

# Concertation sur les mesures incitatives d'accélération de la rénovation énergétique des logements locatifs existants

Propositions émises par



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE  
[www.ecologique-solidaire.gouv.fr](http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

MINISTÈRE  
DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
[www.cohesion-territoires.gouv.fr](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr)

# Préambule

Dans le cadre de la mission confiée par les Ministères de la Transition Ecologique et Solidaire, de la Cohésion des Territoires et de l'Economie et des Finances en janvier 2018, les rapporteurs de l'inspection des finances et CGEDD, ont échangé avec différents partenaires lors d'une réunion thématique du FORUM des politiques publiques de l'habitat privé le 13 mars 2018 à Paris.

A la suite de cette rencontre, il a été demandé par les trois rapporteurs *Mmes DEKETELAERE-HANNA, PELOSSE et M. LEBENTAL* une transmission écrite de nos propositions.

**URBANiS** société leader dans l'accompagnement et le conseil à la réhabilitation de l'habitat privé est membre de l'ACAD. Nous nous félicitons de la démarche des rapporteurs et répondons ici à leur demande.

De la lecture de nos propositions, il ressortira, **l'importance du numérique** pour accompagner plus efficacement la transition énergétique et la réhabilitation par les bailleurs privés. Il s'agit d'un thème transversal qui apparaît dans chacun des axes et qui selon nous est une des conditions fortes pour le succès des préconisations. *Par exemple: un cadastre énergétique numérique.*

Il nous semble indispensable de mettre au cœur du dispositif des acteurs économiques que sont les ménages et les propriétaires bailleurs. C'est selon nous, le seul moyen de les embarquer sur la voie de la transition énergétique.

Pour plus de facilité de lecture, nous avons simplement listé les actions que nous proposons, considérant que les rapporteurs auront une organisation d'ensemble spécifique.

# Liste des actions proposées par URBANiS :

- > Action 1 : pour les bailleurs : associer le réglementaire, l'incitatif et le fiscal
- > Action 2 : mettre en place un cadastre énergétique numérique, en 5 ans
- > Action 3 : le SPEE doit respecter les règles de la commande publique pour toutes les missions déléguées à des tiers
- > Action 4 : les SPEE et les PTRE doivent inclure de l'ingénierie pour les bailleurs
- > Action 5 : améliorer l'information WEB, clarifier les objectifs, valider le BBC par étape
- > Action 6 : améliorer l'Eco-PTZ : accompagnement des banques, implication d'Action Logement, refonte pour les copropriétés
- > Action 7 : s'inspirer des PPRT : contrainte réglementaire + aides financières + accompagnement ; y compris vers les artisans
- > Action 8 : rendre accessible à toutes les compétences l'agrément prévu au L 365-1 et R 365-2 du CCH
- > Action 9 : renforcer et clarifier les exigences énergétiques
- > Action 10 : instaurer un contrôle technique et énergétique des logements locatifs
- > Action 11 : inverser la production du DPE : une réalisation par l'acquéreur
- > Action 12 : innover pour mesurer les consommations et les économies générées

## Action 1 : Pour les bailleurs : associer le réglementaire, l'incitatif et le fiscal

Seule la massification des travaux de rénovation énergétique permettra d'atteindre les objectifs qui seront finalement retenus dans le PRE par l'Etat. Pour cela, le plan d'actions qui sera proposé par les rapporteurs pour les bailleurs doit, selon nous, impérativement prévoir :

- > **Un volet réglementaire qui renforce les obligations** en matière de rénovation énergétique,
- > **Un volet incitatif qui encourage, en contre partie**, les maîtres d'ouvrage à réaliser des travaux de rénovation énergétique en segmentant l'approche par type d'acteurs : propriétaires occupants, bailleurs, locataires.
- > Le dispositif devrait autoriser les bailleurs à **partager avec les locataires les gains énergétiques réalisés** ou potentiels, pendant une durée de 5 à 7 ans. Le dispositif devrait être rendu simple et lisibles par les parties.
  - > Les dispositifs existants de partage, plutôt conçus pour des bailleurs sociaux, sont largement trop complexes, administratifs et inéquitables, donc non incitatifs pour les propriétaires bailleurs.
  - > Au niveau fiscal, un amortissement accéléré des travaux d'économies d'énergie et de lutte contre les effets de serre pourrait être mis en place pour les bailleurs, ce qui diminuerait leur résultat foncier (et leur CSG). Une exonération partielle de la taxe foncière (cf. logement social) devrait être étudiée.

## Action 2 : mettre en place un cadastre énergétique numérique, en 5 ans

> Pour que les acteurs économiques et les territoires s'inscrivent pleinement dans la transition énergétique, il nous semble nécessaire de leur fournir des outils d'aide à la décision : nous proposons la création d'un **cadastre énergétique numérique**.

- La révolution française aura généré un cadastre physique, aujourd'hui accessible en ligne, par tous, gratuitement.
- **La révolution énergétique devrait permettre de disposer de tous les DPE réalisés sur un bien en France. L'information pourrait être accessible via le site cadastre.fr**
- Cette révolution n'a pas d'obstacles majeurs pour être mise en route progressivement. Elle permettra de faire prendre conscience de la valeur immobilière de l'étiquette énergétique.
- Elle permettra d'améliorer l'information des locataires et des acheteurs.
- Elle pourrait se réaliser progressivement.
- **Les DPE sont déjà obligatoires pour toutes les mises en location.**
- La publication ou la transmission du DPE pourrait devenir obligatoire pour les diagnostiqueurs..
- Ce cadastre numérique serait une source de données qui permettrait d'améliorer la connaissances de territoires (DATAs)

> Afin de démontrer l'efficacité de la rénovation énergétique, nous proposons que les gains réellement réalisés soient mesurés pour tout projet ayant bénéficié d'un financement public. Le CITE devrait intégrer les dispositifs de mesure connectés. Une adhésion volontaire à une exploitation des datas nationale et gratuite pourrait être gérée par une émanation partenariat de type PBDurable ou groupement des datas sur l'énergie.

## Action 3 : le SPEE doit respecter les règles de la commande publique pour toutes les missions déléguées à des tiers

- > Les plans d'action pour la réhabilitation énergétique de l'habitat (PO/PB) doivent être co-construits avec les acteurs locaux.
- > Les conditions de financement du Service Public de l'Efficacité Energétique doivent être précisées, une ressource clairement définie et dynamique doit être affectée aux régions pour qu'elles assurent le déploiement de ce nouveau service.
- > La massification des actions de rénovation énergétique ne pourra être atteinte sans **le développement d'une offre privée en conseils.**
- > La clarification du rôle de chacun est un préalable pour y parvenir, il s'agirait de confirmer le rapport Piron – Fauchoux en posant le principe que **l'accompagnement des ménages relève du secteur concurrentiel.**
- > Les services qui vont au-delà du simple « guichet unique d'entrée » instauré par la Loi (article L366-1 du code de la construction et de l'Habitation) peuvent être réalisées par le secteur privé.
- > Les missions du SPEE peuvent être déléguées, comme le prévoit la Loi, mais sous réserve du respect des règles de la commande publique. La situation actuelle où des EPCI confient des missions à des Associations et des Adil sans publicité ni mise en concurrence, en recevant des financements ADEME et Région, nous semble très préjudiciable à la massification, car elle tue dans l'œuf le marché des entreprises. Ainsi les copropriétés locatives sont un marché à soutenir, sans substitution par des acteurs publics ou para-publics.
- > Ce sont des pratiques non conformes à la Loi que les agences nationales ne devraient pas soutenir.
- > A ce jour l'ADEME pourrait être considérée comme un Ponce Pilate sur le sujet, en actant sans examen la carence du secteur privé alors que les membres de l'ACAD, par exemple, couvrent 80% du territoire. Les architectes et ingénieurs de même.

## Action 4 : Les SPEE et les PTRE doivent inclure de l'ingénierie pour les bailleurs

La multiplicité des acteurs et des dispositifs rendent moins lisibles et efficaces les politiques d'économie d'énergie, il nous semble utile de :

- > Clarifier le périmètre d'intervention de chacun : aux régions le rôle de pilotage et d'animation, aux EPCI la mission de mise en place des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique.
- > Mettre en place un réel guichet unique : les PTRE doivent avoir pour mission d'accueillir et d'informer aussi les bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH ou non. Leur champ de compétence doit être étendu a minima aux questions d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap qui concerne les bailleurs.

Pour favoriser le passage à l'acte des ménages, le parcours proposé doit être structuré autour des étapes suivantes :

- > L'information et le primo-conseil.
- > L'accompagnement. Pour un ménage qui réaliserait plusieurs lots de travaux et pour les bailleurs, nous proposons **une incitation forte de recours à l'accompagnement** pour pouvoir bénéficier des dispositifs de soutien à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Le rôle des entreprises pour développer cette phase d'accompagnement doit être reconnu (via prime remplaçant le CITE en 2019). Pourquoi ne pas imaginer un chèque ingénierie pour les bailleurs les moins solvables, ou un crédit d'impôts remboursables comme pour le CITE actuellement pour les PO.

## Action 5 : améliorer l'information WEB, clarifier les objectifs, valider le BBC par étape.

Pour être réellement incitatifs les dispositifs d'aide pour les PO et les PB et les locataires doivent être :

- > **Stables** : sur un mandat, avec des dates limite pré-annoncées.
- > Plus facilement connus du public : un **site WEB** exhaustif et actualisé des aides mobilisables contribuerait à une plus grande lisibilité (alors que l'on constate aujourd'hui un site ADEME, un autre ANAH),
- > Toute collectivité qui compléterait le dispositif national par des mesures locales aurait obligation et intérêt à alimenter le site WEB national d'information regroupant tous les dispositifs. Cela pourrait être l'une des clauses types des conventions d'OPAH, des ORT, des PAT de l'ANAH. Tous les acteurs pourraient s'y référer, y compris les banques. Ce site pourrait se cofinancer dans le cadre d'une délégation de SP.

La mobilisation des aides est souvent trop complexe, nous proposons :

- > La dématérialisation complète des demandes d'aides.
- > Une limitation drastique des critères d'éligibilité.
- > L'unification des pièces justificatives à fournir afin d'éviter que chaque financeur impose ses propres pièces
- > La reconnaissance du principe universel de cumul des différentes aides.
- > Pour éviter les effets d'aubaine liés à l'instauration d'aides, **seuls les travaux BBC compatibles pourraient faire l'objet d'un financement public.**
- > Nous proposons l'instauration de **primes spécifiques et incitatives pour l'usage des matériaux biosourcés issus de circuits courts.**



## Action 6 : améliorer l' Eco-PTZ : accompagnement des banques, implication d'action logement, refonte pour les copropriétés

- > Le recours à l'éco-PTZ pourrait devenir l'instrument principal de financement du reste à charge des travaux PO et PB. **Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH devraient pouvoir en bénéficier systématiquement.** Pour faciliter la mobilisation du secteur bancaire, nous proposons qu'un accompagnement par un opérateur soit obligatoire. Il appartiendrait à l'opérateur de vérifier l'éligibilité technique du projet aux conditions d'octroi de l'Eco-PTZ, les établissements bancaires pourraient ainsi se recentrer sur leur métier d'appréciation du risque.
- > **Action Logement**, mobilisé pour obtenir des logements locatifs conventionnés sur les zones tendue pourrait cofinancer l'accompagnement et le conseil auprès des PB et aux banques.
- > L'Eco PTZ en copropriété est à ce jour un dispositif Kafkaïen pour les opérateurs, les syndicats, les bailleurs. Or, en copropriété énergivore, les proportions de bailleurs sont souvent supérieures à 50%. Il faut repenser ce dispositif. Les opérateurs ACAD sont disponibles pour y contribuer.

La gestion de la trésorerie des ménages et des PBailleurs :

Elle peut devenir cruciale dans l'attente du versement des aides en phase chantier, à la fois pour rassurer les ménages, mais aussi pour sécuriser les entreprises qui réalisent les travaux. Les ménages modestes éligibles aux aides de l'ANAH devraient pouvoir bénéficier de manière systématique d'une avance. Action Logement pourrait y contribuer pour les logements qu'il conventionne.

## Action 7 : s'inspirer des PPRT : contrainte réglementaire + aides financières + accompagnement ; y compris vers les artisans

Cette proposition rejoint et illustre l'action N° 1.

Il nous semble indispensable de considérer **qu'il ne peut y avoir de programmes de travaux industrialisés pour le parc de logements privés d'avant 48.**

En matière de rénovation du parc privé, la massification de la rénovation énergétique ne peut réussir qu'à 3 conditions (comme le montre les retours d'expérience des Plans de Prévention des Risques Technologiques qui réussissent la massification de protection des logements) :

- > Imposer une augmentation de la contrainte réglementaire.
- > Des aides financières cohérentes avec l'effort de rénovation demandé et les ressources des ménages pour les propriétaires occupants ou les contraintes économiques des propriétaires bailleurs.
- > Un accompagnement et une AMO généralisés en les rendant éligibles au CITE et aux CEE, ce qui faciliterait le développement de l'offre privée.

Pour favoriser la mobilisation de l'écosystème de la rénovation énergétique, l'animation du secteur professionnel (artisans, établissements financiers, négoce et distribution) devrait faire partie du bloc des missions obligatoires pour les PTRE, ce qui faciliterait également la réalisation d'opérations groupées de rénovation de l'habitat sous leur impulsion.

La création d'un observatoire numérique régionalisé des coûts serait un élément de réassurance des ménages et pourrait contribuer à lever les freins à la rénovation énergétique.

## Action 8 : rendre accessible à toutes les compétences l'agrément prévu au L 365-1 et R 365-2 du CCH

Il semble nécessaire d'instaurer une véritable « chaîne de confiance » entre tous les opérateurs et acteurs publics et privés. Il nous paraît à cet égard indispensable de considérer que les PTRE ou les dispositifs de type OPAH ou PIG sont des outils de développement économique de la filière et de l'appui aux PO.

A ce titre-là, la modification de l'agrément prévu par l'article 365-1 (maîtrise d'ouvrage sociale) du code de la construction et de l'habitat permettrait d'ouvrir les marchés à toutes les compétences. Il suffirait, par décret, de supprimer l'obligation de gestion désintéressée pour obtenir l'agrément, seule la compétence devrait suffire.

Cet agrément permettant simplement, à ce jour, à certains opérateurs associatifs de se réserver les activités de conseils pour les occupants fragiles. Là encore il serait normal que tous les acteurs privés : les architectes, ingénieurs, opérateurs, puissent exercer librement leur activité avec égalité d'accès à la commande publique.

## Action 9 : renforcer et clarifier les exigences énergétiques

Pour respecter les objectifs auxquels la France a souscrit en matière d'économie d'énergie et de lutte contre le réchauffement climatique, les mesures réglementaires suivantes constitueraient un signal fort à l'attention des propriétaires :

- > **Fixer une obligation de travaux pour les propriétaires de passoires énergétiques dans le parc privé** avec une échéance proche mais réaliste,
- > **Renforcer les seuils d'exigence de la Réglementation Thermique dans l'existant** qui sont assez éloignés de ceux à préconiser pour des travaux BBC compatibles, en différenciant les obligations selon l'époque de construction ou le type constructif.
- > **Obliger à réaliser une étude énergétique avec un scénario BBC en cas de transaction,**
- > **Instaurer un bonus/malus sur les droits de mutation en fonction de la performance énergétique du bien,**
- > **Réaliser** une étude de type Analyse de Cycle de Vie en cas de mise en œuvre de programmes industrialisés de rénovation afin de ne pas généraliser des solutions dont le bien fondé varie selon les cas.

## Action 10 : instaurer un contrôle technique et énergétique des logements locatifs

*Personne aujourd'hui n'imaginerait que le contrôle technique obligatoire des véhicules soit réalisé par les propriétaires d'automobiles eux-mêmes !*

C'est pourtant ce qui se passe pour les bailleurs qui auto-déclarent à la CAF leur logement comme « non indigne » pour bénéficier de l'APL.

Nous proposons:

- > D'instaurer un contrôle technique de la décence de tous les logements locatifs de plus de trente ans, renouvelable tous les 5 ou 7 ans.
- > D'obliger le propriétaires à fournir ce contrôle technique décence positif **avant** signature du bail faute de quoi la demande initiale d'APL serait impossible.
- > De créer un passeport numérique avec préconisations de travaux pour atteindre l'objectif BBC Rénovation, en lien avec le cadastre énergétique et l'instauration d'un contrôle technique de progressif tous les biens.
- > D'intégrer réellement la performance énergétique dans la définition des critères de décence des logements.
- > D'unifier les diagnostics de mesure de l'état des logements (électrique/dpr/termites/...) dans un seul livret.

## Action 11 : inverser la production du DPE : une réalisation par l'acquéreur

Le DPE nous semble être une méthode de calcul fiable et robuste qui permet de renseigner sur les performances énergétiques des logements utilisés dans des situations conventionnelles. La méthode de calcul **3CL** et les conditions d'accès à la profession de diagnostiqueur immobilier ont évolué récemment.

La fiabilisation du DPE passe plutôt selon nous par l'obligation de faire réaliser celui-ci par l'acquéreur et non par le vendeur, entre le compromis et l'acte authentique, comme condition suspensive ce qui mettra fin aux dérives constatées sur ce marché. L'acquéreur étant intéressé à la qualité des informations du DPE. Il pourrait être décidé de le faire financer par retenue sur le prix de vente, pour un montant plafonné et encadré.

Cette mesure ne concerne que partiellement l'accélération du volet bailleurs, mais contribue à accroître la prise de conscience de la valeur énergétique d'un bien.

## Action 12 : innover pour mesurer les consommations et les économies générées

Il nous semble que **la priorité devrait être donnée à l'innovation** dans les domaines suivants :

- > La mesure des consommations réelles d'énergie
- > La mesure des consommations réelles d'énergie avant travaux puis après travaux, dans chaque opération,
- > L'accès aux données numériques sur le parc de logements, ses performances, avec déclinaison territoriale fine.
- > Trouver un lien avec le cadastre numérique dès lors que les travaux sont réalisés.

Les seuils d'exigence prévus par les différents dispositifs de financement des travaux d'économie d'énergie doivent pouvoir être assouplis pour tester des innovations.

Nous proposons que les mesures d'aide intègrent clairement l'instrumentation des logements et le traitement des datas induites par ces instrumentations.

Le coût de l'instrumentation devrait pouvoir être ramené à moins de 1000 euros par logement, y compris pour le locatif. Le coût du traitement/restitution induit devrait se limiter à moins de 50 euros/an par logement.

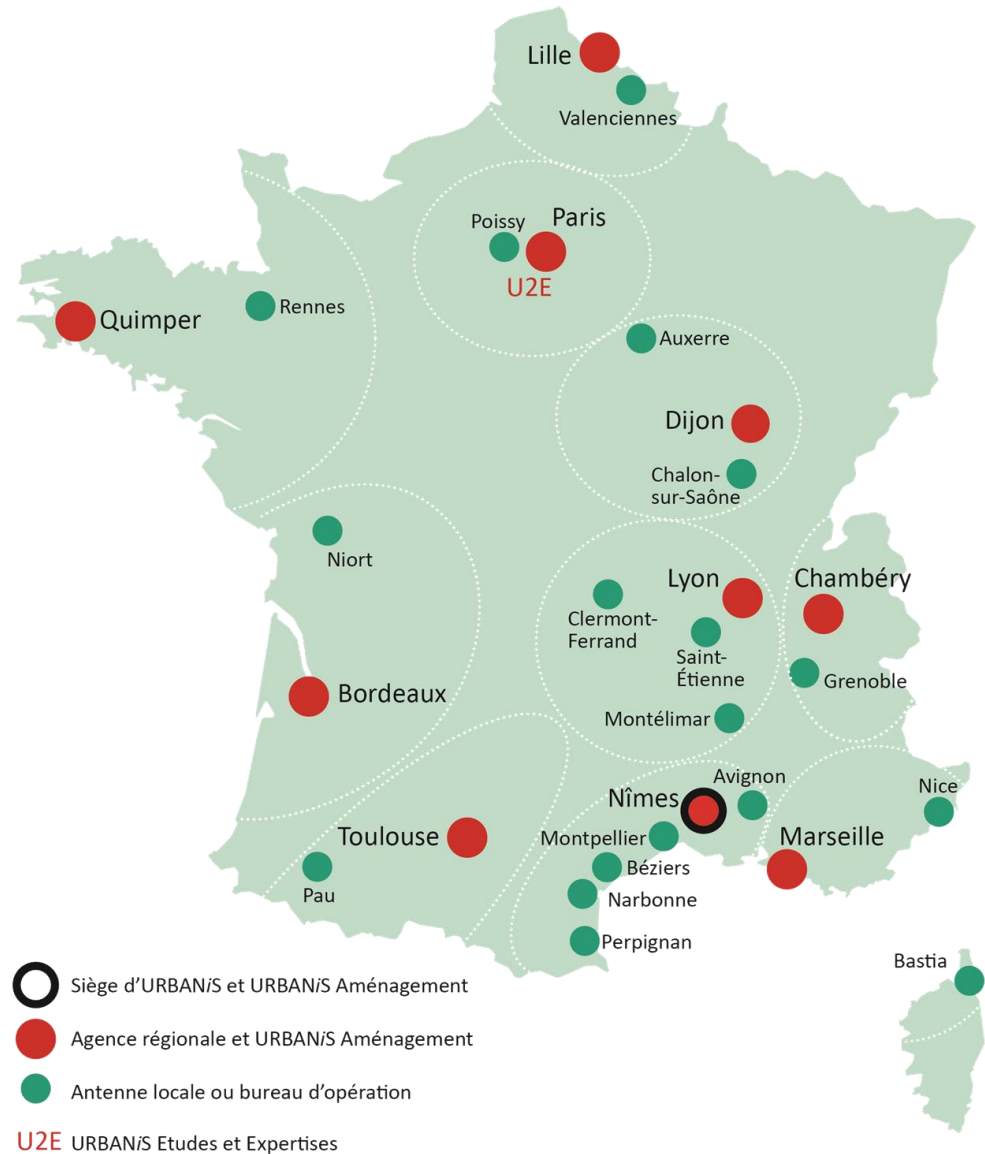
Un programme de traitement de data et de restitution aux locataires pourrait être mis en place au niveau national.

# URBAN*i*S



Agir pour un habitat digne et durable

URBAN*i*S vous remercie  
de votre attention



[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)