pour le locataire. Le nouveau loyer-plafond est fixé par la convention et rien ne fait obstacle à ce qu'il soit supérieur à l'ancien. Une circulaire de la DGUHC<sup>3</sup> fixe toutefois des loyers maxima pour toutes les conventions, modulés par zone géographique (selon le zonage habituel) et par type de financement ; mais ce n'est qu'une circulaire, le CCH ne fixant de plafonds de loyers, ni dans sa partie législative, ni dans sa partie réglementaire ;
- Si les travaux sont financés sans Palulos, ou avec Palulos pour des logements déjà conventionnés, il s'agit d'ouvrir la possibilité d'une révision à la hausse du loyer-plafond ou des charges, dans la limite (d'une fraction) de l'économie de chauffage permise, et dans le cadre d'un avenant à la convention initiale. Le problème se pose alors en des termes assez voisins de ceux du parc privé (cf. supra.), les deux voies envisageables étant là aussi d'une part celle de la négociation préalable du bailleur avec la représentation des locataires et d'autre part celle de la hausse à la discrétion du bailleur dans la limite de l'économie de chauffage résultant d'une évaluation experte et impartiale.
- Dans les deux cas, la difficulté tient à la rigidité du loyer par rapport au caractère fluctuant par nature des dépenses d'énergie dans le temps, ce qui freinera la confiance des locataires dans un tel mécanisme. Comme dans le cas du parc locatif privé, permettre au bailleur de récupérer une fraction élevée de l'économie d'énergie est incitatif à la réalisation des travaux mais accroît le risque que le locataire voit sa facture accrue, ponctuellement pour cause de mauvaise météo ou structurellement pour cause de mauvaise exécution des travaux ou d'évaluation erronée de l'économie d'énergie.

<sup>2</sup> dès lors que les travaux portent sur les parties communes, bien entendu.

<sup>3</sup> La dernière en date est la circulaire UHC/DU2/n°2007-41 du 6 juillet 2007.

### **III – Le cas du parc locatif : l'option du financement par un prélèvement sur les charges locatives dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier**

Lorsque l'investissement dans un système d'amélioration de la performance énergétique ne peut pas être financé par une hausse des loyers perçus par le propriétaire maître d'ouvrage, il faut trouver une solution simultanée aux trois problèmes suivants :

- les relations entre le maître d'ouvrage et le financeur ;
- le partage des gains et des risques et l'équilibre du contrat de partage ;
- la garantie d'efficacité de l'investissement et sa crédibilité.

#### 1°) Les acteurs de la décision

Les trois acteurs directs sont :

- le propriétaire (ou son mandataire- gestionnaire, syndic, etc..) de l'immeuble
- le locataire
- le fournisseur d'énergie

Le maître d'ouvrage peut recevoir des aides de trois agences spécialisées

- l'ANAH (subventions pour investissements )
  - l'ADEME (conseil, expertise)
  - OSEO-ANVAR (prêts aidés, formules de financement)
- ..... et des collectivités locales (régions)

Le montage d'un dispositif alternatif au financement de l'investissement par le loyer suppose de mettre en oeuvre une ingénierie de projet portant à la fois sur :

- le montage de l'opération elle même (maîtrise d'ouvrage technique),
- le montage contractuel de partage de la rente de rendement et des risques associés,
- l'ingénierie financière (portage financier et mécanismes de compensation entre intervenants).

Le Maître d'ouvrage est nécessairement le propriétaire. Par hypothèse, l'investisseur devra alors être distinct du Maître d'ouvrage pour négocier puis gérer, sur la durée de l'amortissement des travaux et des équipements, le partage des gains issus des économies d'énergie escomptées.

Le propriétaire doit toutefois conserver trois prérogatives majeures de la maîtrise d'ouvrage:

- la décision de faire,
- la responsabilité attachée à sa mise en oeuvre,
- la récupération de la pleine propriété de l'investissement après amortissement.

#### 2°) L'outil juridico-financier approprié : le crédit bail immobilier

Le crédit bail immobilier est défini par l'article L313-7 du code monétaire et financier (rédaction issue de *Ordonnance n° 2005-429 du 6 mai 2005 art. 46 Journal Officiel du 7 mai 2005*) et *Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 art. 27 I Journal Officiel du 3 août 2005*).

*Un dispositif actuellement réservé à l'immobiliser d'entreprise*

En l'état de la législation, cet outil est réservé à l'immobilier d'entreprise (hormis une extension aux biens des collectivités pour favoriser des opérations prioritaires de sécurité et de justice). Il est conçu comme un contrat bilatéral entre le crédit-bailleur et l'acquéreur à crédit qui est aussi l'occupant. Ce montage vise notamment les PME en transition vers l'accession à la propriété de leurs locaux d'activité, en substitution de l'emprunt et avec une incitation par la fiscalité d'entreprise (amortissement accéléré). L'avantage de taux est assuré par la garantie de type hypothécaire du crédit-bailleur.



Parallèlement existent des formules de crédit bail mobilier, obéissant aux mêmes règles.

Depuis une loi de 1980 existe un dispositif de crédit bail immobilier et mobilier spécialisé dans l'investissement en économie d'énergie, via des sociétés de crédit spécialisées, les SOFERGIE.

Un rapport du commissariat général au plan (M Yves MARTIN « La maîtrise de l'énergie » Documentation Française -janvier 1998) recommande de consolider ce dispositif tout en s'interrogeant sur le maintien des SOFERGIE en tant qu'outil juridique dédié, le secteur financier étant aujourd'hui réputé apte à assurer leurs fonctions dans le cadre de la libre concurrence. Les SOFERGIE doivent toutefois disposer d'un capital d'expérience à mobiliser.

#### *Les arguments en faveur d'une extension de ces formules à l'immobilier public et résidentiel*

S'agissant des immeubles de l'Etat, le rapport MARTIN précité préconisait un recours au crédit-bail assorti d'une caisse publique de financement. Des formules de type PPP pourraient avantageusement se substituer au financement public sans créer d'engagement hors bilan de l'Etat.

S'agissant du résidentiel, qui recèle l'un des gisements d'économie d'énergie les plus importants, sa contribution bute précisément sur l'obstacle du financement hors construction neuve.

Par ailleurs, il y a lieu d'anticiper les effets prévisibles de la création des certificats d'économie d'énergie institués par la loi du 13 juillet 2005 et le décret du 23 mai 2006 et qui devraient inciter les fournisseurs d'énergie, tenus à des objectifs de réduction sous peine de taxation, à rechercher les partenaires des investissements énergétiquement performants qui leur permettront d'échapper à la taxe prévue par la loi, puis à négocier leur mise en oeuvre avec ces partenaires. La loi est aussi conçue pour inciter des maîtres d'ouvrages publics ou privés à effectuer de tels investissements ouvrant droit à l'octroi de certificats négociables.

#### *La solution envisageable : un Crédit bail immobilier partiel, avec une garantie hypothécaire partielle.*

Il s'agirait dès lors d'étendre le crédit bail immobilier aux immeubles d'habitation, y compris locatifs, ce qui ajoute une tierce personne au contrat, et de le faire porter non sur la totalité d'une construction mais sur les seuls travaux, installations et équipements qui apporteront le gain énergétique et qui, le plus souvent, seront incorporés à l'ouvrage et cédés au propriétaire en fin d'amortissement.

Le schéma serait le suivant :

Le crédit bailleur assurerait le portage financier global, incluant les charges suivantes:

- le coût total d'investissement, honoraires et frais financiers inclus
- la rétrocession au MOA du coût de son assurance dommage
- le coût de la certification indépendante
- les frais de gestion et d'impayés
- le risque (écart de rendement entre réalité et prévisions, risques de taux, etc...)
- sa marge

Son équilibre économique suppose qu'il perçoive, en recettes:

- des "loyers" en provenance des bénéficiaires de l'investissement (locataires et propriétaires-occupants)
- tout ou partie de la valeur résiduelle nette après amortissement des équipements, correspondant au gain patrimonial négociable à l'avenir (en valeur actualisée en début de période ou en fin de contrat, sous forme d'option d'achat), par le maître d'ouvrage ;
- la rétrocession des aides à l'investissement reçues par le maître d'ouvrage.

Le contenu et le cheminement de ces recettes supposent de combiner loyer et facture énergétique. Le locataire s'acquitte de ses loyers, inchangés, au propriétaire, et de ses factures énergétiques à son (ou ses) fournisseur d'énergie. Ce sont ces dernières qui sont appelées à changer.

En théorie trois schémas sont possibles :

- o un contrat entre le locataire et le crédit bailleur, ce dernier étant également lié contractuellement au fournisseur d'énergie, sans changer le contrat de fourniture d'énergie du locataire.
- o un contrat unique entre le locataire et le crédit bailleur, ce dernier servant d'intermédiaire entre le locataire et le fournisseur d'énergie,
- o un contrat unique entre le locataire et le fournisseur d'énergie, ce dernier agissant comme mandataire du crédit bailleur pour la part des paiements qui revient à ce dernier.

### 3°) le partage de la rente énergétique issue de l'investissement

La rente s'exprime comme la quantité d'énergie non consommée, mesurée en équivalent KWH (étalon de mesure énergétique) pour une période donnée, par rapport à une consommation de référence de la même période, mesurée antérieurement à l'investissement.

A prix unitaire constant de l'énergie consommée, le locataire capterait la totalité de cette rente, privant le crédit bailleur de recettes, donc d'intérêt à intervenir. Pour permettre à celui-ci de capter une partie de la rente, un tarif « binômé » est nécessaire : le locataire (l'occupant de manière plus générale) se voit imposer un prix unitaire de l'énergie plus élevé qu'auparavant, et en contrepartie le crédit-bailleur (que nous supposons ici identique au fournisseur d'énergie pour simplifier l'exposé) lui reverse une soulte, indépendante du montant de sa consommation.

Formellement, en notant  $S$  le montant de la soulte,  $p$  et  $p'$  les prix unitaires de l'énergie avant et après réalisation des travaux (le fournisseur étant supposé opérer initialement à prix coûtant),  $C$  et  $C'$  les consommations d'énergie du locataire en volume avant et après les travaux, et  $A$  l'amortissement économique des travaux, le résultat du crédit-bailleur s'accroît de  $(p'-p)C - S - A$  et celui du locataire de  $p.C - p'.C' + S$ .

La somme de ces deux grandeurs (= surplus global) vaut  $p.(C - C') - A$  et ne dépend ni de  $p'$  ni de  $S$ .

Le surplus global est positif si et seulement si  $C - C' > \frac{A}{p}$ , i.e. si le nouvel équipement permet de

réaliser des économies d'énergie suffisantes.

Le surplus du crédit-bailleur et celui du locataire sont alors simultanément positifs si et seulement si :

$$\begin{cases} S + A < (p' - p)C' \\ C' < C - \frac{C'(p' - p) - S}{p} \end{cases}$$

La première des deux équations traduit l'évolution de la situation financière du crédit-bailleur. Elle exprime que le surcroît de recettes doit couvrir au moins la soulte et l'amortissement de l'équipement. La seconde traduit l'évolution de la situation financière du locataire. Elle exprime la réduction nécessaire de la consommation d'énergie en volume pour que la situation du ménage ne se dégrade pas, compte tenu de la soulte et du surcoût unitaire de l'énergie.

L'exposé qui précède néglige pour simplifier les redevances qui pourraient être versées aussi par les propriétaires-bailleurs, mais les inclure ne changerait les choses qu'à la marge.

Dès lors qu'il existe un surplus global positif, on montre qu'il existe une infinité de manières possibles de répartir ce surplus entre le locataire et le crédit-bailleur en faisant varier (dans les plages acceptables) les valeurs de  $S$  et de  $p'$ .

$p'$  étant fixé, une soulte au moins égale à  $(p' - p)C$  garantit au locataire que sa facture n'est pas alourdie, à consommation inchangée en volume, et le prémunit par conséquent contre la mauvaise surprise qui résulterait d'une possible surévaluation de l'économie d'énergie attendue.

Autour de ce schéma de base on peut imaginer plusieurs variantes:

- le contrat pourrait prévoir une prime à une réduction des volumes supérieure aux prévisions, et à l'inverse une pénalité en cas de dépassement d'un volume librement négocié;
- des contrats plus ou moins performanciers et à risques, ce qui revient à concevoir toute la palette des contrats dérégulés.

A l'inverse, on peut concevoir que les pouvoirs publics encouragent la diffusion d'un « contrat-type » fondé sur un partage de la rente médian (50/50), ou sur la fixation d'une soulte calculée en valeur absolue recherchant un niveau optimal et sécurisé de garanties et obligations du locataire. Ce contrat type devrait être approuvé dans des conditions garantissant son acceptabilité sociale (validation par les instances consultatives nationales compétentes, associant les consommateurs et les syndicats de locataires (CNL...)).

Dans ce cas le crédit bailleur assume l'essentiel du risque autre que l'évolution des tarifs régulés de l'énergie. Sa marge brute se dessine ainsi :  $MB = \text{surprix} \times \text{volumes réels} - \text{soulte au locataire}$ . Un tel contrat peut être en contrepartie plus rémunérateur pour lui.

Il apparaît dès lors que l'intervention du fournisseur d'énergie est incontournable car d'une part il est au plus près de la réalité des consommations, d'autre part il dispose déjà d'une relation contractuelle et financière avec le locataire. Enfin, il est au coeur du dispositif des certificats d'économie d'énergie.

Il apparaît également indispensable d'assurer la transparence des transactions ce qui induit un contrôle des gains escomptés et réels par une tierce personne, que l'on désigne comme le « certificateur ». C'est ce dernier qui vérifiera le potentiel de gain énergétique, conseillera sur la solution à adopter, certifiera que la solution retenue est conforme en conception et en réalisation, et enfin vérifiera si les écarts éventuels par rapport aux prévisions relèvent de l'installation ou de son usage. Sans entrer dans le détail, on peut concevoir une mission globale ou une séparation des tâches (diagnostic initial, certification des contrats et suivi des consommations réelles). L'intervention du certificateur n'est pas indispensable toutefois si le crédit-bailleur assume seul les risques liés à une évaluation incorrecte de l'économie d'énergie permise en acceptant que la soulte soit au moins égale au produit de l'accroissement du prix unitaire par la consommation initiale du ménage en volume.

#### 4°) Application aux différentes formes d'immobilier résidentiel

##### *Application au cas des immeubles à locataires multiples*

Le mécanisme proposé repose sur l'intéressement des locataires. Le propriétaire ne se décide, dans cette hypothèse, qu'après que le crédit bailleur ait assuré la viabilité du projet et le lui propose.

Les pouvoirs publics pourraient agir par le biais d'une modification des règles du certificat d'économie d'énergie : en immobilier locatif, le négociateur des certificats resterait le propriétaire mais agissant pour le compte des locataires qui en seraient détenteurs en proportion de leur surface locative. Seuls les locataires modifiant leur contrat en seraient bénéficiaires sous forme de réduction de loyer au moment de leur cession. Ce mécanisme incitatif peut aussi n'être pas suffisant ou être trop coûteux à gérer.

On peut aussi concevoir que la loi rende le « contrat type » précité opposable à tout abonné à un fournisseur d'énergie, dans la mesure où la proposition d'un tel contrat type constituerait une obligation de service public du fournisseur concerné, et où seraient respectés les caractères essentiels du contrat « à prix régulé ». Or par construction, le caractère principal de certification du « contrat type » est que le locataire soit en tout état de cause garanti contre tout dépassement futur de sa charge financière annuelle par rapport au tarif régulé.

##### *Application au cas des immeubles en copropriété*

Les copropriétés peuvent être totalement ou partiellement locatives

Dans les deux cas, l'obtention d'une majorité pour voter les travaux s'ajoute à l'accord des occupants, On doit envisager le cas du copropriétaire occupant refusant le contrat « soulte » après avoir voté les travaux (effet d'aubaine), ou s'être opposé à la fois aux travaux et au contrat.

Les pouvoirs publics sont confrontés au même choix que pour le contrat :

soit ils laissent prévaloir la liberté contractuelle, soit la loi confère valeur normative au contrat de tarif binôme, permettant alors un vote à la majorité simple en copropriété, assorti des garanties requises de certification et de recours propres à cette entorse au droit de propriété.

Par ailleurs, le vote des travaux peut engager contractuellement les copropriétaires à souscrire au contrat « soulte ».

On peut ici encore envisager l'intéressement via le dispositif du certificat d'économie d'énergie. Le bénéfice du certificat issu des travaux peut être réservé aux copropriétaires les ayant votés.

#### *Le Cas du secteur locatif social*

Les spécificités du secteur locatif social tiennent au fait que les investissements sont par nature globaux et l'effort énergétique n'en est qu'une composante. Par ailleurs ils sont parfois subventionnés (PALULOS, 1% logement et subventions des collectivités locales). Le CCH organise la consultation des locataires vis à vis des programmes d'investissement et des opérations des bailleurs. Il n'y a a priori pas lieu de modifier ce dispositif, sauf à la marge, l'APL jouant son rôle stabilisateur pour les ménages à faibles ressources tandis que le contrat énergétique « de référence » est censé apporter les garanties de gain financier net pour l'ensemble des locataires. Les fonds sociaux « énergie » resteraient applicables pour gérer les incidents de paiement des ménages les plus précaires. Il ne paraît donc pas souhaitable de créer un régime discriminant pour les locataires HLM qui ont droit comme tout locataire à l'accès aux contrats énergétiques gagnant - gagnant.

#### 5°) Les garants du système : le certificateur indépendant et les pouvoirs publics

L'impératif de confiance entre acteurs rend crucial le rôle du certificateur indépendant, sauf dans le cas où le locataire (l'occupant de manière générale) se voit garantir par une soulte suffisamment élevée le non-accroissement de sa facture à consommation inchangée en volume.

La profession réglementée du contrôle technique en construction détient plusieurs des caractéristiques requises: indépendance statutaire, contrôle de l'Etat, compétences en qualité bâtementaire, intervention obligatoire lors des opérations de construction de taille importante. La norme NFP 03-100 et le CCTG travaux prévoient des missions de performance énergétique qui pourraient être enrichies.

La profession des économistes de la construction pourraient également revendiquer l'accès à ces missions a priori rémunératrices (sauf si l'opération d'investissement ne se fait pas !) Enfin, la réglementation de la construction a créé le diagnostic thermique et une profession se crée en conséquence. Les pouvoirs publics devront arbitrer en fonction du résultat attendu.

L'Etat est prescripteur et incitateur :

- en amont via la réglementation nationale d'urbanisme, de construction (RT 2005), d'énergie
- à l'aval via la fiscalité (TVA, crédits d'impôts, amortissements bonifiés, prêts aidés, certificats).

L'Etat peut et doit aussi organiser l'acceptabilité sociale du système et sa régulation.

Les commissions nationale et départementales de conciliation prévues par le CCH en matière de rapports locatifs pourraient jouer le rôle de chambres de veille, de régulation et de conciliation sur ces contrats, en amont des recours juridictionnels. Elles pourraient également adapter, en fonction des territoires, le contenu du contrat énergétique de référence.

Les communes, autorités compétentes des services publics d'énergie en réseau (électricité gaz chauffage urbain) ont également une responsabilité via les cahiers des charges des délégations.

La conclusion d'un rapport de l'ENPC de 2004 sur les certificats d'économie d'énergie paraît transposable au contrat de partage de la rente d'investissement à haute performance énergétique en posant quatre conditions à respecter pour réussir dans la conduite d'un tel projet par l'Etat:

- Introduire graduellement le système dans le marché
- Assurer la transparence et la crédibilité des acteurs en jeu
- Définir correctement des normes justes et simples
- Assurer l'accès au marché pour tous les acteurs qui désirent participer afin de favoriser la concurrence

#### ***IV – Traitement de la contrainte de liquidité à laquelle peut se heurter le propriétaire***

- l'instrument idéal du point de vue des finances publiques, pour traiter la contrainte de liquidité (i.e. assurer la réalisation de travaux qui sans cela ne se feraient pas), consiste non pas à subventionner la dépense (aide directe ou crédit d'impôt), mais à recourir à un mécanisme de prêt à taux bonifié (type PTZ), avec des exigences d'apport minimum moindres que celles des prêts bancaires classiques. Avec un tel type de prêt les finances publiques supportent seulement le coût des bonifications d'intérêt et celui de la sinistralité ; en outre, le prêt est plus neutre vis à vis du calcul d'efficience et réduit les comportements de simple optimisation financière ou fiscale.
- Nous suggérons que l'octroi de prêts bonifiés soit articulé avec la certification: l'ensemble diagnostic thermique + certification du projet (choix de l'installation travaux associés) + accord propriétaire/occupant déclencherait le droit au prêt bonifié (PTZ pour travaux d'énergie) valant par ailleurs apport personnel pour l'effet de levier sur le financement bancaire classique, avec guichet prêteur unique.

#### ***V – Gouvernance des copropriétés et prise de décisions en matière de travaux***

Le régime de la copropriété représente 7,6 millions de logements, dont 5,6 millions en habitation principale. Le chauffage collectif représente 40% de ces dernières. La gouvernance des copropriétés est organisée par la loi du 10 juillet 1965, laquelle a connu plusieurs adaptations successives sans connaître de bouleversement de ses deux principes :

- la solidarité financière des copropriétaires pour la prise en charge des dépenses communes ;
- la modulation du système de prise de décision selon que les dépenses relèvent de la simple continuité (dépenses obligatoires et entretien) ou de l'amélioration, les règles de majorité étant durcies pour ces dernières afin de protéger les copropriétaires minoritaires.

La dernière modification législative touchant les copropriétés, opérée par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, avait pour principale préoccupation la prévention des déséquilibres et le redressement des copropriétés dégradées. Elle a notamment permis que les plans de sauvegarde des copropriétés en difficulté procèdent à l'individualisation des charges afin de responsabiliser les copropriétaires. Parallèlement, elle a facilité la mise en conformité du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement (vote à la majorité simple).

Dans ce contexte, l'amélioration du rendement énergétique d'un immeuble en copropriété reste assimilée à une dépense d'amélioration, soumise à la règle de vote la plus contraignante, dite de la double majorité. Le vote doit ainsi réunir plus de 50% des copropriétaires détenant ensemble plus des 2/3 des parts des parties communes. Des copropriétaires minoritaires peuvent, successivement, retarder le processus de décision puis bénéficier, si une majorité qualifiée est trouvée, des avantages attachés à l'investissement. La copropriété accentue donc trois des difficultés mentionnées en introduction de la note à savoir

a°) l'aversion au risque (incertitude sur les bénéfices de l'investissement aggravée par l'inconnu sur l'attitude des copropriétaires),

b°) la contrainte de liquidité (principe de solidarité s'appliquant aux cas d'insolvabilité),

c°) le manque d'intérêt au résultat (le rendement baisse si les charges augmentent à bénéfice inchangé).

Dans cette partie, il sera recherché comment lever ces trois réticences afin de faciliter la prise de décision en faveur de l'investissement générateur d'économies d'énergie et de réduction des GES, soit en ouvrant droit, sous certaines conditions, à un vote à la majorité simple, soit en adaptant le régime de solidarité des copropriétaires sur les bénéfices induits.

### 1. réduire l'aversion au risque

La première action des pouvoirs publics doit viser la crédibilité de l'investissement. L'idée consiste, sur la base du DPE, à mettre en place un système de certification du programme d'investissement, laquelle certification conduirait à des garanties pour l'investisseur.

L'action combinerait donc une expertise technique dont les pouvoirs publics seraient garants du sérieux et de l'indépendance, avec un dispositif de mutualisation du risque d'écart entre performance prévue et performance réelle.

L'expertise pourrait être confiée à une des professions suivantes : contrôleurs techniques, économistes de la construction, architectes, s'inspirant de conditions d'indépendance de la certification réglementaire sur l'accessibilité. La réglementation technique (2005/2010) et la normalisation (Eurocodes) en fournissent les référentiels techniques sans qu'il soit besoin d'en créer un spécifique. La certification garantirait simultanément, sans changement des règles de vote à double majorité :

- l'accès aux avantages fiscaux et aides directes éventuels (ANAH, PTZ) ;
- l'octroi à la copropriété d'un certificat d'économie d'énergie négociable.
- L'accès à une assurance sur le risque de non réalisation des économies attendues

Les aides publiques et le certificat négociable réduisent l'assiette du risque.

Un mécanisme d'assurance pourrait gérer le risque résiduel aides déduites. En partant du rendement moyen tel qu'il déclenche la décision d'investir, le surplus dégagé concrètement se situera toujours de part et d'autres de cette moyenne. Un tel écart est acceptable pour le propriétaire et le locataire dans une limite d'acceptabilité qui est la neutralité de l'opération pour chacun d'eux : un surplus juste suffisant pour compenser leur contribution respective au remboursement de l'investissement. L'assurance aurait donc pour mission de lisser les écarts supérieurs à cette limite en contrepartie d'un prélèvement sur le surplus moyen.

Par construction, le rendement « moyen » évoluera en fonction du seul coût de l'énergie et de ses externalités, négociables, toutes choses égales par ailleurs. En revanche, les écarts peuvent avoir plusieurs origines :

- une météorologie anormale mettant en défaut les performances de l'installation

- un biais de conception et de réalisation (qui n'entrerait pas dans le champ des garanties de parfait achèvement et de l'assurance décennale)

- un biais de certification n'engageant pas la responsabilité contractuelle du certificateur

Concrètement, l'assurance devra financer les garanties de neutralité financières octroyées aux copropriétaires ou locataires à titre individuel lorsque le rendement se sera avéré inférieur aux limites telles que les dépenses totales remboursement + consommation d'énergie restent inférieures ou égales à ce qu'elles seraient sans l'investissement. Il n'est pas nécessaire à ce stade de définir le souscripteur, dès lors que le support de financement est toujours le surplus macroéconomique dégagé par les investissements à rendement moyen donné. Ce peut être le maître d'ouvrage, le prêteur ou crédit bailleur, le certificateur ou enfin le locataire.

Comme tout mécanisme assurantiel, le dispositif devrait arbitrer entre l'objectif de protection contre les écarts inévitables et un coût maîtrisé de l'assurance, lequel suppose à la fois un partage des risques et une responsabilisation des assurés (lutte contre l'aléa moral et engagements de modération des consommations). Il ne doit pas s'apparenter à une garantie sur performances, par nature désincitative et qui ne trouverait pas d'offre assurantielle. Il appartiendrait aux opérateurs d'assurance de définir et organiser un tel segment.

Les pouvoirs publics peuvent également, par l'exonération de la taxe sur les conventions d'assurance, prendre en charge une partie des externalités non monétisables (réduction des GES hors certificats d'économie d'énergie et taxe carbone), sachant que le produit de cette taxe (4,5Md€) contribue à l'équilibre du budget général, induisant des arbitrages plus globaux (la même question a été posée pour les assurances des véhicules à moteur).

## 2. Lever la contrainte de liquidité

Compte tenu de la proportion importante d'accédants dont le potentiel d'endettement est limité par la charge de remboursement de l'emprunt initial, il importe de disposer d'une alternative au financement classique par l'emprunt. Il sera convenu ici que, via la fiscalité ou les aides directes, l'Etat peut jouer un rôle mais n'a ni vocation ni la capacité à financer au lieu et place des propriétaires l'essentiel d'un investissement qui, in fine, accroît la valeur de leur patrimoine. A l'inverse, en économie ouverte, les acteurs économiques ne peuvent pas subir le poids des externalités non monétisables sauf à se placer en position défavorables au regard de la concurrence globalisée.

La formule de financement développée en deuxième partie, le crédit bail immobilier, apporte une solution de marché à ce problème de liquidité sans créer de distorsion de concurrence.

Il prend cependant un relief particulier en copropriété où les copropriétaires solvables sont collectivement solidaires de ceux qui ne parviennent pas à honorer leurs obligations ou organisent leur insolvabilité. Or, l'immeuble est une assiette trop étroite pour organiser une mutualisation efficace du risque mais assez large pour générer des réflexes d'effet d'aubaine. Il y a donc lieu de coupler le financement par une tierce personne avec un mécanisme d'assurance.

## 3. optimiser l'intéressement des copropriétaires aux bénéfices attendus

Après avoir externalisé le portage financier et le risque anormal (via le crédit bail et/ou l'assurance), la copropriété doit intéresser et responsabiliser chacun de ses membres en faisant asseoir l'amortissement de l'investissement sur des dépenses garanties.

Pour ouvrir droit à un vote à la majorité simple de l'Art.24, le programme devrait s'articuler avec la possibilité, pour tout propriétaire occupant ou locataire, de souscrire simultanément un contrat de fourniture d'énergie par lequel les économies réalisées sur les consommations servent de support au remboursement des annuités d'emprunt ou des loyers de crédit-bail.

Il s'agirait de mobiliser le mécanisme développé en deuxième partie et notamment le contrat-type validé par l'Etat adossé à une garantie pour l'abonné que sa quittance nette de remboursement restera inférieure ou égale à sa consommation de référence

La question de savoir si ce contrat type doit figer un taux normé de répartition du surplus entre bailleur et locataire peut être soumis à débat. Une hypothèse pourrait être que ce taux soit de 50/50 du surplus net, à mi chemin entre la neutralité de l'investissement pour l'un et pour l'autre, toutes aides incluses et toutes charges déduites.

Un tel contrat contribuerait à rétablir l'égalité de situation entre copropriétaires occupants et copropriétaires bailleurs, ces derniers étant confrontés au risque de ne pouvoir répercuter leurs charges sur les loyers (cf points II supra.).

Afin que la mesure soit neutre entre différents régimes d'occupation, le copropriétaire et son locataire éventuels doivent avoir le choix entre plusieurs formules de participation de l'occupant au financement de l'investissement dont il bénéficie (hausse de loyer ou de charge ou prélèvement direct sur les dépenses d'énergie). La principale difficulté à résoudre sera de mesurer la part respective de l'investissement et du comportement individuel de l'occupant dans l'évolution réelle des consommations. L'occupant devrait pouvoir continuer à bénéficier à plein des économies liées à son seul comportement, le propriétaire devant récupérer une part importante de celle générée par l'investissement.

C'est pourquoi les pouvoirs publics, dans cette hypothèse, auront à boucler le dispositif par une garantie de capacité et d'indépendance des acteurs du suivi des consommations, à l'instar de ce qui existe pour le diagnostic ou le contrôle technique.

Lorsque l'ensemble des conditions ci-dessus seraient réunies, la loi pourrait rendre opposable le contrat type permettant d'assurer le financement de l'investissement et le partage des gains censé en résulter entre les différents intervenants.



## Annexe 1 : Le traitement de l'externalité liée aux GES

- Cette externalité peut a priori être traitée de cinq manières différentes :
  - Par la fixation de seuils maxima de consommation d'énergie ou d'émissions de GES ;
  - Par l'application du principe pollueur - payeur, qui consisterait à taxer les ménages émettant trop de GES ou consommant trop d'énergie ;
  - En subventionnant la réalisation de travaux permettant d'économiser l'énergie ;
  - En élargissant aux particuliers le marché des droits à polluer et les certificats d'économie d'énergie ;
  - En améliorant l'information des acheteurs et des locataires potentiels sur les performances thermiques des bâtiments susceptibles de les intéresser, de façon à ce que les écarts de prix et de loyers finissent par refléter les écarts de performance thermique (toutes choses égales par ailleurs), ce qui à terme rendra(it) plus profitable la réalisation de travaux d'économie d'énergie par le vendeur ou par le bailleur.
- Pour ce qui est du parc résidentiel existant, les politiques menées en France jusqu'à présent relèvent quasi-exclusivement de la troisième et de la cinquième démarches, par le biais d'une part du crédit d'impôt, de la Palulos et des aides de l'Anah, et d'autre part du Diagnostic de Performance énergétique (DPE) :
  - La fixation de seuils maxima, l'application du principe pollueur – payeur, ou l'instauration d'un marché des droits à polluer<sup>4</sup> sont des pistes qui mériteraient d'être approfondies, mais qui, en première approche, semblent se heurter à la complexité administrative du dispositif qu'il conviendrait de mettre en place pour en assurer la gestion et le suivi<sup>5</sup> ;
  - La réalisation du DPE est obligatoire à l'occasion de la vente de tout logement en France métropolitaine depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006, et lors de la signature des contrats de location depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007<sup>6</sup> ;
  - En matière de seuils, il convient de noter que l'obtention de performances thermiques s'applique en principe non seulement aux logements neufs, mais aussi aux logements existants faisant l'objet de travaux<sup>7</sup>.
- Les dispositifs existants de subvention des travaux d'économie d'énergie appellent plusieurs remarques.
  - Tout d'abord, plusieurs dispositifs coexistent, qui s'adressent à des publics différents. Le crédit d'impôt vise les travaux payés par les contribuables (personnes physiques) au titre de leur résidence principale, ce qui exclut de jure les propriétaires bailleurs – au titre de leurs logements de rapport - et de facto les locataires – au titre de leur résidence principale, puisque de tels travaux sont habituellement à la charge du bailleur. La Palulos couvre le champ des bailleurs sociaux (offices, SA et SEM HLM). Les aides de l'Anah s'adressent principalement aux bailleurs privés (personnes physiques ou personnes morales), ainsi qu'aux propriétaires occupants à faibles ressources ;

<sup>4</sup> C'est du principe du marché des droits à polluer que s'inspire le dispositif des certificats d'économie d'énergie, qui ne concerne pas directement les particuliers.

<sup>5</sup> La mise en œuvre du principe pollueur - payeur devrait toutefois pouvoir s'opérer par le biais d'une taxe collectée par l'intermédiaire des fournisseurs d'énergie.

<sup>6</sup> Décrets du 5 et du 14 septembre 2006, arrêtés du 15 septembre 2006, du 9 novembre 2006 et du 3 mai 2007.

<sup>7</sup> Art.26 de la Loi du 13 juillet 2005 qui a modifié l'Art. L111-10 du CCH. Un décret en Conseil d'Etat devra préciser les normes à respecter.

- Les logements et les travaux éligibles, ainsi que les taux de subvention diffèrent entre les trois dispositifs. Pour la Palulos, le taux de subvention est de 10 à 15 % du montant prévisionnel des travaux, la dépense étant prise en compte dans la limite d'un plafond de 13 000 € par logement. Pour les aides de l'Anah, le taux de subvention est de 20 % avec en contrepartie un engagement du bailleur à louer le logement pendant neuf ans (à loyer libre<sup>8</sup>). Le taux du crédit d'impôt varie quant à lui de 15 % (pour une chaudière à basse température) à 50 % (pour l'acquisition d'une pompe à chaleur), mais le crédit d'impôt ne porte que sur le prix des équipements et des matériaux, à l'exception des frais de main d'oeuvre.
- D'autre part le crédit d'impôt fonctionne à guichet ouvert alors que les aides de l'Anah et la Palulos ne peuvent être attribuées que dans la limite des budgets votés. Les crédits pour la Palulos, en particulier, sont restreints et les travaux d'économie d'énergie ne sont pas forcément les plus prioritaires.
- Au total, et même s'il n'est pas évident de prime abord que l'un des trois dispositifs soit systématiquement plus généreux que les deux autres, il est clair que les propriétaires occupants, les bailleurs privés et les bailleurs sociaux ne peuvent prétendre à un même montant de subvention, pour des travaux donnés.

Ces trois dispositifs ont toutefois le grand mérite d'exister, même si l'ensemble manque un peu de lisibilité. On pourrait plaider pour un rapprochement des barèmes et des conditions d'attribution, dans la mesure où l'externalité inhérente aux émissions de GES a peu de raisons de dépendre du statut d'occupation du logement, pour un logement et un immeuble donnés. La piste alternative consistant à appliquer le principe pollueur – payeur, est à étudier dans le cadre plus large d'une éventuelle éco-taxe.

\*

\*            \*

---

<sup>8</sup> Des taux de subvention plus élevés sont concédés aux bailleurs qui acceptent de louer à des niveaux de loyer inférieurs à ceux du marché, dans le cadre d'un conventionnement.

**Direction de l'Architecture et du Patrimoine**  
**DAPA**

**Objet : contribution du Ministère de la Culture et de la Communication – Direction de l'architecture et du patrimoine au Comité opérationnel Bâtiments privés existants**  
(Les numéros font référence au document transmis dans sa version du 20 décembre)

1 - Le DPE (Diagnostic de Performance Energétique)

Le DPE est actuellement un document d'information, essentiellement thermique, qui vise à sensibiliser les acteurs sur l'état du bâti existant et, par ce biais, à les pousser à terme à s'engager dans des travaux de mise aux normes. Il n'a pas vocation à mettre directement en oeuvre des prescriptions, d'autant qu'il est fait par des professionnels qui ne sont pas des maîtres d'oeuvre.

*Une clarifications des dispositions législatives et réglementaires s'imposent : suppression dans l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation de la phrase qui prévoit que « Le DPE est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance » et suppression du g) de l'article R134-2.*

Enfin, actuellement, il ne peut être affirmé que le DPE constitue un "élément d'information central" et un "signal fort" tant que son contenu n'est pas amélioré. Il faut définir les mesures qui seront à même d'apporter une connaissance plus fine de la consommation énergétique d'un bâtiment avant toute généralisation de son usage. Les critères doivent être mesurables et vérifiables. Il est également nécessaire que le certificateur engage sa responsabilité en termes d'« objectifs de résultats ». Il ne faut pas parler de moyens à mettre en oeuvre mais de résultats à obtenir (classe A à G).

Par ailleurs, limiter le "développement durable" au seul critère de l'énergie est très limitatif.

Toute intervention sur un bâtiment existant nécessite de prendre connaissance de l'état d'origine et des évolutions du bâti, d'étudier les matériaux, les espaces, les éléments à conserver ou pouvant être supprimés, les évolutions rendues nécessaires par l'avancée des technologies et des besoins. Seule une étude globale du bâtiment avec une synthèse des connaissances ainsi obtenues est à même d'apporter une réponse adaptée aux transformations. Le diagnostic global est l'étape initiale nécessaire et préalable à toute décision de transformation. Il aidera à établir la programmation qui elle-même cadrera la conception, avec engagement financier à la clef.

Les architectes par l'appréhension globale des divers paramètres, leur interprétation et la synthèse qui peut en être faite sont les mieux à même de développer des stratégies de transformation respectueuses du bâti tout en prenant en compte les enjeux du développement durable.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le DPE vers un diagnostic plus global - ou diagnostic architectural- pas uniquement normatif et quantitatif mais également qualitatif qui prenne en compte l'habitabilité du bâti, en particulier la notion de confort, sécurité... et une adaptation nécessaire aux spécificités patrimoniales du bâti.

2 Logements

Toute aide financière doit correspondre à des travaux qui améliorent la performance énergétique. Il faut que les résultats soient garantis, ce qui est normal puisqu'il y a des contraintes et les critères doivent être mesurables et vérifiables.

Le maître d'oeuvre devrait s'engager sur la performance. Dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme, l'engagement se fera avec la conformité. Dès lors que l'architecte aura eu une mission complète, englobant le suivi du chantier, il signera la conformité et s'engagera de ce fait sur des résultats. Une modification de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture devrait permettre d'afficher et de préciser la valeur ajoutée par le recours à un architecte.

Une vraie mesure incitative pour les propriétaires est d'obtenir, par le biais des travaux, une valorisation de leur patrimoine. C'est toute une démarche qu'il faut initier : économies d'énergie, amélioration du confort et patrimoine valorisé. En effet, la qualité architecturale et par conséquent la qualité du cadre de vie de chacun englobe une meilleure performance énergétique du bâti mais ne se limite pas uniquement à celle-ci. La plus value se trouve tant au niveau de la consommation énergétique que des matériaux, ainsi que dans la qualité

esthétique du bâtiment et de la qualité de vie.

2 1 3 Le ministère de la culture n'est pas favorable, actuellement, à l'évolution du dispositif fiscal « loi Malraux ».

### 2 3 3 urbanisme et patrimoine

Il n'est pas exact de dire que les architectes des bâtiments de France refusent l'installation d'équipements d'énergie renouvelable qui modifie l'aspect extérieur des constructions. Il y a lieu de rappeler qu'il n'existe aucune interdiction législative ou réglementaire. Les refus de l'ABF ne portent que s'il y a "porter atteinte au bâtiment". L'amélioration des matériaux et des techniques, en permettant une meilleure insertion, devraient rendre acceptables, à terme, l'installation de ces nouveaux équipements. En tout état de cause, les matériaux et les techniques de pose doivent être respectueuses du bâtiment afin de ne pas le dénaturer, y compris dans sa qualité esthétique. Les avis ou conseils de l'ABF sont reconnus ou recherchés dans les secteurs, lieux ou bâtiments ayant une valeur patrimoniale et sur lesquels le consensus social est évident et partagé. Dans les espaces non protégés, il est tout aussi logique que l'installation de nouveaux équipements ne puisse se faire au détriment de la qualité, ils doivent s'adapter pour être acceptables. La société, sensible à la qualité des bâtiments et à la protection du cadre de vie, pourrait devenir très critique face à la prolifération d'équipements disgracieux qui dénaturerait la qualité du cadre bâti. La qualité participe, tout autant que les données techniques, au développement durable.

### Propriété intellectuelle

Il y a lieu de préciser que le principe de la protection du droit d'auteur est posé par l'article L. 111-1 du code de la propriété intellectuelle (CPI) et qu'il s'applique « à toutes les oeuvres de l'esprit, quels que soient le genre, la forme d'expression, le mérite ou la destination » pourvu que l'oeuvre constitue une création intellectuelle originale et fasse l'objet d'une concrétisation formelle. L'article L. 112-2 7° du CPI cite expressément les oeuvres d'architecture et les plans, croquis et ouvrages plastiques relatifs à l'architecture (art. L. 112-2 12°). La protection est très large puisqu'elle couvre tant les travaux préparatoires que le bâtiment construit. Cependant les oeuvres architecturales ne peuvent bénéficier du droit d'auteur qu'à la condition de faire l'objet d'une concrétisation formelle et de répondre au critère d'originalité.

En matière d'architecture, il résulte toutefois de la jurisprudence civile que le respect dû au droit moral de l'auteur doit être concilié avec les prérogatives du propriétaire du support matériel de l'oeuvre et qu'un équilibre doit être réalisé entre, d'une part, le droit de l'architecte à la protection de sa création artistique et, d'autre part, les droits du maître de l'ouvrage et les nécessités d'évolution de l'édifice. Ainsi, la jurisprudence subordonne les changements éventuels à la démonstration d'un motif légitime apprécié au cas par cas.

En tout état de cause, le respect du droit moral des architectes met à la charge du propriétaire d'un immeuble une obligation de demander l'autorisation de l'architecte auteur de l'ouvrage avant toute modification de ce dernier ou, à tout le moins, de l'informer lorsque cette modification s'impose en raison d'intérêts supérieurs (impératifs techniques de sécurité, respect des règles d'urbanisme... ) ou la nécessaire adaptation de l'édifice dans l'espace et dans le temps ou encore par les besoins de l'entreprise.

Or, il s'avère que, le plus souvent, cette obligation d'information n'est pas faite, empêchant le dialogue préalablement à tout projet de modification qui permettrait de rechercher avec l'architecte (ou ses ayant-droits) les moyens de préserver le caractère original de son oeuvre.

En un mot, il est évident que si les interventions envisagées sont pensées de manière à prendre en compte et à respecter le bâti existant tant au niveau de son volume, de ses matériaux que de son insertion dans le paysage, et donc à préserver le caractère original de l'oeuvre, les conflits devraient devenir existants.

**Direction Générale du Trésor et de la Politique Economique**  
**DGTPE**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Paris, le 20 décembre 2007



Direction générale du Trésor  
et de la Politique économique

SERVICE DES POLITIQUES ECONOMIQUES

SOUS-DIRECTION DES POLITIQUES SECTORIELLES

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE.  
POLSECA

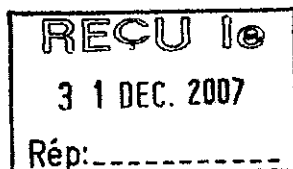
Affaire suivie par : Jésus Franck

Téléphone : 01-44-87-71-30

Télécopie : 01-53-18-36-27

Réf. : POLSEC4-2007-160

franck.jesus@dgtppe.fr



Monsieur Pelletier

Président du comité opérationnel « Habitat

et bâtiments tertiaires existants »

Président de l'ANAH

136, avenue des Champs Elysées

75008 Paris

France

Monsieur,

Le Grenelle de l'environnement avait mis en exergue le secteur du bâtiment comme source potentiellement importante de réduction d'émissions de CO2 à coût très faible. Le secteur du bâtiment contribue en effet de façon conséquente aux émissions de GES françaises (à hauteur de 20% environ en 2005). Les émissions du bâtiment ont en outre la particularité d'être diffusées (il n'y a pas un petit nombre d'acteurs émettant beaucoup, mais plutôt une multitude de sources d'émissions ponctuelles faibles), d'où l'exclusion de ce secteur du système européen de quotas d'émissions (à quelques exceptions près).

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, il a aussi été souligné que ce secteur comportait de nombreux gisements de réductions d'émissions à coût très faible. Ce coût est faible car les mesures envisagées se rentabilisent en grande partie par les économies d'énergie associées.

Malgré la rentabilité des mesures d'économies d'énergie qui pourraient être mises en place, force est de constater que les acteurs ne les entreprennent pas. La rentabilité de l'investissement ne suffit donc pas à motiver l'action. Un certain nombre de freins ont été identifiés : information, relations propriétaire/bailleur, formation des professionnels, capacités d'investissement trop faibles des ménages pauvres. L'intervention publique peut donc se justifier. Plusieurs dispositifs peuvent être envisagés : le crédit d'impôt, ayant fait preuve de son effet, s'avère par exemple un bon outil pour stimuler les investissements. Il pourrait donc être utilisé, de façon transitoire, pour déclencher les investissements nécessaires à l'exploitation des grands gisements de réduction d'émissions dans le secteur du bâtiment. Il serait également intéressant d'évaluer en parallèle d'autres dispositifs comme des montages financiers pertinents du point de vue du propriétaire, dans le cadre desquels l'investisseur serait remboursé grâce aux économies d'énergie futures ou d'une taxe sur le CO2 destinée à réduire les émissions de CO2 du bâtiment.

Cependant, il ne faut pas oublier que des dispositifs comme le crédit d'impôt sont une charge pour l'Etat. Il s'agit donc, avec les dispositifs qui seront choisis, de réaliser des économies d'énergie (et donc d'émissions de CO2) à un coût minimal pour l'Etat et la société dans son ensemble. L'efficacité de la dépense publique associée à tout dispositif peut se mesurer en

rapportant la charge concourue par l'Etat ou la société au volume des tonnes de CO2 économisées. Chaque dispositif doit donc être évalué par rapport à un certain nombre de critères, dont le coût (public et total) de la tonne de CO2 évitée. Ainsi, si on compare aujourd'hui les surcoûts d'investissement au m<sup>2</sup> ainsi que les gains en termes de CO2 d'un bâtiment aux normes THPE ou aux normes BBC, on constate que le coût de la tonne de CO2 évitée est du simple (BBC) au double voire quadruple (THPE). Cela signifie que pour un même niveau de dépense publique, si on incite à des constructions de type THPE on évitera deux fois moins d'émissions de CO2 que si l'on incite à des constructions aux normes BBC. L'introduction d'un critère de coût de la tonne de CO2 évitée permet donc de privilégier les opérations les plus efficaces.

Par ailleurs, dans le cas du secteur tertiaire en particulier, l'objectif ne peut être uniquement l'efficacité thermique. En effet, l'alimentation électrique d'appareils contribue à l'augmentation de température des bâtiments, et peut alors conduire, pour la réduire, à des surcoûts de consommation d'énergie (climatisation). Il s'agit donc d'adapter l'objectif des dispositifs à l'utilisation prévue du bâtiment : parfois, en particulier dans le logement, la cible doit être l'énergie fossile pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, mais parfois, en particulier dans le tertiaire de bureaux, la cible doit prendre en compte l'ensemble de l'énergie consommée dans le bâtiment.

Nous souhaitons donc que le COMOP propose une liste de dispositifs qui pourraient être mis en place, et qu'une hiérarchie soit établie selon un certain nombre de critères. Parmi ces critères, une grande importance doit être donnée aux coûts publics et sociaux de la tonne de CO2 évitée.

Enfin, et même si cela doit faire l'objet d'un autre comité opérationnel, il faut que le COMOP rappelle l'importance de la formation des professionnels qui doit être la première priorité de l'Etat. Cela constitue en effet un préalable indispensable à la réussite de tous les dispositifs envisagés par le COMOP. Sans formation des professionnels, les coûts associés à la rénovation thermique des bâtiments ainsi que le coût public de la politique d'accompagnement seront plus importants car ils engendreront une hausse de la demande et des prix sans modifier sensiblement l'offre et l'activité.

LE CHEF DU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES

  
H. LAMOTTE  
Le Chef de Service



## Grenelle de l'environnement et bâtiment existant

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, le secteur du bâtiment fait l'objet de nombreuses propositions articulées autour d'objectifs volontaristes portant à la fois sur les constructions neuves et sur le parc ancien. D'un point de vue économique, le bâtiment doit en effet constituer une cible prioritaire de la politique climatique en raison du potentiel de progrès et des coûts de réduction des émissions généralement très faibles voire négatifs. Des objectifs sont ainsi proposés à l'horizon 2012 : une réduction des émissions de -12% pour les bâtiments anciens.

Afin d'utiliser au mieux l'argent public, il semble essentiel de cibler les mesures sur les gisements où le coût public de la tonne de CO<sub>2</sub> évitée est la plus faible.

L'analyse présentée ici se base sur l'étude de plusieurs cas type de bâtiments<sup>1</sup> et de travaux dans ces bâtiments. Elle permet de classer les investissements possibles en 3 catégories : des investissements rentables du point de vue privé, des investissements rentables du point de vue social et des investissements non rentables.

Les cas considérés dans cette note portent sur la maison individuelle et l'habitat collectif. Pour chaque type d'habitat (individuel ou collectif), plusieurs interventions ont été comparées : en termes d'investissement initial, d'économies d'énergie et de réductions d'émissions de gaz à effet de serre (GES). L'analyse qui suit s'appuie sur ces résultats, synthétisés sur 2 tableaux en annexe.

### **I. Distinguer l'optimum économique et privé de l'optimum social.**

#### **A. Les acteurs économiques ne considèrent que l'optimum privé.**

Face à un choix d'investissement, les agents économiques considèrent d'une part le montant investi la première année, d'autre part les bénéfices réalisés les années suivantes. Deux notions sont alors à considérer : la première est le **taux de retour (TR)**. Il s'agit du nombre d'années nécessaires pour que les bénéfices retirés remboursent/rentabilisent l'investissement. Il est brut si on ne prend pas en compte l'actualisation, et net sinon. La deuxième notion est celle de **valeur actuelle nette (VAN)** qui est la somme actualisée des dépenses (investissement) et bénéfices (économies d'énergie) du projet sur un horizon donné.

Considérant ici des investissements dans le bâtiment, nous choisissons pour nos calculs un horizon de 25 ans. Le taux d'actualisation retenu est de 4% (rapport Lebegue).

Les agents économiques vont considérer un investissement rentable si la VAN est positive ou si le TR est faible (par exemple : inférieur à 25 ans).

#### **B. L'optimum social se distingue de l'optimum économique.**

Face à un choix d'investissement en matière d'économie d'énergie, les acteurs économiques du secteur du bâtiment considèrent uniquement les économies d'énergie associées à leur investissement. Or, d'un point de vue social, il faut également prendre en compte les réductions d'émissions de gaz à effet de serre (GES) parmi les bénéfices de l'investissement.

<sup>1</sup> Etude FFB/Costic (janvier 2007) cofinancée par l'ADEME sur la rénovation des bâtiments.

D'après le rapport Boiteux, la valeur de la tonne de CO2 aujourd'hui, si nous souhaitons réduire d'un facteur 4 d'ici 2050 nos émissions, s'élève à 27€. Il est également considéré que ce prix doit croître entre 3 et 5% chaque année<sup>2</sup>.

Connaissant l'abattement associé à chaque investissement, il nous est possible de calculer une VAN sociale, prenant en compte la valeur des émissions de CO2 évitées en plus des économies d'énergie. D'un point de vue social, l'investissement sera alors rentable si la VAN sociale est positive.

### **C. Derrière chaque investissement, un coût de la tonne de CO2.**

A tout investissement de rénovation, il est donc associé un coût (coût initial de l'investissement) d'une part et des bénéfices d'autre part. Ces économies se traduisent par des factures énergétiques moins importantes mais aussi par des émissions de CO2 évitées. Pour chaque projet, on peut calculer la valeur qu'il faudrait donner à la tonne de CO2 pour que la VAN sociale soit nulle, c'est-à-dire que l'investissement soit juste rentable du point de vue social.

Si le coût de la tonne de CO2 ainsi calculé est négatif, l'investissement est rentable d'un point de vue strictement privé. Si le coût de la tonne de CO2 est inférieur ou de l'ordre de 27€ la tonne, il est socialement souhaitable mais les acteurs privés n'y sont pas naturellement incités sans aides supplémentaires. Si enfin le coût de la tonne de CO2 ainsi calculé est largement supérieur à 27€ la tonne, il n'est sans doute pas optimal d'inciter avec de l'argent public à ce type d'investissement.

## **II. Quelques résultats obtenus à partir de l'analyse économique de différents cas de bâtiments et d'investissements d'efficacité énergétique dans ces bâtiments**

### **A. Pour de nombreux bâtiments individuels et collectifs des années 80, réduire les émissions ne serait pas socialement rentable**

Pour l'*habitat collectif existant*, de nombreux investissements ne sont pas rentables. Pour les logements construits dans les années 1980 par exemple, s'ils sont au gaz ou à l'électricité, ni des dépenses d'isolation ni le remplacement des installations de chauffage ne permettent de réduire les émissions à un prix raisonnable (coût de la tonne de CO2 évitée entre 325€ et 2940€). Pour l'*habitat individuel existant*, les interventions sur les maisons construites entre 1975 et 1988 sont dans la plupart des cas non rentables (entre 37€ et 1336€ la tCO2).

Mettre en place une politique de soutien à de tels investissements ne serait pas socialement efficace.

### **B. La valorisation des émissions de CO2 évitées rentabiliserait quelques investissements à un prix inférieur à 27€/tCO2.**

Dans l'*ancien*, certains investissements ont une valeur actuelle nette (VAN) économique négative et une VAN sociale positive. Les taux de retour se situent alors autour de 40 ans. Dans de tels cas, il serait optimal d'un point de vue social de mener ces investissements, mais les acteurs ne le feront pas pour des raisons purement économiques. Ces cas (qui ne concernent que la maison individuelle) constituent des potentiels de réductions d'émissions à faible coût (inférieur à 27€/t, entre 17 et 21€).

---

<sup>2</sup> Modélisation de l'atteinte du facteur 4 en France par P Criqui

Cela signifie que, si le prix du CO<sub>2</sub> était internalisé dans le prix de l'énergie, ces investissements seraient rentables du point de vue de l'agent économique. La **mise en place d'un signal prix** apparaît ainsi mieux adaptée pour inciter à l'exploitation des gisements d'abattement du secteur à un prix inférieur à 27€/tCO<sub>2</sub>. Des subventions publiques ne peuvent éventuellement se justifier que comme instrument de second rang.

### **C. Les gisements d'abattement à coût nul (ou négatif) sont importants dans l'habitat ancien.**

Dans l'ancien, de nombreux investissements présentent une VAN positive, sans même qu'il soit nécessaire de prendre en compte les émissions de CO<sub>2</sub> évitées. Dans ces cas, les économies d'énergie à elles seules suffisent à rentabiliser les investissements. Les taux de retour se situent alors entre 3 et 20 ans.

Concernant *les maisons individuelles construites avant 1974* sans isolation et avec une chaudière au fioul, les émissions pourraient ainsi être réduites de **plus de 95%** suite à l'installation d'une chaudière bois et au remplacement des fenêtres. Un tel investissement s'avère rentable **en dehors de toute aide** de l'Etat dans la zone climatique nord.

L'habitat collectif étudié concerne 2 catégories : *constructions antérieures à 1975 et constructions des années 1980*. Pour les logements les plus anciens, le remplacement des chaudières permet de réduire les émissions à **un coût nul** puisque les économies d'énergie associées assurent à elles seules la rentabilité de l'investissement. Ce type d'intervention pourrait permettre de réduire **près de 50%** des émissions de cette catégorie de logement. Pour les logements construits dans les années 80, le résultat des investissements dépend beaucoup de l'énergie utilisée au départ. Seul le remplacement des anciennes chaudières fioul permet de réduire les émissions (entre 25 et 29%) à un coût nul, les économies d'énergie rentabilisant à elles seules l'investissement.

Il faut cependant constater que ces investissements ne se font pas. Les limites ne sont pas d'ordre économique : manque de professionnels formés, d'information, effets des rapports propriétaire/locataire... L'intervention de l'Etat doit consister en premier lieu à remédier à ces limites, un appui financier risquant de s'avérer peu efficace.

### **III. Conclusions**

**Pour le logement existant, il y a un gisement important de réduction d'émissions à un prix nul.** La zone climatique de l'habitation a d'ailleurs un effet important sur le prix du CO<sub>2</sub> évité.

**L'intervention publique n'est pas nécessaire pour rentabiliser les interventions en matière d'économie d'énergie dans ces cas : les économies d'énergie suffisent à elles seules.** Cependant, nombre de ces investissements ne se font pas. **Il semble alors nécessaire que l'Etat intervienne en priorité pour lever les limites identifiées** (manque de professionnels formés, d'information, effets des rapports propriétaire/locataire) afin de créer une dynamique permettant de **déclencher ces investissements**.

Par ailleurs, il faut rappeler que la mise en place d'un **signal prix sur le CO<sub>2</sub>** contenu dans l'énergie serait un outil efficace pour **déclencher plus d'opération en adéquation avec l'optimum social**. Un tel signal sélectionnerait, via le jeu du marché, les investissements les plus efficaces.

En l'absence d'un tel signal, face à l'hétérogénéité de l'efficacité des options techniques possibles, assurer **l'efficacité de l'intervention publique supposera un ciblage des options d'investissement les plus efficace en termes de coût par émissions évitées**. A défaut, l'Etat court le risque d'aboutir à des réductions d'émission moindre pour un coût donné.

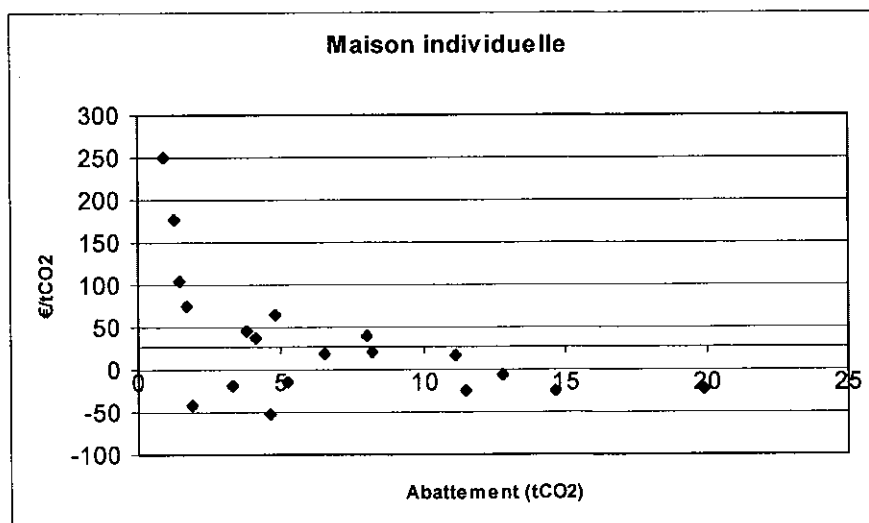
## Annexe 1

### Optimum social et travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments existants

#### Maison individuelle

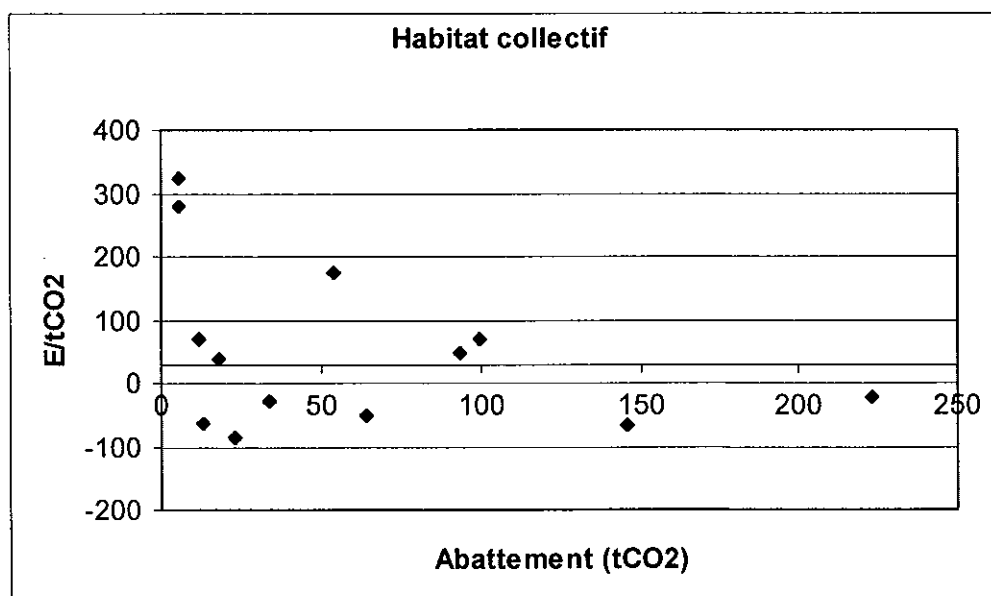
Cas type	Situation initiale	Investissement	Zone climatique (1)	Abattement tCO2	pCO2 (€/t)		
Maison individuelle <1974	Pas d'isolation Fioul	Isolation (20200€)	H1	11,5	-26		
			H3	4,8	+64		
		Fenêtres +Chaudière bois (25130€)	H1	19,9 (95%)	-22		
			H3	11,1 (97%)			
		Fenêtres +Chaudière fioul (16630€)	H1	5,2	-15		
			H3	3,8	+45		
		Chaudière fioul (8950€)	H1	4,6	-53		
			H3	3,3	-19		
		Isolation + chaudière fioul (29150€)	H1	14,6	-26		
			H3	8,0	+40		
		Isolation légère Fioul + ECS électrique	Fenêtres + PAC (23370€)	H1	12,8 (72%)	-7	
				H3	8,2 (84%)		
		Maison individuelle 1975-1988	Isolation Gaz	Isolation Chaudière gaz condensation (9350€)	H1	1,7	+74
					H3	1,5	+105
Isolation Fioul	Isolation Chaudière gaz condensation (9350€)		H1	6,5			
			H3	4,1	+37		
Isolation Electrique	Isolation +panneaux rayonnants (12105€)		H1	0,6	+401		
			H3	0,3	+1336		
	Isolation, VMC + panneaux rayonnants (16425€)		H1	1,3	+177		
			H3	0,6	+732		
Isolation +splits (11950€)			H1	1,9	-42		
			H3	0,9	+249		

(1) H1 : nord et H3 : sud



### Habitat collectif

Cas type	Situation initiale	Investissement	Zone climatique	Abattement tCO2	pCO2 (€/t)
Habitat collectif <1975	Fioul	Isolation	H1	92,9	+48
			H3	53,9	+175
		Fenêtres (425500€)	H1	222,9	-23
			H3	99,3	+69
		Chaudière gaz (483590€)	H1	145,5 (47%)	-68
			H3	63,8 (45%)	-52
Habitat collectif années 1980	Electrique	Panneaux rayonnants (23600€)	H1	0,8	+713
			H3	0,3	+2937
	Fioul	Fenêtres (57500€)	H1	11,9	+70
			H3	5,5	+278
		Chaudière fioul (17690€)	H1	22,9 (25%)	-87
			H3	13,4 (29%)	-63
	Fenêtres +chaudière fioul (75190€)	H1	33,9	-29	
		H3	18,0	+38	
	Gaz	Fenêtres +isolation (40120€)	H1	1,2	+1101
			H3	0,7	+1956
	Gaz (murale)	Fenêtres +chaudière gaz (72920€)	H1	5,9	+325
			H3	1,9	+1199



**Direction de la Législation Fiscale**  
**DLF**

**Logements : Favoriser les réhabilitations lourdes et les travaux performants et permettent l'accèsion aux travaux pour tous**

**2.1.1 Mise en œuvre d'un prêt à taux zéro adossé sur des gains en performance globale du bâtiment, sur le modèle allemand :**

- L : Mise en œuvre d'éco-prêts à taux zéro sur la base d'un système simple à mettre en œuvre pour les banques (« clonage » du dispositif mis en place entre l'Etat et les banques dans le cadre du prêt à taux zéro pour l'accèsion, avec une simplification des procédures), d'une durée correspondant à un temps moyen de retour sur investissement (12-15 ans). Certaines modalités doivent être définies (prêt unique ou associé à un prêt complémentaire, conditions de la bonification du prêt par l'Etat)

Ces prêts à taux zéro seront attribués pour des travaux très performants, sur la base de paquets (ou bouquets) de travaux et/ou sur la base de gains en classe de DPE (par ex. au moins 3 classes) lorsque le DPE sera plus fiable. Destinés aux travaux de réhabilitation lourde, ils viendront compléter le dispositif actuel d'éco-prêts adossés au livret développement durable, qui sont adaptés pour soutenir les rénovations légères.

Cette mesure ne se confond pas avec un éventuel verdissement du PTZ actuel.

**DLF : Avis très réservé :**

**1/ Articulation du crédit d'impôt à l'impôt sur le revenu défini à l'article 200 quater CGI et de ce PTZ « travaux » à préciser :**

**Le crédit d'impôt prévu à l'article 200 quater CGI serait étendu aux travaux effectués par les bailleurs et la main d'œuvre serait également prise en compte pour les travaux portant sur les parois opaques.**

**De nombreuses réhabilitations conséquentes pourraient donc bénéficier de ce crédit d'impôt qui dépasserait les simples "travaux légers" mentionnés, ci-dessous, dans les propositions du comité opérationnel.**

**Dans ce contexte, on peut s'interroger sur l'utilité de conserver un projet de PTZ « travaux ». En tout état de cause, il conviendrait de déterminer avec précision la notion de "travaux lourds" afin d'éviter les redondances entre un PTZ « travaux » et le crédit d'impôt de l'article 200 quater du CGI réservé aux « travaux légers ». Une même opération ne peut donner lieu à un cumul d'avantages fiscaux (PTZ, crédit d'impôt 200 quater et TVA au taux réduit).**

**2/ Renforcement des difficultés de gestion du dispositif de PTZ:**

**S'appuyer sur le dispositif existant pour le PTZ actuel n'apparaît pas si simple:**

**- L'octroi d'un prêt lié à la réalisation de travaux et l'octroi d'un prêt pour accèsion à la propriété sur critères de ressources sont deux approches très différentes.**

**- Dans le cadre de cette proposition, le crédit d'impôt PTZ « gros travaux » devrait être accordé avant la réalisation des travaux avec un engagement de réalisation. Il conviendrait donc de prévoir un dispositif de contrôle de la réalisation de ces derniers. Or, les contrôles actuels de la SGFGAS portent principalement sur les conditions de ressources des emprunteurs. Les compétences requises ne sont donc pas les mêmes.**

**- Il conviendrait également de définir les sanctions applicables en cas de non-réalisation des travaux. En effet, les banques ont actuellement des difficultés à récupérer les avantages indûment obtenus par certains emprunteurs dans le cadre du PTZ et perdent la totalité de leur crédit d'impôt en cas d'infraction.**

**En définitive, le champ d'action de la SGFGAS devrait être largement étendu et sa structure lourdement modifiée. A l'exception du système d'information utilisé actuellement entre les banques et la SGFGAS, rien ne paraît pouvoir être repris en l'état.**

**En conséquence, si ce dispositif était mis en place, il s'avérerait particulièrement lourd à gérer pour l'Etat et les banques et semble peu justifié par le montant individuel des prêts qui seraient consentis.**

2.1.3 Parallèlement, optimiser les mesures de soutien aux travaux légers en assurant la cohérence d'ensemble :

- R : Maintenir le principe de renforcement progressif des niveaux de performance exigés pour le crédit d'impôt article 200 quater CGI (chaudière, fenêtres, isolation, etc...)
- L : Etendre le crédit d'impôt aux coûts de main d'œuvre pour l'isolation des parois opaques : il s'agit d'augmenter significativement le crédit d'impôt pour l'isolation des parois opaques, qui représente les travaux les plus efficaces et pourtant aujourd'hui les moins réalisés.
- L : Etendre le crédit d'impôt aux bailleurs, voire aux résidences secondaires

**DLF : Avis défavorable pour l'extension aux résidences secondaires en raison du coût élevé du dispositif par tonne de CO2 évitée et des avantages induits au profit des multipropriétaires.**

- L : « Verdissement » du crédit d'impôt « intérêts des emprunts pour l'acquisition d'une résidence principale » (loi TEPA) répondant à des critères de performance;
- L : « Verdissement » du prêt à taux zéro destiné aux primo-accédants (majoration du prêt en fonction de la performance énergétique du bien ou des travaux d'économie d'énergie)
- Signature d'un accord entre l'Etat et les banques pour la prise en compte de tout ou partie des futures économies d'énergie dans le calcul du taux d'endettement en cas d'emprunt pour des travaux de maîtrise de l'énergie.
- Dispositifs incitatifs dans les opérations de restauration immobilière en secteur sauvegardé et en ZPPAUP, en assortissant ou en modulant ces derniers d'une obligation de respect de gains ou de seuils de performance thermique (évolution du dispositif fiscal « loi Malraux » non discuté en COMOP :

**DLF : pas de commentaires sous réserve que ce dernier alinéa soit supprimé conformément aux engagements pris en séance.**



### 3.1- Mettre en place un système incitatif de taxe/exonération (« j'agis... ou je paye ! »)

L : Mettre en place pour le tertiaire un système inspiré par le modèle développé en Suède pour l'industrie :

- taxation des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires sur le principe d'une contribution énergie climat (taxe au kWh/m<sup>2</sup>, éventuellement au dessus d'un certain seuil, pour toutes les énergies non renouvelables consommées, dont le montant pourrait être fixe, pour les combustibles fossiles, à l'équivalent de 27 €/tCO<sub>2</sub>). Les produits de cette taxe seront en totalité réaffectés aux dispositifs de soutien public aux travaux de maîtrise de l'énergie.
- exonération totale de cette taxe pour les propriétaires ou locataires qui s'engagent dans des actions fortes d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Cette proposition, couplée aux dispositifs d'aides décrits en 3.2 et 3.3, est tout à fait en ligne avec l'idée générale de « bonus-malus écologique ». Cette mesure permet une amélioration globale des performances du parc en moyenne et est complémentaire de la mesure plus spécifique d'obligation de travaux pour les bâtiments les moins performants décrite au 3.4.

Une telle mesure permettrait de soutenir ceux qui agissent (en complément des dispositifs de financement), d'envoyer un signal prix clair sur le carbone tout en préservant la compétitivité des entreprises. (NB : Evidemment, si une contribution énergie climat généralisée est mise en place, la proposition du COMOP serait à revoir).

Les mesures ouvrant droit à l'exonération peuvent être déterminées par branches<sup>1</sup> dans des accords volontaires entre l'Etat et les syndicats professionnels.

Elles peuvent par exemple recouvrir :

- mise en place d'un système de management environnemental
- mise en œuvre de paquets de mesures
- mise en œuvre en trois ans des mesures à temps de retour < 3 ans préconisées dans un audit préliminaire.

Les entreprises concernées doivent rendre compte à l'Etat des actions effectuées.

Le dispositif pourrait être mis en place pour une première période de quatre ans (2009 – 2012).

Les modalités de définition de la taxe sont à préciser : la taxe peut être due par le propriétaire (sur la base par exemple des consommations indiquées par le DPE) ou par le locataire sur la base des consommations réelles, ou selon une répartition à définir.

**DLF : Avis défavorable compte tenu de la transposition de la directive communautaire 2003/96/CE du 27/10/2003 relative à la taxation des produits énergétiques intervenues en Loi de Finance Rectificative pour 2007.**

**Cette proposition n'apparaît pas opportune en l'état, s'agissant des combustibles notamment, l'idée d'une taxe carbone sur les consommations d'énergie devra être prise en compte en même temps que les autres énergies.**

---

<sup>1</sup> Les obligations ne seront pas les mêmes pour un coiffeur que pour une entreprise gérant un grand parc de bâtiments !

### 3.2- Optimiser la mise en œuvre des travaux d'efficacité énergétique

En améliorant le financement :

- Autoriser l'amortissement accéléré du coût d'acquisition d'un bâtiment ou des travaux de rénovation si le bâtiment est situé dans les classes performantes du DPE. Les critères d'éligibilité restent à déterminer : pas de soutien pour des interventions minimales. La mesure concernerait les travaux importants et performants, sur la base d'un audit thermique préalable, et avec des objectifs de performance (par ex diminution de 25 %, 50 % ou 75 % des consommations ou paquets de travaux éligibles : les niveaux de performance précis restent à définir). Ce système doit également pouvoir bénéficier aux locataires, qui souvent réalisent les travaux.

**DLF : La DLF souligne que durant la réunion de travail du 21/12/2007 seul l'amortissement accéléré des travaux a été évoqué. Il a également été rappelé au cours de celle-ci que ce dispositif devrait être placé sous encadrement communautaire.**

- Pour les véhicules d'investissements immobiliers faisant appel public à l'épargne (SIIC, SCPI, OPCI) il conviendrait de réduire la fiscalité sur les plus-values latentes de 16,5% à 13% pour les immeubles cédés ou apportés et faisant l'objet dans le cadre de cette opération d'une réhabilitation aux nouvelles normes

**DLF :Avis très réservé en raison :**

- 1) des modalités d'application du dispositif : on octroie une aide directe aux cédants des immeubles, alors qu'ils n'ont pas réalisé de travaux, et on accorde une aide indirecte à l'achat par les véhicules immobiliers qui sont déjà très avantagés (SIIC notamment) par l'ensemble du régime fiscal qui leur est applicable, par rapport à d'autres opérateurs immobiliers qui ne bénéficient pas de ce statut ;**
- 2) de l'incohérence que ce nouveau taux d'imposition de 13 % introduit dans la fiscalité des plus-values immobilières des personnes morales, cette fiscalité ayant encore fait l'objet d'un aménagement dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2008.**

### 3.4 Lever les blocages :

#### Rapport propriétaires locataires

Dans le tertiaire, la liberté du contrat de location est très large. En général, c'est le preneur qui prend en charge les travaux d'aménagement ou d'amélioration, mais, par le bail, les parties peuvent en décider autrement.

Les locataires considèrent que les travaux réalisés par le propriétaire ne doivent pas être répercutés sur eux, car ces travaux « enrichissent » le propriétaire. Le locataire peut amortir fiscalement les travaux qu'il réalise **dès lors qu'il est propriétaire des immobilisations concernées**, à condition que les équipements qui doivent revenir au propriétaire lui soient remis en fin de bail ou après l'achèvement des travaux.

Il est important pour aider les propriétaires et leurs futurs locataires à négocier les conditions du contrat dans la transparence, que les obligations à venir soient claires et quantifiées.

**Fédération Française des Entreprises Gestionnaires de services  
aux Equipements, à l'Energie et à l'Environnement  
FG3E**

## Recommandations pour le parc existant Bâtiments publics ou privés : résidentiels et tertiaires

En premier lieu :

- Développer le processus qui va de la sensibilisation aux consommations et coûts énergétiques, jusqu'aux actions sur la performance énergétique :
  - connaissance des consommations (et des coûts énergétiques),
  - diagnostic de performance énergétique (qui reste à fiabiliser et à professionnaliser),
  - le cas échéant, audit énergétique approfondi,
  - actions :
    - améliorations du bâti et/ou des équipements techniques et/ou de la gestion optimisée des installations techniques (contrat de performance énergétique du bâtiment),
    - recours à des énergies renouvelables ou moins émissives en CO<sub>2</sub>,
    - sensibilisation des occupants.
- Mise au point d'un label HQE maintenance/rénovation et de labels performance énergétique pour l'existant.
- Recommander les contrats de performance énergétique du bâtiment (CPE) par des documents ADEME, ANAH, ... et mettre en place des incitations spécifiques (cf. fiche jointe).

Mais également :

- Bilan carbone-énergie :
  - obligatoire dès 2008 ou 2009, en fonction des caractéristiques du site et du maître d'ouvrage (surface, CA...),
  - incitation pour les autres sites,
  - pénalisation en cas de non réalisation (moduler aide ou taxe, ..).
- « Affichage » des consommations d'énergie, émissions en CO<sub>2</sub>, bilan carbone-énergie
  - Etablissements recevant du public.
  - Insertion recommandée ou obligatoire dans rapport d'activité annuel (loi NRE, ...).
- Mise au point d'indicateurs de performance (DPE et méthode de mesure à fiabiliser) et de méthodes de diagnostic de performance énergétique adaptées à certaines catégories de bâtiments tertiaires (bureaux, commerces, ...).
- Elaboration et diffusion de documents explicatifs du coût global (investissements d'amélioration, coûts d'exploitation, avantages induits, externalités, ...) (cf. Guide de l'achat public durable élaboré sous l'égide du MINEFE et du MEDAD : « Qualité environnementale dans la construction publique »)
- Associer en amont des travaux d'amélioration (ou lors de la conception d'un bâtiment neuf) l'opérateur de service d'efficacité énergétique qui en assurera la gestion, afin de mettre en œuvre les solutions d'efficacité énergétique dans les meilleures conditions.
- Recommander ou rendre obligatoire la mise en place de dispositifs permettant de connaître les consommations d'électricité du bâtiment par usage (sous-comptage, ...) pour en permettre une meilleure maîtrise (sensibilisation des occupants, objectifs de performance énergétique). Cela est important notamment pour l'éclairage, la climatisation et le froid dans les commerces et les bureaux.

## LES CONTRATS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE : garanties de résultat apportées

1. Les services d'efficacité énergétique conduisent, même en cas d'absence de travaux, à une maîtrise des consommations d'énergie, garantie par contrat : en cas de dépassement par rapport aux objectifs contractuels, c'est l'opérateur qui est pénalisé et non le client. Plusieurs dizaines de milliers de contrats de ce type sont en vigueur en France actuellement (avec des modalités variées, selon les types de contrats)<sup>1</sup> principalement dans le tertiaire (public ou privé), dans le résidentiel public, et encore fort peu dans le résidentiel privé.
  
2. Dans les contrats de performance énergétique (CPE), une consommation de référence (situation de base) est établie, ainsi qu'un engagement de performance énergétique. L'opérateur assure des services d'efficacité énergétique et, le plus souvent, réalise des travaux d'amélioration<sup>2</sup> du bâtiment et/ou des équipements. La méthode de mesure de la performance énergétique est également un point important du contrat de performance énergétique.
  
3. L'engagement de performance énergétique peut prendre différentes formes, comme par exemple un engagement sur le ratio « kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> » ou sur l'économie d'énergie du bâtiment par rapport à la situation de référence. Cet engagement s'inscrit dans la durée. Si l'objectif n'est pas atteint, l'opérateur supporte le coût de la consommation d'énergie supplémentaire et le maître d'ouvrage est assuré de ne pas payer plus que l'objectif faisant l'objet de l'engagement contractuel. Cette prise de risque par l'opérateur doit se traduire par la prise en compte équitable d'aléas dans la fixation du résultat garanti.
  
4. Cet engagement contractuel de résultat de performance énergétique revêt une grande importance :
  - Pour le maître d'ouvrage, l'engagement contractuel de l'opérateur, dans la durée, sur la performance énergétique, crédibilise l'économie d'énergie résultant de travaux d'amélioration ou de nouveaux modes de gestion des équipements. Ceci lui permet de déclencher le processus d'optimisation alors que, bien souvent, les maîtres d'œuvre, prescripteurs, entreprises et artisans, constatent un refus de passage à l'acte lié aux incertitudes sur les économies réelles, et donc la rentabilité réelle des investissements envisagés.

<sup>1</sup> Cf. Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien des matériels et avec obligation de résultat diffusé par le MINEFI en 2007.

<sup>2</sup> Parfois, certains travaux sont réalisés directement par le maître d'ouvrage ; dans ce cas, une négociation est nécessaire entre le maître de l'ouvrage et l'opérateur pour apprécier l'impact de ces travaux sur les engagements de performance.

- Pour les organismes financiers contribuant au financement des investissements d'amélioration énergétique, les engagements de l'opérateur de CPE confortent la rentabilité prévisionnelle de ces investissements et limitent leurs risques quant à la solvabilité des emprunteurs. En outre, l'opérateur de CPE peut inclure le financement dans ses prestations ou en assurer l'ingénierie financière en liaison avec des organismes financiers.
- Dans le cas d'immeubles à la location, les rapports bailleurs-locataires concernant ces travaux ou services énergétiques peuvent être largement facilités par les engagements souscrits dans la durée par les opérateurs de CPE : des majorations de loyer pourraient être acceptées plus aisément par les locataires, compte tenu des économies d'énergie parce qu'elles sont garanties.

**Ainsi, les contrats de performance énergétique constituent un accélérateur efficace de décision des actions d'amélioration et un outil particulièrement fiable pour réduire massivement les consommations d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>, dans la durée, avec garantie de résultats.**

Il est donc souhaitable que les Pouvoirs Publics recommandent les contrats de performance énergétique (CPE) avec garantie de résultats dans la durée, pour toutes les catégories d'immeubles résidentiel et tertiaire et facilitent leur généralisation dans les bâtiments publics (Etat, Collectivités territoriales, Hôpitaux, ...). Ces recommandations peuvent prendre des formes variées : indications précises dans les guides et documents d'information d'organismes publics tels que ADEME, ANAH, ...

Plusieurs incitations à la conclusion de CPE portant sur la performance globale du bâtiment devraient être mises en place :

- majoration du crédit d'impôt compte tenu du maintien garanti dans la durée des performances énergétiques des investissements concernés,
- attribution de certificats d'économie d'énergie,
- encouragement aux propriétaires bailleurs par un partage des économies,
- faciliter le recours aux contrats de partenariat pour les acheteurs publics.

## **ANNEXE**

Une étude, menée sur 323 000 logements, a identifié que les logements bénéficiant d'un contrat de performance énergétique ont (selon les zones géographiques et les sources d'énergies utilisées) une consommation inférieure de 20 à 30 % à celle des logements dépourvus de ce type de services.

Pour le chauffage des bâtiments, la généralisation des contrats de performance énergétique, avec garantie dans la durée de l'amélioration de l'efficacité énergétique, permettrait une économie annuelle de :

- 2 millions de tep,
- 7 millions de tonnes de CO<sub>2</sub>.

18 septembre 2007

---

## CHALEUR RENOUVELABLE

### CAS DES RESEAUX DE CHALEUR

---

#### 1. LES RESEAUX DE CHALEUR : VECTEURS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Les 400 réseaux de chaleur constituent un moyen irremplaçable pour valoriser sous forme de chaleur certaines énergies renouvelables, fatales ou de récupération : essentiellement géothermie, bois et autres biomasses, valorisation thermique des déchets via UIOM, combustibles dérivés de déchets, biogaz, etc...

La chaleur distribuée aujourd'hui par réseau (24 TWh) est produite à plus de 30 % par ces énergies renouvelables, fatales ou de récupération (7,4 TWh) représentant une économie de l'ordre de 650 000 tep.

#### 2. DEVELOPPER LA CHALEUR RENOUVELABLE PAR RESEAUX

Il faut bien distinguer trois approches de développement :

**En substitution d'énergie sur les réseaux existants :**

A titre indicatif, passer à 40 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique revient à économiser près de 900 000 tonnes de CO<sub>2</sub>.

**En développant les réseaux existants :**

Ce qui permet de mieux utiliser certaines ressources renouvelables (géothermie, déchets, biomasse, ...).

**En développant de nouveaux réseaux (généralement de petite taille) :**

En particulier dans le cadre de zones à urbaniser mais également pour les petits réseaux biomasse à partir de création de réseaux entre bâtiments existants.

---

### 3. CONDITIONS DE SUCCES :

En supposant acquis et reconnu l'intérêt collectif au développement de la chaleur renouvelable, en particulier, par les réseaux de chaleur, il faut bien sûr inciter les maîtres d'ouvrage et leur opérateurs :

- Par des aides financières qui montrent de façon tangible l'orientation politique.
- En éliminant les obstacles actuels nombreux au développement des projets.

#### LES AIDES FINANCIERES :

##### A) TVA à taux réduit :

- Rendre plus accessible le seuil d'éligibilité au taux réduit sur la fourniture (passage de 60 % à 50 % de chaleur renouvelable). Permettre à partir de 30 % de chaleur renouvelable et jusqu'à 50 %, qu'un forfait de 40 % de la fourniture soit taxé au taux réduit de 5,5 %.
- Il pourrait être également établi que tous ces seuils seraient remontés, de 5 % par exemple, à partir de 2013 pour les nouveaux entrants dans chacune des catégories.

##### B) Aide du fonds de chaleur renouvelable :

L'objectif est d'abaisser dans la durée le prix de la chaleur renouvelable de façon à créer la différence vis-à-vis de la chaleur fossile plus facile à mettre en œuvre et nécessitant moins d'investissements.

A cet égard, le prix pour l'utilisateur du chauffage urbain comporte toujours 2 parties : une partie fixe (correspondant à l'abonnement) fonction de la puissance souscrite en €/kW, une partie variable fonction de la consommation réelle en €/kW. La partie fixe représentative des charges fixes est une part importante (30 à 50 %) de la facturation totale dans les chauffages urbains et est moins bien acceptée par les clients que la part proportionnelle.

Dans ces conditions, il devrait être mis en place une aide à cette puissance souscrite, en €/kW souscrit, dont le fait générateur serait :

- L'extension de réseau lorsque le réseau est alimenté au-delà d'un certain seuil par énergie renouvelable ;
- La production supplémentaire de chaleur renouvelable (par installation nouvelle et/ou augmentation de production d'installations existantes).



## **SUPPRIMER LES OBSTACLES ACTUELS AU DEVELOPPEMENT DES PROJETS :**

### **A) Faciliter, dans les actions de planification urbaine des collectivités territoriales, le développement de solutions vertueuses de production et de distribution de chaleur renouvelable par réseaux de chaleur**

- En prolongement des dispositions de la loi POPE de 2005, les collectivités locales devraient pouvoir définir des schémas énergétiques locaux et les mettre en application de façon volontariste dans leurs documents d'urbanisme, notamment pour développer la chaleur renouvelable distribuée par réseau de chaleur.
- En particulier, dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine ou de zones nouvelles d'aménagement urbain, des mesures opérationnelles pour créer, développer ou maintenir un réseau de chaleur vertueux doivent pouvoir être décidées par les collectivités territoriales, avec une sécurité juridique accrue et dans des délais plus rapides que dans la situation actuelle.
- La procédure réglementaire de classement de réseaux, qui a montré, depuis plus de 25 ans, son inefficacité, pourrait être supprimée. Les documents d'urbanisme décidés par les collectivités pourraient s'y substituer, en établissant des zones dans lesquelles le raccordement à un réseau de chaleur vertueux pour les constructions neuves et les immeubles profondément rénovés, serait prioritaire, voire obligatoire.

### **B) Supprimer les obstacles règlementaires à la réalisation d'investissements vertueux sur les réseaux existants**

Dans de nombreux contrats en cours, de délégation de service public (réseaux de chaleur ou de froid) ou de marché public (exploitation de chauffage), il est très difficile, voire impossible, de décider une adaptation comportant à la fois :

- la réalisation d'investissements vertueux (chaufferie biomasse, extension d'une géothermie, extension de réseau permettant une meilleure utilisation de la chaleur renouvelable, raccordement à une usine d'incinération pour valoriser la chaleur produite, ...),
- et une prolongation du contrat, pour permettre d'amortir ces investissements.

Pour les délégations de service public, l'article L 1411-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (issu de la loi Sapin) prévoit qu'elles peuvent être prolongées « *Lorsque le délégataire est contraint, pour la bonne exécution du service public ou l'extension de son champ géographique et à la demande du délégant, de réaliser des investissements matériels non prévus au contrat initial, de nature à modifier l'économie générale de la délégation et qui ne pourraient être amortis pendant la durée de la convention restant à courir que par une augmentation de prix manifestement excessive.* » [cf. alinéa b)].

En pratique, il existe des jurisprudences variées pour l'interprétation de cette disposition, d'où une insécurité juridique souvent dirimante, se traduisant par un renoncement de la collectivité à promouvoir les investissements, en particulier ceux permettant une utilisation accrue de chaleur renouvelable. Une légère modification de cette disposition législative permettrait, lorsque de tels investissements vertueux sont demandés par la collectivité territoriale, de prolonger la délégation de service pour une durée cohérente avec l'amortissement de ces investissements.

Pour les marchés publics d'exploitation de chauffage ou climatisation, la négociation d'un avenant pour faire évoluer le contrat en cas de recours accru à la chaleur renouvelable est soumise à des conditions très contraignantes dès lors qu'il s'agit de modifier même légèrement, l'objet, l'économie ou la durée du contrat. Il en résulte une impossibilité pratique de mettre en œuvre de tels projets, les seules voies règlementaires envisageables étant complexes, aléatoires et inappropriées aux objectifs de la collectivité. Une révision du Code des Marchés Publics, donnant aux acheteurs publics des possibilités accrues, mais toujours encadrées, de procéder à des avenants prenant en compte la réalisation d'investissements permettrait de développer la production ou l'utilisation de la chaleur renouvelable.

- C) **Effacer toute discrimination dans la réglementation entre la chaleur renouvelable produite « in situ » (sur la parcelle) et l'apport de chaleur renouvelable venant d'un réseau de chaleur grâce à une sous-station**

**Laurent-Marc FISCHER - ARCHITECTE**

## Contribution à la version du 21 décembre 2007

**Liminaire** : Attention le document est trop exclusivement orienté « énergie » de chauffage La santé (plomb...), l'acoustique, l'eau, l'accessibilité des PMR... font partie du DD (cf. les 14 cibles HQE), il convient de globaliser autant que possible l'approche, d'autant que les travaux d'amélioration ne sont jamais exclusivement dédiés à un seul sujet.

### 0 – La philosophie

Proposition : **s'informer**, *aider puis contraindre* (le « s' » est important).

#### 1.2

Le DPE n'a pas pour vocation de permettre de mettre directement en œuvre des travaux et ne doit pas avoir cette vocation.

#### 2.1.3

L'extension du crédit d'impôt aux coûts de main d'œuvre est peut-être difficilement gérable (quelle est la part de main d'œuvre pour réaliser l'isolation dans un ensemble de travaux ?)

De manière générale, il faut faire attention à ne pas privilégier des solutions de travaux préétablis sans certitude de leur efficacité énergétique, voire de la réalité de leur mise en œuvre. Préférence du résultat sur les moyens.

#### 2.3.1

La loi ENL s'applique-t-elle aux logements sociaux ? Est-elle aisée à mettre en œuvre ?

Les plafonds de loyers sociaux pourraient être modulés en fonction de la classe énergétique du bâtiment.

#### 2.3.3

i. La déduction complémentaire est logique, elle peut être simplifiée de cette manière :

- déduction forfaitaire de 5% de la SHOB pour le calcul de la SHON des locaux chauffés pour tous les bâtiments (pas seulement logements) de classe A ou B (les autres catégories n'auraient pas, voir plus, de déduction).
- déduction de 30% de la SHOB sur la SHON des locaux à confort tampon (non chauffés par des énergies fossiles, type bioclimatique, par ex. jardin d'hiver)

La différenciation, qui existe quasiment dans les réglementations thermiques, entre :

- locaux de confort *résidentiel* ou *d'activité* (locaux chauffés)
- locaux tampons (locaux clos, d'activité et d'occupation non permanente mobilisant pas ou peu d'énergie fossile) par ex : jardins d'hiver, certaines salles de sport, églises, espace bioclimatique, hall d'exposition, espaces commun de galeries commerciales...)
- locaux sans confort particulier (n'utilisant pas d'énergie fossile) par ex : parking, entrepôts...

devrait apparaître dans le droit de l'urbanisme.

Les 9 destinations et 8 affectations des permis de construire pourrait être simplifiés et intégrer ces destinations de confort.

La Déclaration d'Achèvement de Travaux déjà signé par le maître d'ouvrage et l'architecte devrait comprendre désormais la conformité au permis de construire sur les aspects environnementaux.

ii. Il peut difficilement être affirmé dans un tel document que *l'isolation par l'extérieur est préférable*. Cela n'est pas systématiquement vrai (il y a beaucoup de situations contraires et pas seulement liées à l'architecture, la sinistralité par ex. est une cause de non recours à l'isolation par l'extérieur). Il est préférable d'écrire : *lorsque l'isolation par l'extérieur s'avère être une solution préférable...*

iii. Comme indiqué en réunion, la formulation du texte n'est ni juste, ni souhaitable. Pour rappel les ABF, par les mêmes prérogatives qui sont accusées ici, sont de très bons remparts vis-à-vis des climatiseurs personnels, disgracieux et énergétivores.

La qualité de l'environnement, y compris physique, est une composante du développement durable. Attention, au respect du principe de non hiérarchisation a priori des critères du développement durable.

Les progrès pour l'intégration de solutions d'ENR dans l'existant sont à motiver par la mobilisation :

- des industriels pour des solutions innovantes permettant de meilleures intégrations
- des maîtres d'ouvrages pour faire appel à des professionnels de l'environnement
- des CAUE pour évaluer des solutions compatibles avec la qualité des terroirs
- des architectes pour inventer et mettre en œuvre des modes d'intégration des solutions ENR.
- des collectivités pour faciliter, même en encadrant, l'installation de telles solutions par le biais des PLU (c'est le cas à Paris)
- d'un législateur pour limiter les prétextes de recours des tiers liés à ces sujet.

D'une manière générale, il faut garder à l'esprit l'ordre de priorité :

1. moins consommer (meilleure isolation...)

2. mieux consommer (ENR...)

Le recours prioritaire aux ENR ne doit être favorisé, voire imposé, qu'aux situations ne permettant pas d'améliorer la classe énergétique (monuments historique par ex.).

## 2.4

1) Améliorer le dispositif du DPE c'est aussi l'intégrer dans un véritable Plan de Développement Durable des Bâtiments (plan prévisionnel d'amélioration au-delà du DDT) qui comprendrait, de manière coordonnée et planifiée, l'ensemble des interventions prévisionnelles d'amélioration des bâtiments existants sur l'ensemble des sujets.

### 3) Obligations de travaux

b) L'obligation de mise en conformité énergétique des bâtiments ou lots de copropriétés classés G et F est la logique même de la démarche Grenelle et est dans l'intérêt économique à terme des utilisateurs et des propriétaires (le temps de retour estimé est de l'ordre de cinq ans). C'est la seule mesure efficace ; la seule difficulté étant liée à la capacité de la filière bâtiment à répondre à la demande.

Il est indispensable que cela soit effectué à la mutation, pour toutes les raisons évoquées et surtout parce que cela est réalisable dans la pratique. Changer une fenêtre ou isoler est difficile à mettre en œuvre en logement occupé, et peut poser des problèmes de santé en cours de travaux pour les habitants du logement (froid, poussières, émanations de COV...), par contre ces nuisances sont limitées pour les logements voisins, il n'y a pas de difficultés insurmontables dans les immeubles collectifs pour ce genre de travaux. Donner des délais, c'est aussi donner des excuses à des retards potentiels.

Cette obligation pour les G et F, peut être effective à partir de 2012 (à partir du moment où cette information est clairement indiquée à tous les acquéreurs dès maintenant). Elle pourrait, par contre, être effective immédiatement pour la vente de logements du parc HLM. Il peut être mal perçu que les bailleurs sociaux se « débarrassent » de poubelles énergétiques et ils concernent une des populations qui a le plus besoin d'une diminution de la charge énergétique.

## 3- Tertiaire

Toutes les contributions pour les logements indiquées ci-dessus sont valables pour le tertiaire. D'une manière générale, il est préférable de réserver une lisibilité commune à tous types de bâtiments, sans distinction.

Laurent-Marc Fischer – 27 décembre 2007

Architecte, associé d'Architecture-Studio - membre de l'Institut pour la Conception Environnementale du Bâti (ICEB)

**Yves JEAN - ARCHITECTE**

## Le Grenelle de l'Environnement - Comité opérationnel - «Rénovation thermique des logements et du tertiaire existants»

### Note au président Pelletier suite à la réunion du 13 décembre 2007

#### Le préalable sur le patrimoine (de logements) existant

- La situation du patrimoine existant est complexe, de par son mode de gestion et de décision d'entretien, de par sa qualité de construction et de par son occupation.
- Ne pas sacrifier l'architecture qui est une composante essentielle de l'environnement et doit rester l'expression du milieu, y compris dans ses réponses aux conditions climatiques.

#### Sur le plan technique, les 2 phases principales de la requalification nécessitent une approche claire.

- Le diagnostic des immeubles : il est indispensable d'avoir des bilans thermiques fiables, utilisables, lisibles et compréhensibles pour des préconisations adaptées aux bâtiments et pour ne pas amener de nouvelles pathologies (cf. l'obligation de résultat évoquée).
- Des plans pluriannuels de requalification de patrimoine doivent être systématiques, pragmatiques et outils de gestion pour tous, du syndic au particulier et copropriétaire. En intégrant une programmation fine de toutes les interventions, du traitement thermique, mais aussi de l'entretien de divers ouvrages ; il détermine des priorités.
- La mise en œuvre de la requalification thermique : elle ne peut se faire au détriment de la valeur patrimoniale des bâtiments. Il faut penser aux conséquences néfastes de certaines interventions, sans stratégie globale de gestion et d'entretien.
- Il y a quelques années les bilans thermiques le l'ancienne AFME montraient clairement l'efficacité de certaines actions comme l'isolation des combles avec un temps de retour sur investissement court, quid de la fiabilité des autres interventions ?
- Environnement : nous travaillons sur le prolongement du « Grenelle de l'Environnement », quid de nombreux matériaux utilisés qui montrent leur nocivité pour l'environnement et la santé.

#### Sur le plan financier

- Penser à la lisibilité des aides et leur simplicité de mise en œuvre.
- Dans les copropriétés, ne pas exclure les ménages les plus solvables des dispositifs d'aide qui ont un rôle déterminant dans les décisions de travaux.
- Dans les présentations de bilan de patrimoine ou plan pluriannuel, je défends toujours l'idée d'un compte d'épargne travaux.
- Responsabiliser et sensibiliser les propriétaires sur l'entretien de leur patrimoine, nous ne faisons que rentrer dans l'ère du réinvestissement sur l'existant.
- Le logement des plus modestes (les 600 000 logements évoqués) a priori très consommateurs d'énergie, ne peuvent être traités que par l'aide publique ou une action publique forte.
- Mobiliser le secteur bancaire qui est essentiellement tourné sur l'acquisition. Les prêts bancaires devraient être liés à des vrais bilans de patrimoine pour les biens existants.

En règle général, la réflexion devrait être étendue avec un autre calendrier à d'autres institutions, praticiens ou organisations professionnelles. Je suis membre de la Compagnie des Architectes de copropriété regroupant en région parisienne environ 100 professionnels, traitant au quotidien des problèmes d'évolution de patrimoine.

Les vendeurs d'énergie sont sans doute les seuls à disposer d'éléments de suivi sur la consommation d'énergie. Les industriels ont un rôle déterminant également dans la prescription, la fiabilité des produits et leur qualité environnementale.

La gravité de la question énergétique et environnementale nécessite une totale transparence des actions : quel est par exemple le vrai bilan environnemental des éoliennes et des piles photovoltaïques ?

Beaucoup d'actions ont déjà été entreprises dans ce domaine, quel bilan ?

Il faut effectivement innover, dans l'information, la communication, le ciblage des actions, avoir des outils et des acteurs de proximité et éviter les « grosses machines ».

Yves Jean le 15 décembre 2007

Le Grenelle de l'Environnement - Comité opérationnel - «Rénovation thermique des logements et du tertiaire existants»

**Nouvelle note au président Pelletier suite à la dernière réunion du 21 décembre 2007 du Comité opérationnel et entretien avec la Compagnie des architectes de copropriété**

Généralités et rappel sur le patrimoine existant en copropriété

- Le processus de décision pour la requalification et l'entretien de l'immobilier en copropriété est particulièrement complexe. Il l'est d'autant plus pour les travaux visant à économiser l'énergie.
- L'incidence des coûts du foncier est déterminante sur les décisions de travaux de réhabilitation et la solvabilité des nouveaux acquéreurs.
- Les travaux visant à économiser l'énergie viennent en général en complément de programme de travaux importants ou d'obligations de mise aux normes d'équipements tels que les ascenseurs.
- « Nous ne faisons qu'entrer dans l'ère de la réhabilitation et du réinvestissement ou de la mise à niveau du patrimoine existant ».
- Ce processus nécessite une sensibilisation particulière des copropriétaires, avec campagnes d'information ciblées par tous les vecteurs possibles, y compris les banques.
- Favoriser des démarches de projet avec des opérations pilotes, plus que codifier et utiliser les dispositifs existants comme les OPAH qui ont montré leur efficacité.
- Décentraliser l'action.
- Revenir à des obligations simples, à l'image de la politique des 3 éléments de confort des années cinquante ou de l'obligation d'un conduit de cheminée par pièce d'habitation de l'après guerre, en prévision de pénurie.

Sur le plan technique, rappel.

- Les bilans thermiques doivent être fiables, utilisables, lisibles et compréhensibles par tous, professionnels et copropriétaires.
- Il en va de même de la réglementation thermique, inadaptée à l'existant.
- Les DPE étant établis au lot de copropriété, leur pertinence passe par des DPE complémentaires à l'immeuble. Généraliser les DPE.
- De même, il n'existe pas de « G » à l'immeuble.
- Les DPE ne peuvent-ils pas être accompagnés de diagnostics tels que ceux de caméras infrarouge, ou d'autres procédés pertinents d'appréciation de la qualité thermique des constructions existantes ?
- Ne peut on pas envisager un « Grenelle des matériaux et des filières industrielles », avec une totale transparence sur les bilans énergétiques globaux, de la fabrication aux résultats à l'usage ?



- Se soucier des effets des nouvelles orientations pour prévenir la prolifération de BET d'opportunité et de vendeurs de fenêtres.
- La requalification thermique ne peut se faire au détriment de la valeur patrimoniale des bâtiments.
- Elle doit tenir en compte la nocivité environnementale de certains matériaux et veiller à ne pas créer de nouvelles pathologies de la construction.
- Il existe des actions simples immédiatement pertinentes : l'isolation des combles, des vides sanitaires et la régulation des modes de chauffage.
- Agir globalement sur le patrimoine, en intégrant divers paramètres pour la requalification thermique, par exemple : ravalement et isoler.

#### Sur le plan financier et juridique

- Fluidifier les décisions de travaux, tant au plan juridique avec des règles de majorité en Assemblée Générale adaptées aux enjeux qu'au plan financier.
- Ne pas exclure les ménages les plus solvables des dispositifs d'aide qui ont un rôle déterminant dans les décisions de travaux.
- Le « compte d'épargne travaux » est une solution financière évidente à mettre en œuvre quelles que soient les réserves et difficultés juridiques.
- L'ANAH ne pourrait-elle pas bonifier les prêts travaux copropriété complémentaires ?
- La TVA réduite a montré sa totale efficacité, la question énergétique est aussi européenne.
- La défiscalisation et les crédits d'impôts sont moins lisibles et moins incitatifs dans les décisions de travaux que la subvention.
- La surface utile est la seule vraiment identifiable par les propriétaires.

Yves Jean le 31 décembre 2007

**Association NEGAWATT**



**Grenelle de l'Environnement  
Comite Opérationnel  
« Bâtiments privés existants »**

**Contribution de l'Association négaWatt  
à la suite des réunions de décembre 2007**

*Résumé*

L'enjeu de la rénovation thermique des bâtiments existants est essentiel pour atteindre l'objectif du « facteur 4 » en 2050.

Le passage d'ici 2020 d'une consommation moyenne en énergie primaire de 240 à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an acté dans les conclusions du Grenelle inscrit la France dans la bonne trajectoire.

En tenant compte des données objectives (nombre, surface moyenne et performance des bâtiments) cet objectif impose de mobiliser la totalité du gisement d'économie d'énergie accessible notamment dans le logement.

Concrètement, il est nécessaire de rendre obligatoire la rénovation thermique aux mutations et de le faire en visant des gains maximaux de performance.

Afin de garantir ces résultats et de faciliter le choix des solutions techniques, un système basé sur une approche « élément par élément » et une certification de la compatibilité de chaque composant avec l'équivalent du label « BBC » prévu pour le neuf doit être mis en place.

Tout autre système, notamment qui se contenterait d'incitations et laisserait le choix du niveau de performance visé, serait voué à l'échec et contribuerait à renoncer à mobiliser une part importante du gisement.

Le DPE dans sa configuration actuelle ne peut pas servir d'outil de diagnostic ou de préconisation et les évolutions nécessaires sont difficilement compatibles avec l'urgence à agir : il serait donc dangereux de faire reposer sur lui un programme aussi important.

Les mesures d'accompagnement financier (fiscalité, subventions, prêts bonifiés,...) doivent être adaptées, simplifiées et rendues facilement accessibles aux maîtres d'ouvrage.

Des propositions opérationnelles tenant compte de toutes ces remarques sont fournies en conclusion.

2 janvier 2008 - b

---

## Remarque liminaire

L'association négaWatt, constituée exclusivement de personnes physiques, représente un réseau de plusieurs centaines de professionnels experts et praticiens de terrain dans le domaine de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables, en particulier dans le secteur du bâtiment.

Ces personnes se sont réunies depuis 2001 dans l'objectif de mettre leurs expériences en commun afin d'élaborer, dans leurs domaines de compétences respectifs, des propositions d'action susceptibles de permettre à la France de faire face aux enjeux environnementaux et sociétaux liés à l'énergie, notamment l'épuisement des ressources non-renouvelables et le changement climatique.

L'association négaWatt en tant que telle a été intégrée au sein du Groupe n°1 du Grenelle de l'Environnement « *Lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie* », au titre de membre du collège des « ONG » durant le processus d'élaboration des propositions de juillet à octobre 2007, puis au titre d'expert associé durant les « Tables Rondes Finales » des 24 et 25 octobre 2007.

Particulièrement active au sein de l'atelier « Bâtiment et urbanisme » du Groupe 1 du Grenelle, elle a apporté une contribution importante en volume, mais surtout détaillée et étayée par l'expérience de longue date de ses membres relative notamment à la thématique centrale de la rénovation des bâtiments existants.

Elle a ensuite été partie prenante du Comité opérationnel « Bâtiments privés existants ».en participant de manière assidue et constructive à toutes les réunions de ce Comité, malgré la pression du temps imposée par le calendrier retenu.

Forte de cette légitimité qui lui confère à la fois une position originale et une connaissance fine des débats en cours et des jeux d'acteurs, l'association négaWatt souhaite, compte tenu des enjeux et des risques, adresser les commentaires et les propositions développés ci-dessous aux membres du Comité, et à travers eux aux décideurs politiques qui se sont engagés, lors du processus du Grenelle, devant la Nation et devant les générations futures.

---

## Commentaire de portée générale

Chacun sait désormais que le secteur du bâtiment représente 43% des consommations d'énergie et 25% des émissions de gaz à effet de serre, il constitue à ce titre l'un des enjeux primordiaux de la poursuite des objectifs du « facteur 4 » à horizon 2050.

Comme cela a été maintes fois souligné durant le Grenelle et au sein du Comité, la mobilisation des gisements d'économie d'énergie dans le parc de bâtiments existants (notamment ceux construits avant 1975, c'est-à-dire avant qu'il existe une réglementation thermique) doit être une priorité, et ceci pour deux raisons complémentaires :

- Le taux de construction du parc de bâtiments n'étant que de 1 à 2 % par an, même la réglementation la plus ambitieuse sur le neuf telle que celle proposée par le Grenelle (BBC obligatoire en 2012, énergie positive en 2020) n'aura qu'un effet marginal sur l'évolution des consommations globales du secteur, d'autant plus que les surfaces disponibles par habitant ou par usager ont tendance à augmenter.
- Le gain potentiel en consommation annuelle d'énergie sur chaque bâtiment une fois rénové pris séparément est très important car on part de très loin : 200, 300, voire 400 kWhep/m<sup>2</sup>/an, alors que les projections montrent que l'on doit s'approcher d'une moyenne de l'ordre de 80 kWhep/m<sup>2</sup>/an, dont 50 pour le chauffage uniquement; de plus ce gain se renouvelle chaque année, les économies d'énergie se cumulent donc dans le temps.

Ce constat semble désormais partagé à peu près par tout le monde, mais les conséquences pratiques qui en découlent pour la mise en œuvre d'une politique adaptée aux enjeux ont du mal à être comprises et, dans certains cas, à être admises.

Ceci n'est pas surprenant : la prise de conscience de l'urgence à agir dans le domaine de l'énergie et des gaz à effet de serre n'a pas encore été pleinement réalisée dans un secteur aussi éclaté et diffus que celui des « bâtiments privés existants », tant du point de vue physique (le parc de bâtiments) qu'humain (les acteurs), soumis de plus depuis des décennies à des contraintes réglementaires de plus en plus nombreuses et difficiles à appliquer.

En outre, contrairement à la problématique dans le neuf qui est bien cernée et se résume pour ainsi dire à un débat sur le niveau et sur le calendrier de durcissement de la réglementation, la rénovation thermique massive de l'existant est un sujet nouveau sur lequel l'expérience est pratiquement inexistante en France, et très mal connue de la grande majorité des acteurs habituels du bâtiment et de l'immobilier.

**Cette prise de conscience insuffisante des enjeux et ce manque d'expérience technique de la plupart des membres du Comité a conduit à nos yeux à des propositions très en retrait par rapport à ce qui est nécessaire.**

C'est pourquoi, avant d'en venir à des propositions concrètes, il nous semble utile de rappeler certains éléments factuels.

---

## Les éléments de contexte à prendre en compte

### L'urgence à agir

Comme l'ont clairement rappelé les conclusions du quatrième rapport d'évaluation du GIEC publié en novembre dernier, nous n'avons pas 50 ans devant nous pour agir comme pourrait le laisser penser la notion même du « facteur 4 à l'horizon 2050 ».

Ce qu'il appartient de faire à notre génération, c'est d'engager dès aujourd'hui les actions qui permettront d'avoir quelque chance de mettre notre pays sur la bonne trajectoire pour atteindre effectivement ce fameux « facteur 4 », tout en sachant que cet objectif repose sur des données qui, déjà, semblent remises en cause par des faits observés sur toute la Planète : entre accélération probable de la pression démographique mondiale et emballement possible des phénomènes de réchauffement climatique, il se pourrait en effet que ce soit plutôt d'un facteur 5, voire 6 ou 7, qu'il soit rapidement question : raison de plus pour ne pas perdre un instant pour adopter les mesures qui s'imposent !

Il faut le reconnaître et l'admettre, ces mesures vont nécessairement bousculer bien des habitudes et des manières de faire dans de nombreux domaines et, parfois, exiger des changements radicaux des pratiques. Il faudra pour cela surmonter les conservatismes qui ne manqueront pas de s'exprimer.

S'il en était besoin, rappelons que la Charte de l'environnement inscrite dans la Constitution depuis le 1<sup>er</sup> mars 2005 donne toute légitimité pour agir en ce sens, notamment son article 5 qui stipule :

*« Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en oeuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage ».*

### L'ampleur de la tâche à accomplir

La « Table Ronde Finale » du Grenelle a validé l'objectif de faire passer d'ici à 2020 la consommation annuelle moyenne pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de l'ensemble du parc bâti de 240 à 150 kWh d'énergie primaire par mètre-carré et par an (kWhep/m<sup>2</sup>/an).

Il est important de rappeler qu'il ne s'agit pas d'un but en soi, mais seulement d'une étape cohérente avec l'objectif à horizon 2050 du « facteur 4 ».

Il est essentiel de prendre la mesure de ce qu'un tel objectif de 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an signifie concrètement : combien d'opérations et avec quel niveau de performance faudra-t-il réaliser chaque année pour l'atteindre, en tenant compte de la réalité du parc actuel et de sa dynamique de renouvellement ?

Curieusement cette question n'a pas fait l'objet de discussion au sein du Comité : elle est pourtant essentielle pour s'assurer que les futures décisions seront à la hauteur des enjeux !

Prenons pour situer les ordres de grandeur le segment des résidences principales, que l'on peut estimer au nombre de 25 millions actuellement, d'une surface moyenne habitable de 88 m<sup>2</sup> et consommant en moyenne 240 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

En admettant par hypothèse un volume annuel entre 2008 et 2020 de 350 000 logements construits au niveau proche du label BBC, et de 30 000 logements anciens démolis, les analyses réalisés par l'association négaWatt montrent que l'objectif de 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an ne peut être

atteint qu'en économisant grâce à la rénovation thermique de l'ordre 150 milliards de kWh (150 TWh) sur la période, soit 12,5 milliards de kWh chaque année.

Comment atteindre un tel objectif ? Le Grenelle n'ayant donné aucune indication ni sur le nombre annuel d'opérations, ni sur les performances individuelles par logement à atteindre, la réponse ne s'impose pas d'elle-même : il est donc nécessaire d'explorer les différentes hypothèses.

Commençons par raisonner « en moyenne », c'est-à-dire en assignant à chaque rénovation de logement l'objectif d'un gain de  $240 - 150 = 90 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2/\text{an}$ . Une telle hypothèse conduirait arithmétiquement à devoir rénover chaque année près de 1 600 000 logements, soit plus de 8 % du parc existant : ceci est totalement hors de portée pour toutes sortes de raisons techniques, économiques et humaines et le restera dans tous les cas de figure.

Si à l'inverse on cherche à minimiser le nombre d'opérations à réaliser chaque année, il faut alors concentrer les efforts sur les logements ayant les gisements d'économie d'énergie les plus importants, c'est-à-dire ceux d'avant 1975 non encore rénovés où l'on peut espérer des gains de l'ordre de  $250 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2/\text{an}$ , soit un passage de  $300 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2/\text{an}$  à 50 (chauffage uniquement).

Si l'on prend ce chiffre comme objectif moyen, ce sont tout de même plus de 560 000 logements par an qu'il faudra rénover, soit environ 2,3 % du parc, et ceci si ceci en commençant dès 2008 : un effort qui reste considérable du point de vue macro-économique, mais pas hors de portée si l'on y met les moyens, d'autant plus que les gains économiques associés en termes de baisse des charges permettront de solvabiliser les opérations.

Poussons maintenant le même raisonnement jusqu'en 2050 avec en ligne de mire les  $50 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2/\text{an}$  pour le chauffage : toujours sur la base d'un gain optimal de  $250 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2/\text{an}$ , ce résultat pourrait être atteint en rénovant « seulement » 400 000 logements par an à ce niveau.

Un chiffre qui semble plus raisonnable, certes. Mais, sur la durée de 42 ans qui nous séparent de 2050, cela signifie que le nombre de logements rénovés atteindra 17 millions : c'est précisément le nombre total des logements d'avant 1975 aujourd'hui existants.

**Les chiffres parlent d'eux-mêmes et ne laissent guère le choix : la rénovation de tous les logements d'avant 1975 à un niveau de performance moyen de  $50 \text{ kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2/\text{an}$  pour le chauffage s'impose !**

Si l'on ajoute au parc relativement bien connu des logements celui des bâtiments tertiaires au sujet desquels la seule certitude est que la diversité des usages, des modes constructifs et des performances actuelles ne fait que complexifier les choses, les conclusions d'un raisonnement équivalent sont encore plus prégnantes.

Enfin, si l'on tient compte tenu d'une part de l'amélioration des performances des bâtiments plus récents du fait de l'application de la réglementation thermique, d'autre part des inévitables « pertes en lignes » que connaît tout dispositif, aussi performant soit-il, c'est bien la mobilisation de la totalité des gisements d'économie d'énergie dans les bâtiments anciens (d'avant 1975) qu'il faut viser.

---

## **Élaborer une stratégie et des moyens cohérents avec les enjeux**

Dans ce contexte très contraint par ces réalités physiques incontournables laissant finalement peu de marges de manœuvres, le moins que l'on puisse attendre des moyens qui seront décidés est qu'ils apportent sinon une certitude, du moins une bonne probabilité que les objectifs pourront bien être atteints.

C'est pourquoi le Comité aurait du procéder à une évaluation, même sommaire, des effets de chacune des mesures proposées à court, moyen et long terme.

**Or cette question n'a pas fait l'objet de discussion ni de développement au sein du Comité : aucun chiffre n'a été mentionné ni en nombre d'opérations attendues, ni en économies d'énergie potentiellement générées.**

Ceci aurait pourtant permis de valider ou au contraire de remettre en cause certains choix sur des bases rationnelles.

### **Inciter ou rendre obligatoire ?**

Incitation ou obligation : c'est la première question qui se pose avant même d'examiner le contenu des mesures proposées. Les discussions du Comité ont clairement penché pour la première solution, certes plus « confortable » intellectuellement et politiquement.

On note toutefois qu'il ouvre la possibilité d'aller plus tard vers la deuxième solution, comme s'il y avait un certain doute sur l'efficacité réelle de ce choix.

Deux types arguments conduisent effectivement à s'interroger sur la pertinence de dispositifs fondés sur la seule incitation.

**Le premier**, d'ordre économique, découle de l'observation de l'expérience.

Pour que l'incitation fonctionne à grande échelle, il faut qu'un grand nombre de propriétaires de bâtiments (qui ne sont pas nécessairement les occupants) aient un intérêt financier immédiat à réaliser des travaux d'isolation.

L'augmentation du coût de l'énergie peut certes avoir un rôle positif en ce sens, mais on observe qu'elle conduit le plus souvent à changer de mode de chauffage bien avant de penser à isoler, ne serait-ce que du fait de la force de frappe commerciale des fabricants de systèmes tels que chaudières, poêles et autres pompes à chaleur, sans commune mesure avec celle des fabricants et poseurs d'isolation.

De plus, dans l'état actuel de la réglementation, cela ne fonctionne pas pour les logements en location, puisque l'investisseur n'est pas le bénéficiaire, et des mécanismes devront être trouvés pour remédier à cet inconvénient.

Le signal-prix spontané du marché de l'énergie n'étant pas suffisant, des incitations de nature fiscale, sous forme de bonification d'emprunt ou de subventions directes, sont donc nécessaires. C'est précisément ce qui constitue le cœur des propositions citées par le rapport du Comité : que peut-on en attendre ?

L'Allemagne, où le climat nettement plus rude génère des besoins de chauffage nettement plus importants et où le rapport numérique entre propriétaires-occupants et locataires est sensiblement égal à celui de la France, est le pays le plus avancé d'Europe en matière de rénovation thermique.

Un système incitatif très simple y a été mis en place depuis plusieurs années, avec des subventions directes pouvant atteindre 20% du montant des travaux et des bonifications d'emprunt très intéressantes, délivrés par la KfW, l'équivalent de la Caisse des Dépôts.

Malgré ce contexte, le taux annuel de rénovation atteint à peine 1 % du parc. Or nous avons vu qu'il serait nécessaire pour être « dans les clous du Grenelle » d'aller nettement au-delà de 2 % pour la France : entre un niveau d'aide nécessairement élevé pour être réellement incitatif et le nombre important d'opérations à financer qui en découlerait, on voit bien que la charge qui résulterait pour le budget de l'État serait extrêmement lourde.

L'une des solutions pourrait être d'affecter à cette politique une part non-négligeable de la contribution énergie-carbone qui est également en discussion dans le cadre des suites du Grenelle, mais le postulat de la neutralité fiscale qui, pour l'heure, semble devoir être respecté à la lettre ne ferait que déplacer le problème sur les autres ressources de l'État.



Le second type d'argument est d'ordre pratique.

Les travaux de rénovation thermique d'un logement (et d'un bâtiment en général) comportent deux grands éléments : une intervention sur l'enveloppe, elle-même subdivisée en trois lots distincts (isolation de la toiture, isolation des murs et changement des fenêtres et huisseries) pouvant éventuellement être réalisés séparément dans le temps et une intervention sur les systèmes, qui devront être soit posés, soit rénovés, notamment la VMC et le système de chauffage.

Même si l'on sait que l'isolation par l'extérieur est nettement préférable pour des raisons d'efficacité (ponts thermiques), parce qu'elle n'empiète pas sur la surface habitable et parce qu'elle occasionne lors des travaux moins de gêne pour les occupants, il est vraisemblable que cette solution sera très majoritairement réservée aux bâtiments de grande taille et à l'architecture simple, notamment dans le logement social.

En effet, elle est en général beaucoup plus compliquée à appliquer dans les autres segments : pour des raisons techniques en maison individuelle, pour des raisons esthétiques dans les centres-villes historiques ou à cause des lourdeurs pour les prises de décisions dans les copropriétés. Or ces trois catégories cumulées représentent plus de 70 % du parc de logements.

Si l'on considère donc que la grande majorité des opérations aura recours à l'isolation par l'intérieur, **le plus simple en pratique est de les réaliser au moment où les logements sont vides, c'est-à-dire au moment des mutations**, qu'il s'agisse d'un changement de propriétaire ou de locataire.

Le croisement des statistiques concernant le nombre annuel moyen de ventes de logements avec celles concernant l'âge moyen des logements en général montrent qu'environ 450 000 logements datant d'avant 1975 sont mis en vente chaque année, soit un nombre sensiblement équivalent à celui du nombre de logements qu'il faut rénover pour atteindre les objectifs (400 000).

Un même logement peut être revendu plusieurs fois à quelques années d'intervalle, mais il ne devra évidemment pas faire à chaque fois l'objet d'une rénovation thermique, ce qui diminue le nombre d'opportunités ; en contrepartie, un logement en location connaîtra un plus grand nombre d'opportunités sur une même période que s'il faut attendre sa mise en vente.

On peut donc considérer que l'ordre de grandeur ci-dessus reste valable, et on peut en déduire que les objectifs ne pourront en tout état de cause être atteints qu'à la condition que chaque première transaction de vente (sous-entendu à partir de la mise en œuvre des dispositions légales) d'un logement s'accompagne de travaux de rénovation thermique, ce qui revient à rendre cette dernière obligatoire.

Ceci ne doit évidemment pas être exclusif de la possibilité d'anticiper cette obligation à l'occasion par exemple d'un simple changement de locataire, ou à tout autre moment jugé opportun par le propriétaire : des mécanismes incitatifs en ce sens doivent donc être également mis en place.

Mais il serait totalement utopique de penser que des incitations à elles seules seraient en mesure de répondre aux enjeux !

Notons que le diagnostic et la mise aux normes des ascenseurs ont été récemment rendus obligatoires, alors même que le montant des travaux correspondants est très élevé. Il serait paradoxal que l'amélioration thermique des bâtiments soit considérée non prioritaire, alors que par exemple la canicule 2003 a causé 15 000 décès, beaucoup plus que les accidents d'ascenseurs.

***Pour atteindre les objectifs du Grenelle à 2020, il apparaît clairement qu'il sera impossible d'échapper à la mise en place, d'une manière ou d'une autre, d'un système fondé sur une obligation de travaux.***

## Quel niveau individuel de performance viser ?

Rendre les travaux de rénovation thermique obligatoires à chaque « première vente » est nécessaire pour s'assurer sur la durée qu'un nombre suffisant d'opérations sera déclenché chaque année, mais cela n'apporte aucune garantie sur le volume des économies d'énergie effectivement réalisées.

Or on a vu plus haut qu'il était indispensable de mobiliser la totalité des gisements théoriquement disponibles, ce qui, associé à l'obligation, ne peut être obtenu que par **l'exigence d'un niveau de performance après travaux le plus élevé possible.**

Procéder par étapes successives afin de ne pas se montrer trop coercitif en acceptant un niveau après travaux intermédiaire entre le niveau initial et le niveau maximal, par exemple en passant de 300 à 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an, représente le plus sûr moyen de « tuer le gisement », selon l'expression désormais consacrée, en étant quasiment certain que la deuxième étape ne sera jamais franchie, ou alors à un coût exorbitant.

La main d'œuvre représente en effet plus de 90% du coût total des travaux d'isolation : réaliser ces derniers en deux fois revient donc quasiment à en doubler le coût, alors que chercher à atteindre d'emblée une performance élevée peut se faire à coût marginal, celui de l'épaisseur supplémentaire d'isolant.

De plus, le secteur du bâtiment connaît un déficit chronique de main d'œuvre. Il ne parvient pas à embaucher des ouvriers qualifiés en nombre suffisant pour absorber le surcroît d'activités que l'on connaît dans le secteur depuis plusieurs années, et la perspective d'un vaste programme d'isolation thermique pose déjà de redoutables questions de disponibilité de main d'œuvre qualifiée. Il serait donc aberrant d'augmenter encore les besoins dans ce domaine alors qu'il est possible de faire autrement.

La parade à ce risque sans tomber dans un « tout ou rien » parfois perçu comme trop coercitif est connue et simple à appliquer : il suffit de rendre obligatoire par voie réglementaire un haut niveau de performance **non pas opération par opération, mais élément par élément**, pour chaque catégorie de travaux selon le découpage décrit plus haut (toiture, murs et fenêtres).

Pour répondre aux besoins ainsi créés et donner à l'industrie des composants un signal clair dans la bonne voie, il suffira en outre de restreindre strictement l'éligibilité aux aides (crédits d'impôt, bonification d'intérêts ou subventions directes) aux seuls produits et solutions techniques cohérents avec le niveau moyen de 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an après travaux selon un système de certification cohérent.

Ainsi, même si tous les travaux ne sont pas réalisés d'un seul coup, on préserve intacte la part du gisement d'économie d'énergie qui n'a pas été immédiatement mobilisée.

***Le niveau de performance visé doit impérativement être compatible avec l'objectif du « facteur 4 » et s'appliquer élément par élément.***

Pour information, le tableau ci-dessous donne les niveaux initiaux de consommation et les valeurs à atteindre à horizon 2050 :

Secteur	Usage	Bâtiments <1975	Bâtiments neufs	Ensemble actuel	Valeurs cibles
<u>Résidentiel</u>	Chauffage kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	328	80 à 100	210	50
	ECS <sup>*</sup> kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	36	40	37,5	10
	Electricité à usage spécifique (kWh/pers/an)	1000	1000	1000	250
<u>Tertiaire</u>	Chauffage kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	209	155	196	50
	ECS <sup>*</sup> kWh/m <sup>2</sup> /an <sup>(1)</sup>	19	40	29	7
	Electricité à usage spécifique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	?	variable selon secteur	96	24

(1) en kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> habitable

### Comment organiser la prescription ?

Le marché de la rénovation touche essentiellement les bâtiments construits avant 1975, qui sont pour 53% des maisons individuelles, et pour 73 %, des bâtiments de moins de 10 logements sans caractère architectural marqué.

Même si la problématique des bâtiments haussmanniens, souvent évoquée pour justifier une très grande difficulté à agir, mérite d'être prise en compte, cela signifie que 73 % des travaux de rénovation seront assurés par des artisans et des PME, c'est-à-dire sans maîtrise d'œuvre (architectes ou Bureaux d'études techniques)

Dans ce contexte, un autre avantage de l'approche proposée, fortement soutenue par l'industrie de fabrication des composants, est justement d'éviter aux artisans et aux PME d'avoir besoin de faire des calculs complexes qui ne sont pas de leur compétence en mettant à leur disposition des solutions « simples et certaines », c'est-à-dire facilement identifiables (marquage) et dont les résultats performantiels sont garantis (certification).

Plus largement, elle permet de ne pas faire dépendre la prescription du DPE, un outil qui, de l'avis général, n'est pas adapté dans sa forme actuelle aux besoins d'un point de vue qualitatif, et quantitatif, et dont il serait illusoire de penser qu'il est possible de le faire évoluer pour y parvenir dans un temps très court.

Rappelons que le DPE n'est rien d'autre qu'un outil à vocation purement informative imposé par la Directive européenne sur l'efficacité énergétique des bâtiments, et qu'aucun État-membre de l'Union Européenne ne s'appuie sur lui pour fonder une stratégie de type « facteur 4 ».

Le DPE, qui n'est pas réellement un « diagnostic » mais le résultat d'une méthode normative, est très approximatif : il serait donc hasardeux et dangereux de fonder sur lui les bilans d'économies d'énergie et d'équilibre financier des opérations.

D'autre part, la compétence technique et l'expérience nécessaires pour réaliser un diagnostic fiable et de qualité sont complexes et longues à acquérir.

Savoir déterminer des éléments aussi fondamentaux pour évaluer les besoins d'énergie que la quantification des apports internes ou solaires, le taux de renouvellement d'air, la composition exacte d'un mur ancien ou la conductivité précise des parois, demande un savoir faire dont très peu de personnes disposent aujourd'hui en France.

Même de bons praticiens utilisant des outils beaucoup plus sophistiqués que ceux fournis par le DPE actuel comme la simulation dynamique, parviennent couramment à des erreurs de plusieurs dizaines de % sur les consommations effectives pour le chauffage.

La faiblesse du DPE est encore plus sensible sur sa partie « préconisation », puisque la liste des travaux à réaliser est laissée à la seule appréciation des diagnostiqueurs dont il est raisonnable de penser qu'une infime partie comprend aujourd'hui ce qu'implique techniquement une rénovation à 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

En l'absence d'encadrement strict des solutions acceptables (c'est-à-dire compatibles avec le facteur 4), on court le risque de détruire méthodiquement le gisement d'économies d'énergie par la mise en œuvre de solutions insuffisamment performantes, par exemple doubles vitrages ordinaires, résistance thermique des parois trop faible, etc.

Faire reposer un programme massif de rénovation sur le DPE nécessiterait de former au préalable un grand nombre de diagnostiqueurs très compétents sur tous ces sujets à la fois nouveaux et complexes, ce qui n'est guère envisageable dans de bonnes conditions à court ni même moyen terme.

Pour traiter ainsi les 25 millions de logements existants, il faudrait, à raison de 200 DPE approfondis par an par diagnostiqueur, 125 000 années-hommes.

Si l'on considère que l'on peut avoir à terme 1.000 diagnostiqueurs qualifiés en France, soit 10 par département, il faudra 125 ans pour faire le DPE de l'ensemble du parc bâti, une durée totalement hors de proportion avec l'horizon 2050.

Et encore le chiffre de 1 000 diagnostiqueurs est-il probablement optimiste si, comme cela est suggéré par le Comité, le DPE est rendu juridiquement opposable, conférant ainsi une lourde responsabilité, y compris financière, à la profession : de quoi refreiner bon nombre de vocations !

***Il ressort de tous ces éléments qu'il serait dangereux de faire reposer l'essentiel de la stratégie de rénovation thermique du bâtiment sur le dispositif du DPE, qui n'a pas été conçu dans cette optique et dont les possibilités d'évolution ne sont pas, au moins à court terme, compatibles avec les objectifs du facteur 4.***

## **Quel type d'accompagnement financier mettre en place ?**

Il existe déjà un grand nombre de dispositions fiscales et financières destinées à inciter les maîtres d'ouvrage à engager des opérations.

Issues d'un empilement de mesures qui se sont succédées dans le temps sans toujours avoir fait l'objet d'une mise en cohérence, le moins que l'on puisse dire est qu'elles sont en général d'une certaine complexité et très peu lisibles pour l'immense majorité des propriétaires de logements et autres bâtiments, qui ne sont pas toujours des professionnels de l'immobilier ou de la construction.

Une grande partie des discussions au sein du Comité a tourné autour de l'amélioration des dispositions existantes (verdissement du PTZ, meilleur ciblage du crédit d'impôts, etc.)

Tout ceci va bien sûr dans le bon sens, mais l'ensemble reste difficilement lisible pour les non-professionnels et ne garantit donc pas que le nécessaire effet-levier recherché sera trouvé.

Compte tenu de l'urgence de la situation et de la nécessité d'agir de façon efficace, il serait préférable d'aller vers un système très simple, inspiré par exemple de celui mis en place en Allemagne, mais adapté aux spécificités françaises.

De type « binôme », il pourrait être constitué d'une subvention directe (ou crédit d'impôt) fonction du type d'opération et du niveau de consommation visé, et d'un prêt immobilier à

taux d'intérêt bonifié accordé par un organisme bancaire solide et compétent tel que la Caisse des Dépôts.

*Les mesures d'accompagnement financier doivent être simples, lisibles et facilement accessibles à tous les maîtres d'ouvrage, même les non-professionnels du secteur du bâtiment et de l'immobilier*

---

# Propositions de l'association négaWatt

## A - Secteur de l'habitat

### 1 - Objectifs et techniques de rénovation

On doit distinguer le cas des bâtiments collectifs, et celui de l'habitat individuel, ainsi que l'année de construction.

#### 1.1 Habitat individuel d'avant 1975

On distinguera deux cas :

##### a - Rénovation lors des mutations

Cette rénovation doit à court terme être rendue obligatoire.

Elle concernera 250.000 logements par an, avec une économie annuelle attendue de 5 milliards de kWh par tranche de 250.000 logements.

A elle seule, cette disposition permettrait d'assurer 40 % de l'effort à faire d'ici 2020 pour atteindre les objectifs.

La rénovation sera du type « par élément », c'est-à-dire qu'on procédera obligatoirement à l'amélioration des vitrages/menuiseries, des murs, des toitures et des planchers bas (lorsque c'est possible pour ce dernier point)

On posera obligatoirement une ventilation mécanique et la source de production de chaleur sera adaptée aux nouveaux besoins.

Ces travaux mettront en œuvre des composants types « compatibles 50 kWh », aux performances agréés, ce qui permettra de s'affranchir de besoins de calculs compte tenu du niveau de performance visé pour chaque élément de paroi : ceci devrait conduire par exemple à des épaisseurs d'isolant en façade d'au moins 15 cm de laine minérale ou équivalent, et non de 8 cm comme c'est parfois évoqué.

Dans un souci de simplification tout en garantissant les résultats, les différents composants seront définis soit de manière unique pour toute la France, soit par grande zone climatique et pour offrir des réponses par « paquets de solutions ».

Les composants devront être directement identifiables chez le marchand de matériaux (marquage), facilitant ainsi le travail des artisans qui se verront guidés dans le choix des matériaux.

##### b - Rénovation en cours d'occupation

Le propriétaire qui rénove en cours d'occupation peut, s'il le souhaite, procéder de façon progressive. Il n'est pas obligé de réaliser tous les travaux en même temps. Mais tous les changements qu'il fait doivent l'être au moyen des mêmes composants agréés « 50 kWh » que ceux décrits précédemment (§ a), c'est à dire avec des solutions présentant un niveau de performance agréé par l'Etat (généralisation et renforcement de la réglementation par élément existant actuellement). On veillera à ce que certains couplages de travaux soient exigés (ainsi, changer ses fenêtres implique de poser une VMC).

Il doit aussi être possible de proposer aux propriétaires de faire des rénovations complètes, plus cohérentes, et globalement moins chères. Si on s'étalonne sur le dispositif d'aide allemand, on peut supposer que l'on rénovera ainsi 1 % du parc bâti (soit 132.500 maisons individuelles/an), ce qui pourrait conduire à environ 2,5 milliards de kWh économisés/an par tranche de 132.500 maisons rénovées.

L'aide sera octroyée sur les mêmes bases qu'au § a.

### **1.2 Habitat individuel d'après 1975**

Ces logements ont déjà été dotés, au moment de leur construction, d'un certain niveau d'isolation, qu'il faudra néanmoins améliorer. Mais pour eux, l'économie attendue sera réduite parce qu'ils sont « moins mauvais » que les autres. Il s'ensuit que le gisement qu'ils représentent aura de l'intérêt un peu plus tard dans le temps, notamment quand le prix de l'énergie aura encore augmenté.

C'est pourquoi ils serait judicieux de les traiter de la même manière que les logements d'avant 1975 (§ 1.1), mais en décalant le processus réglementaire de dix ans dans le cas des mutations.

Pour les logements faisant l'objet de rénovation en cours d'occupation, on procédera par composants agréés, et le mode de financement serait le même que précédemment.

Les économies d'énergie attendues, en ramenant la consommation à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, seraient de 1,0 milliard de kWh par tranche annuelle de 122.500 logements rénovés.

### **1.3 Bâtiments collectifs d'avant 1975**

Il faut là aussi rendre le processus de rénovation obligatoire, pour les mêmes raisons que précédemment, mais il serait peu efficace techniquement et économiquement de procéder logement par logement au moment des ventes.

Il serait donc pertinent de rendre obligatoire la rénovation des copropriétés en répartissant les travaux portant sur les 8 millions de logements concernés sur une durée convenable 30 ans par exemple, soit un volume de annuel 270.000 logements en copropriétés, datant d'avant 1975. L'ordre des rénovations pourra être établi par exemple en fonction de l'âge des bâtiments, ou sur d'autres critères pouvant être définis localement.

Chaque copropriété aura un délai de dix ans pour agir. L'économie sera d'environ 3,5 Milliards de kWh par tranche annuelle de 270.000 logements rénovés.

Pour les bâtiments collectifs, on peut généralement compter sur la présence d'une maîtrise d'œuvre et/ou d'un BET, ce qui permet soit d'adopter une procédure par composants agréés, soit de fixer une obligation de résultat sous la forme d'un niveau de performance intrinsèque, par exemple 50 kWh/m<sup>2</sup>/an (pour le chauffage seul).

### **1.4 Bâtiments collectifs d'après 1975**

Comme pour les logements individuels, ces bâtiments constituent une urgence de deuxième ordre, pour lesquels le processus réglementaire peut être décalé de dix ans, et étendu sur une période de 30 ans. L'ordre des rénovations pourra être établi en fonction de l'âge des bâtiments.

Chaque copropriété aura un délai de dix ans pour agir. L'action technique sera de même nature que celle décrite au § précédent puisque là aussi, on disposera d'une maîtrise d'œuvre et/ ou d'un BET.

## A2 - Dispositions financières

Le succès d'un grand programme de rénovation repose à la fois sur la solidité et la lisibilité des dispositions techniques et sur la simplicité et l'accessibilité des mécanismes d'aide et de financement.

Le système d'accompagnement financier reposera sur un binôme constitué d'une part d'une aide de l'Etat sous forme de subvention ou de crédit d'impôt qui pourrait être de 25 % des travaux (à préciser), d'autre part d'un complément sous forme de prêts bonifiés ou de prêts à taux zéro (qui pourraient être assimilés à un produit bancaire ordinaire).

Les ressources nécessaires au budget l'État pour faire face à ces engagements devront être trouvées par le biais de la réforme générale de la fiscalité prévue en 2008, notamment à travers la mise en place de la contribution généralisée énergie-climat.

## B - Secteur tertiaire

Ce secteur est beaucoup plus complexe que celui de l'habitat. D'abord parce qu'il répond à des usages et des besoins très variés, et surtout parce qu'il ne pourra pas être traité de la même manière que le logement sur le plan technique du fait que le chauffage n'y représente souvent qu'une petite part des consommations énergétiques, et que ces consommations, souvent d'origine électrique, contribuent très largement à la fonction de chauffage (éclairage, bureautique, etc).

Le problème ne peut donc en aucun cas être envisagé sous le seul angle d'une amélioration de l'enveloppe car ceci pourrait conduire à climatiser plus, et donc à voir même parfois la consommation en énergie primaire augmenter après rénovation.

La question du confort d'été ne peut pas non plus être dissociée de la rénovation thermique, de même que celle des groupes froids qui utilisent des quantités importantes de fluides frigorigènes (généralement type R 407 ou R 410) dont le pouvoir de réchauffement climatique est de l'ordre de 1500 fois supérieur à celui du CO<sub>2</sub>.

Il convient dans ce secteur de parler de **rénovation énergétique** plutôt que de rénovation *thermique*, car il n'est pas possible de traiter isolément l'aspect thermique, sauf par exemple dans le cas un peu marginal des entrepôts

L'expérience dans ce domaine est encore moins répandue que pour le logement, non seulement en France, mais aussi en Europe.

Le DPE est encore moins pertinent dans ce secteur que dans le logement : si l'on n'est pas capable d'apprécier finement le volume des apports internes (notamment ceux de l'éclairage et de la bureautique qui valent en moyenne 67 kWh/m<sup>2</sup>/an d'électricité dans les bâtiments de bureaux par exemple) ou celui des apports solaires, on n'a aucune chance de faire un diagnostic fin sur les aspects thermiques.

**Il serait donc pertinent d'orienter les exigences du secteur tertiaire vers une amélioration de la performance énergétique globale**, et pas uniquement vers la réduction des consommations de chauffage, en prenant bien soin d'inclure l'impact sur le réchauffement climatique des fluides frigorigènes utilisés dans les installations de climatisation ou de pompes à chaleur.

Les moyens techniques et la méthode d'évaluation restent à définir. Mais ce sera sans nul doute la seule façon cohérente d'avancer, en s'appuyant sur une expérience progressive qui reste presque entièrement à construire.



**NEXITY**

# Nexity

Saggel Property Management

Dans le prolongement de votre entretien ce jour avec notre Directeur Général, Monsieur Roger-Marc Gaudiot, nous venons par le présent courriel vous informer, suite aux travaux importants relatifs à la climatisation et au chauffage des locaux (système de climatisation à volume de réfrigérant variable, dit VRV) qui ont été engagés fin 2005 et qui sont actuellement en phase de réception sur la Copropriété de CB 20 Les Miroirs classé IGH de type W (bureaux), des actions conduites en vue de valoriser la démarche initiatrice et responsable menée sur l'ensemble immobilier.

Sans rentrer dans le descriptif technique, notons que l'investissement important consenti sur la Tour CB 20 Les Miroirs, lequel s'accompagne d'économies d'énergie non moins importantes, légitime notre volonté de valorisation de cet effort au travers d'une communication adaptée. Les CEE s'inscrivent pleinement dans cette démarche.

Pour mémoire : Les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) sont des documents officiels susceptibles d'être remis, à sa demande, à toute personne morale réalisant des économies d'énergie. Ils sont quantifiés dans une unité spécifique, le kWhcumac, lequel représente la quantité d'énergie totale qui va être économisée par l'opération réalisée (actualisée sur une période de référence de dix ans).

Les CEE ont un double intérêt :

- Communication : les CEE sont remis par l'Etat sur la base de critères tangibles ; ils attestent des économies d'énergie validées par les services de l'Etat.
- Financier : les CEE peuvent être monnayés sur un marché de gré à gré, mis en place simultanément dans un cadre légal. Leur valeur à terme est aujourd'hui estimée autour de 0,1 centime par kWhcumac.

Sur la base des estimatifs établis à ce jour par le BET CLIM'ADEQUAT, Maître d'œuvre des travaux de rénovation, le nombre de CEE susceptibles d'être reconnus sur la Tour CB 20 Les Miroirs, pour le chantier complet (systèmes, régulation, isolation de la terrasse, etc.) est estimé à 25 GWhcumac (il s'agit d'une première étude théorique en référence à la dernière norme RT 2005)

A titre d'exemple, notons que 25 GWh représentent la consommation annuelle de plus de 700 maisons individuelles.

Dans l'hypothèse où ces CEE seraient revendus à 0,01€ le kWhcumac, ils représenteraient potentiellement 300 000 €.

A ce stade, afin de constituer le dossier technique, il est nécessaire :

- De réaliser une simulation thermique du bâtiment, permettant de prendre en compte l'ensemble des choix effectués : la méthode de la RT2005 est *a priori* privilégiée.
- De rassembler et de compiler les documents établis en phase de conception (pour l'évaluation de la durée de vie des installations nouvelles).

Pour mener ce dossier à terme, l'échéancier possible pour l'obtention des CEE correspondant à l'opération s'établira comme suit :

- Novembre : consultation préalable de la DRIRE Ile-de-France (déjà effectuée)
- Décembre-janvier : montage administratif du dossier
- Janvier- février : calculs thermiques et préparation de leur présentation
- Mars : dépôt du dossier
- Mars - août : étude du dossier par la DRIRE – contrôle éventuel par un BET extérieur
- Août : délivrance des CEE.

Notre objectif : mettre en exergue l'action conduite par le Conseil Syndical avec l'appui de son Syndic sur les économies d'énergie ainsi obtenues.

D'autre part, nous avons relevé que le label HQE-Exploitation était en cours de préparation sur le marché.

A noter que la construction du label HQE bâtiments tertiaires en exploitation est née du constat de l'absence de label :

- pour les immeubles neufs après la livraison ;
- pour les immeubles existants qui sont exploités avec une démarche vertueuse.

CERTIVEA<sup>[1][1]</sup> a donc lancé un label similaire adapté aux immeubles en exploitation.

Sont concernés tous les immeubles existants (sous réserve du respect de pré requis de niveau réglementaire) exploités dans une démarche vertueuse et d'amélioration continue de leur performance ainsi que les immeubles certifiés HQE à la construction, à partir d'un an après la livraison.

L'obtention du label « HQE exploitation » impose d'entrer dans une démarche vertueuse utile à tous les acteurs :

- Implication nécessaire de tous les acteurs : propriétaire (ou son ADB gestionnaire / syndic), exploitants et occupants.
- Les critères sont pragmatiques et s'appuient sur des mesures réelles : c'est la première chose qui intéresse l'occupant (qui ne tient pas à être dans un bâtiment intrinsèquement bon, mais surtout à être dans un bâtiment effectivement bon).

---

- Le Système de Management Environnemental de l'Exploitation impose aux acteurs une amélioration permanente des performances et garantit un suivi régulier (contrôle annuel de CERTIVEA).
- La communication sur le thème HQE est utile au propriétaire, au-delà de l'immeuble concerné.

CERTIVEA souhaite tester la première version du référentiel « HQE exploitation » sur un panel d'immeubles, au premier trimestre 2008.

Participer à cette phase de test permet de se positionner parmi les premiers propriétaires/ADB certifiant un immeuble « HQE exploitation ».

A ce titre, vu l'importance des travaux réalisés sur l'immeuble, conduisant indiscutablement à l'amélioration énergétique du bâtiment et au confort des occupants (le ratio kW/m<sup>2</sup> théoriquement attendu à partir des performances des équipements ne semble pas devoir être éloigné des valeurs imposées pour le neuf par la norme RT 2005), nous entendons inscrire ce bâtiment parmi le panel.

Pour mémoire : le référentiel de certification n'est pas encore définitivement arrêté par CERTIVEA.

Pour conduire l'opération de certification HQE exploitation, celle-ci s'établira comme suit sur l'année 2008 :

- • Participation de l'immeuble à la phase de test du référentiel HQE exploitation ;
- • Diagnostics préalables : rassemblement des documents existants et formulation des exigences pour les diagnostics à réaliser ;
- • Pré-requis : vérification de la présence de l'ensemble des documents de validation des pré-requis. Le cas échéant, formulation de mesures correctives ;
- • Qualité environnementale du bâtiment (QEB) : évaluation de la QEB sur la base des documents existants et formulation des exigences pour les documents à établir (notes de calcul, etc) ;
- • Evaluation du thème « gestes verts » ;
- • Proposition d'un profil (choix des cibles HQE à privilégier) pour la certification ;

Rappelons que la participation au test n'implique pas une certification (mais c'est un grand pas en avant). La certification fera l'objet d'une démarche ultérieure auditée par CERTIVEA une fois le référentiel définitivement arrêté (l'essentiel des documents établis pour le test pourra servir directement à la certification). L'accompagnement nécessaire à cette phase (compléments de documents, mise en place du système de management et suivi de l'audit CERTIVEA) fera l'objet d'une prestation distincte.

Enfin, comme rappelé plus haut, il convient de noter que les travaux précités sont en cours de réception. Il nous faut donc attendre le premier semestre 2008 afin d'analyser la consommation nouvellement mesurée devant permettre de passer d'une étude théorique en référence à la RT 2005 à une courbe visuelle et réelle.

Vous souhaitant bonne réception de l'ensemble,

Bien cordialement,

Lionel Coulos  
Direction Sécurité Environnement Conseil

***Nexity***

***Sagel Property Management***

61 rue Lafayette  
75437 Paris Cedex 09

tel : 01 55 07 66 84

fax : 01 55 07 66 27

<sup>[1]</sup> CERTIVEA, filiale du CSTB, est l'organisme habilité à délivrer la marque « NF bâtiments tertiaires démarche HQE » pour les immeubles neufs

**Groupe SNI**

## GROUPE SNI

Messages de Bernard THERY, Directeur Général - Pôle Logement Intermédiaire /

### **Contribution du 21 décembre 2007 :**

Je vous prie de trouver ci-dessous quelques compléments à mes interventions lors du Comité opérationnel du 19 décembre.

#### 1- Dispositif d'incitations fiscales :

Compte tenu de l'absence de dispositions fiscales pouvant inciter les personnes morales, nous avons proposé dans un précédent envoi un dispositif d'allègement de la taxe foncière. Monsieur Alain JACQ m'a fait valoir qu'il pourrait y avoir des difficultés à suivre cette voie. Si tel est le cas, nous suggérons que le dispositif de crédit d'impôt prévu pour les personnes physiques soit étendu aux personnes morales. Une autre solution consisterait à autoriser un amortissement accéléré pour les travaux d'économie d'énergie (cette solution de l'amortissement accéléré a été proposée par le rapport KELBERGE s'agissant des locaux tertiaires. Elle peut tout aussi bien s'appliquer au logement).

#### 2- Relations locatives :

Vous avez posé la question de l'opportunité d'aller au-delà de la loi ENL du 13/07/2006 qui permet de déroger au décret charges du 26/08/1987 par un accord collectif. Nous pensons qu'un dispositif automatique complémentaire serait effectivement opportun pour les deux raisons suivantes :

- un dispositif automatique permettra seul d'accélérer la décision des propriétaires. Or il y a urgence à lancer le plan de travaux d'économie d'énergie sur des volumes importants ;
- un dispositif automatique permettra seul d'emporter la décision sur des unités petites ou dispersées.

Il a été évoqué un partage de la charge financière induite entre propriétaires et bailleurs.

Je vous confirme que nous partageons cet avis et proposons à cet effet un système simple et lisible :

- 100 % de la dépense serait payée par le propriétaire ;
- 50 % de la dépense plafonnée à 8 000 € / logement serait répercutée au locataire via un supplément de charge récupérable appelée "charge d'amortissement énergie". Cette nouvelle charge serait elle-même plafonnée à 10 % du montant de la dépense imputée au locataire (soit 10 % de 50 % de la dépense totale, c'est à dire 10 % de 4 000 €, soit 400 € par an).

Un DPE après travaux devra démontrer un classement minimum D en zone H1 et C en zones H2 et H3 après saut minimum de 2 classes de performance énergétique.

Vous trouverez en annexe une note de calcul établie sur un logement de 3 pièces en région parisienne et sur lequel seraient réalisés 8 000 € de travaux permettant de faire évoluer la consommation d'énergie de 340 à 150 kwh/ep/m<sup>2</sup>.

Annexe :

Cette note de calcul démontre :

1. que la charge globale de chauffage + charge d'amortissement énergie qui sont facturées au locataire s'inscrivent en diminution par rapport à la charge de chauffage initiale ;
2. que dans l'hypothèse d'une hausse du prix de l'énergie de 5 % par an, cette charge à 15 ans est de 35% moins élevée avec réalisation des travaux et avec l'instauration de la charge d'amortissement énergétique.

En synthèse, le locataire est gagnant dès la 1ère année et il apparaît beaucoup mieux protégé contre une hausse attendue des prix de l'énergie. Deux classes de performance énergétique auront été gagnées sur les logements existants.

### **Contribution du 28 décembre 2007 :**

Je fais suite à votre envoi de documents de travail adressés aux membres du COMOP en date du 21/12/07. Si ces documents montrent bien l'avancement de la réflexion, le tableau de financement annexé au document de travail nous paraît encore incomplet. Probablement s'agit-il d'une première ébauche.

Je me permets donc de vous signaler les lacunes suivantes :

- 1/ les seuls dispositifs d'aide aux travaux légers concernant les personnes morales se limitent aux prêts et aux CEE ;
- 2/ aucun dispositif d'aide aux personnes morales n'apparaît s'agissant des rénovations lourdes ;
- 3/ l'évolution des rapports locatifs n'est pas mentionnée.

Aussi, je me permets de porter à nouveau à votre connaissance nos propositions concernant les personnes morales, propositions émises le 21/12/07 et qui se sont probablement croisées avec votre envoi.



En résumé, nous proposons :

- un crédit d'impôt adapté aux personnes morales ou éventuellement une solution alternative d'amortissement accéléré ;
- une évolution des rapports locatifs visant à mettre en place une **charge d'amortissement** énergétique, sachant que celle-ci serait supportée à 50/50 entre propriétaire et locataire.

Cette proposition s'inscrit à notre avis, comme une piste intéressante dans le cadre général, avec lequel nous sommes d'accord, de votre document 2.3.1. "Rendre plus attractifs les travaux pour les propriétaires bailleurs et pour les locataires".



**SNI**

**COMITE OPERATIONNEL "BATIMENTS EXISTANTS"**

**Impact du dispositif de C.A.E.  
Charges d'Amortissement Energie**

Surface du logement :	70 m <sup>2</sup>
Zone Thermique :	H1

Plafond Travaux	114 €/m <sup>2</sup>	C.A.E. (Charge Amortissement Energie)	Part répercutée au locataire : 50%
	8 000 €		
			Durée : 15 ans

	Situation actuelle		Situation après travaux	
	F	C	F	C
Niveau Dpe :	340 kwh/m <sup>2</sup>	150 kwh/m <sup>2</sup>		
Charges chauffage :	13,60 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>		
	952 €	420 €		
Charge Amortissement Energie		5,71 €/m <sup>2</sup>		
		400 €		
Charges globale :	13,60 €/m <sup>2</sup>	11,71 €/m <sup>2</sup>		
	952 €	820 €		
Impact sur charges :		-1,89 €/m <sup>2</sup>		
		-132 €		

Evolution des charges sur 15 ans :

	Chauffage	Chauffage + CAE	Economie locataire	
2008	952 €	820 €	132 €	-14%
2009	1000 €	841 €	159 €	-16%
2010	1050 €	863 €	187 €	-18%
2011	1102 €	886 €	216 €	-20%
2012	1157 €	911 €	247 €	-21%
2013	1215 €	936 €	279 €	-23%
2014	1276 €	963 €	313 €	-25%
2015	1340 €	991 €	349 €	-26%
2016	1407 €	1021 €	386 €	-27%
2017	1477 €	1052 €	425 €	-29%
2018	1551 €	1084 €	467 €	-30%
2019	1628 €	1118 €	510 €	-31%
2020	1710 €	1154 €	555 €	-32%
2021	1795 €	1192 €	603 €	-34%
2022	1885 €	1232 €	653 €	-35%

Indexations :
5% Chauffage
0% C.A.E.

**Impact du dispositif de C.A.E.  
Charges d'Amortissement Energie**

■ Chauffage	■ Chauffage + CAE	○ Economie locataire
-------------	-------------------	----------------------

