

INSTITUT
MONTAIGNE



Rénovation énergétique : chantier accessible à tous



RAPPORT JUILLET 2019

Think tank indépendant créé en 2000, l'Institut Montaigne est une plateforme de réflexion, de propositions et d'expérimentations consacrée aux politiques publiques en France et en Europe. À travers ses publications et les événements qu'il organise, il souhaite jouer pleinement son rôle d'acteur du débat démocratique avec une approche transpartisane. Ses travaux sont le fruit d'une méthode d'analyse et de recherche rigoureuse et critique, ouverte sur les comparaisons internationales. Association à but non lucratif, l'Institut Montaigne réunit des chefs d'entreprise, des hauts fonctionnaires, des universitaires et des personnalités issues d'horizons divers. Ses financements sont exclusivement privés, aucune contribution n'excédant 1,5 % d'un budget annuel de 5,6 millions d'euros.

*Il n'est désir plus naturel
que le désir de connaissance*

INSTITUT
MONTAIGNE



Rénovation énergétique : chantier accessible à tous

JUILLET 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I - VIVEZ LE PARCOURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	23
Présentation des <i>personae</i>	24
Choix de la <i>persona</i>	26
Synthèse des parcours	29
Commencez le parcours de la rénovation énergétique.....	38
Les parcours actuels sont semés d'embûches	43
Nadia, la copropriétaire-bailleresse	44
A1 – La volonté des copropriétaires est incertaine.....	46
B1 – Les copropriétaires élaborent et suivent le projet de travaux par eux-mêmes	46
C1 – Les aides publiques sont distribuées après les travaux, sur facture	47
D1 – Le vote à la majorité absolue pénalise le projet	48
Enzo, le propriétaire d'une maison individuelle	50
A1 – Le DPE reste à son unique disposition et n'est pas exploité	52
B1 – Enzo est laissé à lui-même pour concevoir son projet	52
C1 – Les travaux sont mal réalisés	53
Michel, le maire de Vernay	56
B1 – Le recours à un emprunt classique pénalise le projet	58
Sylvie, victime de précarité énergétique	60
A1 – Sylvie passe entre les mailles du dispositif Anah	62
B1 – Le reste à charge est trop élevé pour Sylvie.....	62
Les obstacles identifiés empêchent la rénovation énergétique.....	63
X1. Nadia - Copropriété	63

X2. Enzo - Habitat Individuel	64
X3. Michel - Collectivité territoriale	65
X4. Sylvie - Précarité énergétique	65
Les parcours menant à la rénovation énergétique sont réalisables	67
Nadia, la copropriétaire-bailleresse	68
A2 – Les copropriétaires sont déterminés à agir	70
B2- Une Assistance à maîtrise d’ouvrage (AMO) accompagne le piloteage du projet	71
C2- La chronologie du financement encourage le projet	73
D2- Le vote à la majorité simple entérine le projet	74
Enzo, le propriétaire d'une maison individuelle	76
A2 – Le DPE est exploité au sein d'une base de données	78
B2 – Enzo bénéficie d'une offre « packagée »	80
C2 – Un médiateur accompagne Enzo en cas de litige avec l'artisan	81
Michel, le maire de Vernay	84
A2– Le conseil municipal étudie le projet de rénovation	86
B2– Le financement est déconsolidé du bilan de la commune ...	87
Sylvie, victime de précarité énergétique	88
A2 – Sylvie est identifiée comme bénéficiaire potentielle du dispositif « Habiter Mieux » de l'Anah	90
B2 – Le reste à charge est suffisamment bas pour Sylvie	91
Le parcours conduit à une amélioration de l'efficacité énergétique ...	92
II. SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS	95
Détail des propositions pour améliorer le parcours de rénovation énergétique	97
CONCLUSION	121
REMERCIEMENTS	123

INTRODUCTION

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE NE S'ACCOMPLIRA PAS SANS AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Le gouvernement a assumé un niveau d'ambition élevé pour la politique de développement durable de la France : la neutralité carbone en 2050 qui devrait bientôt être inscrite dans la loi. Ce faisant, la France renouvelle ses engagements européens et internationaux poursuivant ainsi deux objectifs : optimiser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Or, le secteur du bâtiment occupe une place essentielle si l'on veut se donner les moyens d'atteindre les objectifs annoncés. Les chiffres sont connus : le bâtiment représente 43 %¹ de la consommation d'énergie finale en France loin devant les autres secteurs. Il compte pour près du quart² des émissions de gaz à effet de serre, derrière les transports mais devant l'agriculture, l'industrie et la production d'électricité. Autrement dit, une politique durable ambitieuse ne peut pas se passer d'un effort substantiel sur le secteur du bâtiment.

Ce constat a été entendu par les autorités publiques qui ont développé des actions visant à soutenir le niveau de performance des bâtiments neufs et la rénovation du parc existant. Des moyens importants sont mobilisés pour accélérer la rénovation du parc : environ cinq milliards d'euros par an tous dispositifs confondus.

¹ Source : Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

² *Ibid.*

Pour autant le résultat est décevant : entre 2009 et 2016, la consommation d'énergie du parc immobilier a baissé de seulement 1 %. Même en tenant compte de l'accroissement du parc, le rythme de progression demeure très en-deçà des ambitions fixées de consommation énergétique et ne permettra pas tel quel d'atteindre la neutralité carbone en 2050. La consommation énergétique finale du secteur tertiaire résidentiel (scénario tendanciel au 1^{er} janvier 2014) est supérieure à la consommation énergétique fixée dans la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC). Il est donc urgent d'accélérer la rénovation du parc de ce secteur pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

Depuis le précédent rapport de l'Institut Montaigne sur le sujet³, les acteurs privés et publics se sont saisis du sujet de l'efficacité énergétique du bâtiment. Un travail de rationalisation des politiques de financement public de la rénovation énergétique a été entrepris tandis que de nouvelles offres ont vu le jour, à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités territoriales. Pour autant, de nombreuses pistes sont restées inexploitées, alors même qu'elles permettraient d'élargir les opportunités de ce secteur.

Une mise à jour s'imposait donc.

³ « Habitat : pour une transition énergétique ambitieuse », septembre 2013.
<https://www.institutmontaigne.org/publications/habitat-pour-une-transition-energetique-ambitieuse>

Ce rapport repose sur une approche incitative et neutre pour les finances publiques visant à massifier la rénovation énergétique

Le défi de l'efficacité énergétique des bâtiments consiste à réduire la consommation d'énergie tout en conservant ou améliorant son niveau de service et de confort. Quatre éléments peuvent être mobilisés pour y parvenir : le comportement des usagers, la performance du bâti, l'efficacité des équipements (chauffage, climatisation, éclairage, etc.) et l'emploi de services de pilotage intelligent, management de l'énergie, automatismes et contrôle du bâtiment.

Ces voies d'améliorations se déploient dans le parc neuf *via* l'exigence accrue de réglementations de construction prévoyant des Bâtiments Basse Consommation (RT 2012) voire à énergie positive (RE 2020). Mais le faible taux de construction neuve du parc immobilier – 1 % par an rapporté au parc existant – fait de la rénovation énergétique le levier principal pour agir sur l'ensemble du parc.

Or, malgré les politiques mises en œuvre, la rénovation énergétique peine à décoller. Moins de 300 000 rénovations énergétiques de logements sont finalisées tous les ans lorsque le gouvernement en prévoit 500 000. Les professionnels du secteur regrettent le faible intérêt des Français pour les questions d'efficacité énergétique des bâtiments. Tandis que du côté de la maîtrise d'ouvrage, on déplore la difficulté de la filière à s'organiser pour développer une offre de rénovation énergétique accessible.

Alors comment parvenir à massifier la rénovation énergétique ? Il eut été commode de plaider pour plus de financement public.

Remarquons que l'État dépense cinq milliards d'euros par an pour encourager les Français à rénover tandis que six milliards sont alloués aux transports et sept milliards aux énergies renouvelables. Plus largement, il faut reconnaître que le rythme de 500 000 rénovations énergétiques par an restera inatteignable sans un engagement plus franc des finances publiques.

Et pourtant, ce rapport s'intéresse plutôt aux obstacles organisationnels qui, une fois levés, permettront à l'euro dépensé d'être plus fructueux. Rendre plus fluide le parcours de la rénovation énergétique demande certes des efforts, mais coûte *in fine* peu puisqu'il autorise les propriétaires de bâtiments et les acteurs privés à s'investir dans cette voie.

Il a été aussi envisagé de réfléchir à l'utilisation du levier réglementaire. Faut-il rendre la rénovation énergétique obligatoire sous certaines conditions (transactions immobilières, locations, etc.) ? Cela dépend du public auquel on s'adresse (grand tertiaire, habitat individuel, etc.). Mais gardons à l'esprit que la contrainte réglementaire n'est pas gage de travail bien fait et qu'elle suppose de mettre en œuvre les moyens nécessaires au contrôle de son application. C'est pourquoi ce rapport s'intéresse plutôt aux manières d'inciter les Français à rénover leurs bâtiments de leur propre initiative.

La finalité du rapport est de recentrer les efforts des acteurs publics et privés sur le parcours client du maître d'ouvrage

La rénovation énergétique n'est pas perçue comme un investissement séduisant. Les travaux d'efficacité énergétique sont généralement vécus par le maître d'ouvrage comme complexes, superflus, techniques et à la rentabilité contestable.

Or, pour massifier la rénovation du parc existant, sans financement public ni obligation légale, il faut nécessairement pouvoir compter sur des ressorts incitatifs⁴. Autrement dit, nous devons rendre la rénovation énergétique attirante pour tout un chacun.

Pour cela, il faut repartir des raisons pour lesquelles un maître d'ouvrage aurait envie d'effectuer des travaux d'efficacité énergétique. Or, il n'y a pas un parcours unique mais une multiplicité de cas et de parcours, de celui d'un ménage à celui d'une municipalité en passant par celui d'un grand groupe privé, avec à chaque fois, des facteurs décisionnels différents.

Puis, il faut étudier comment fluidifier autant que possible le parcours client qu'emprunte le maître d'ouvrage jusqu'à la réalisation des travaux, ceci en exploitant les opportunités et en levant les obstacles identifiés.

Ce travail de caractérisation de la demande de rénovation énergétique a permis d'aboutir à une série de recommandations simples, concrètes et innovantes. Elles s'adressent aux pouvoirs publics ainsi qu'aux

⁴ Il existe des projets innovants qui essaient de trouver des solutions pour encourager la rénovation – sans financement ni obligation – mais par de la mise en avant et de la reconnaissance, tels que le concours CUBE 2020 (<https://cube2020.org/>)

acteurs privés qui ont intérêt à investir le champ de la rénovation énergétique. L'ambition n'est pas de prétendre résoudre la question de l'efficacité énergétique des bâtiments en France mais de contribuer à rendre ce secteur complexe plus mature et lisible.

L'identification de *personae* permet de restituer le portrait fin d'une demande de rénovation énergétique pouvant prendre plusieurs formes

L'approche à adopter pour aborder la question de la rénovation énergétique diffère largement au gré de la typologie des bâtiments. C'est pourquoi, il est pertinent de synthétiser le parc immobilier sous forme de *persona*.

8

Nous identifions neuf *personae* capables de restituer fidèlement l'état du parc immobilier français. Elles couvrent les secteurs résidentiel et tertiaire, public et privé. Le secteur industriel est exclu de l'analyse car il répond à des logiques spécifiques de consommation d'énergie.

Les neuf *personae* identifiées



Pour quelles raisons un maître d'ouvrage est-il susceptible d'améliorer *de facto* l'efficacité énergétique de son bâtiment ? Quatre leviers ont été identifiés comme pouvant motiver une décision de rénovation énergétique :

- le **levier économique** rassemble les arguments liés aux économies de dépenses énergétiques du bâtiment, assumées par la personne (physique ou morale) occupant les locaux : locataires ou propriétaires occupants ;
- le **levier patrimonial** concerne l'appréciation de la valeur vénale du bien immobilier. Il s'adresse aux *personae* propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers ;

- le **levier environnemental** est fondé sur un ensemble de valeurs liées à la protection de l'environnement et l'éco-responsabilité, quand bien même ce fondement serait purement formel (« *green washing* ») ;
- le **levier santé/qualité de vie/confort** appréhende les situations pour lesquelles la rénovation énergétique est justifiée par une amélioration d'agrément (santé, sécurité électrique, confort thermique, esthétique, etc.).

Pour chaque segment de la « demande de rénovation énergétique », il s'agit de construire un individu-type et d'analyser en quoi il se distingue des autres selon des axes d'analyse communs à tous. L'objectif est de balayer fidèlement le spectre de la demande sans toutefois prétendre à l'exhaustivité.

GRAND TERTIAIRE

Le **Grand Tertiaire** regroupe les bureaux dont la surface dépasse 1 000 mètres carrés, soit environ 150 millions de mètres carrés en France métropolitaine⁵. Ils sont en général occupés par de grandes entreprises qui les louent à des bailleurs privés. Ces derniers disposent d'une maîtrise d'ouvrage compétente et d'une gestion professionnelle des aspects techniques du bâtiment.

Pour un bailleur, l'enjeu de l'efficacité énergétique de ses bâtiments relève en partie d'une logique de valorisation patrimoniale mais répond surtout au besoin d'assurer la compétitivité de ses biens sur le marché locatif afin de sécuriser des flux de revenus avec des

⁵ Source : Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

entreprises solvables. À ce titre, on peut noter la traduction des performances énergétiques des bâtiments dans la hiérarchie des prix.

Les entreprises locataires sont, en effet, attentives à maîtriser leur facture énergétique, sans pour autant en faire un élément déterminant. Certaines entreprises locataires vont explicitement rechercher des bâtiments à haute qualité environnementale (HQE) pour mettre en œuvre une politique de responsabilité sociale (RSE) ; il s'agit souvent d'un siège social ou d'un bâtiment « étendard ».

Mais le facteur déterminant pour une grande entreprise tient au cadre de travail offert aux collaborateurs et clients, enjeu fort de compétitivité. Or, l'exigence de confort implique généralement le rafraîchissement voire la rénovation du bâtiment, ce qui induit le plus généralement une amélioration de son efficacité énergétique.

Autrement dit, on voit prendre forme sur le Grand Tertiaire un marché de l'efficacité énergétique de plus en plus mature. L'offre de solutions et de services énergétiques se développe autour de grands acteurs avec une expérience acquise sur les contrats de performance et les contrats de résultats énergétiques. Le cadre réglementaire joue un rôle dans la mise au pas de la demande face à l'offre, puisqu'il s'adresse ici à des structures capables de l'appréhender, d'où la pertinence de continuer à relever le niveau d'exigence.

PETIT/MOYEN TERTIAIRE

Le **Petit/Moyen Tertiaire** rassemble des bâtiments dont la surface est inférieure à 1 000 mètres carrés, pour moitié des bureaux et pour l'autre des commerces. Il compte 220 millions de mètres carrés. Si on exclut le petit tertiaire en réseau (agences bancaires, réseaux

nationaux du commerce...), c'est un segment hétérogène qui couvre des structures allant de l'auto-entrepreneur à l'entreprise de taille intermédiaire (ETI). Par certains aspects, ce secteur se rapproche de l'Habitat individuel du secteur résidentiel : atomicité, application de la réglementation difficilement vérifiable, maître d'ouvrage non sachant, etc.

Le segment Petit/Moyen est relativement hermétique aux questions d'efficacité énergétique du bâtiment. L'opportunité de réduire sa facture énergétique pourrait séduire une PME, mais la faiblesse des montants en jeu disqualifie les projets de rénovation ambitieux. La valorisation du patrimoine par sa performance énergétique n'est pas non plus un argument de poids. Le Petit/Moyen Tertiaire, moins exposé socialement que les grands groupes, est aussi moins enclin à investir dans la rénovation énergétique sur un motif environnemental. Finalement, seul le confort des salariés pourrait être suffisamment déterminant pour engager une rénovation énergétique, encore que ce secteur peut l'assurer autrement.

TERTIAIRE PUBLIC D'ÉTAT

Le **Tertiaire d'État** est constitué d'un parc immobilier de 100 millions de mètres carrés, appartenant à l'État et occupé principalement par les ministères et les administrations centrales. D'une part, c'est un parc de bâtiments vieillissant et affichant une efficacité énergétique médiocre. D'autre part, la rénovation y est rendue difficile en raison d'une attrition de compétences de gestion technique du parc au profit d'une approche de gestion financière d'actifs immobiliers.

Le tertiaire d'État est pourtant un parc pour lequel la rénovation énergétique se trouve particulièrement pertinente. Le caractère

environnemental de cette démarche rentre substantiellement en phase avec les politiques de transition écologique et peut ainsi servir l'exemplarité de l'État sur le sujet. Par ailleurs, le parc étatique dépasse aisément le seuil critique qui lui permet de réaliser des économies majeures sur sa facture énergétique, ce qui constitue un élément déterminant dans un contexte de contrainte budgétaire. La rénovation énergétique apparaît enfin comme l'opportunité d'améliorer le cadre de travail des fonctionnaires, ce qui peut jouer sur l'attractivité de ces professions.

L'enjeu de la rénovation énergétique tient avant tout, dans le tertiaire d'État, à un engagement politique. L'Administration publique étant une organisation hiérarchique et verticale, le parc public est tributaire de la volonté du Gouvernement d'engager les moyens nécessaires à sa rénovation.

TERTIAIRE PUBLIC DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

13

Le **Tertiaire des Collectivités Territoriales** représente un parc public conséquent de 280 millions de mètres carrés réparti entre les communes, les départements et les régions. Ces bâtiments abritent les services administratifs et techniques des collectivités, les bâtiments éducatifs (hors universités), ainsi que les autres bâtiments liés aux services publics locaux.

La manière de gérer ces bâtiments est très variable selon la taille de la collectivité concernée, et notamment selon la présence ou non d'un service technique dédié. Mais l'amélioration de l'efficacité énergétique de ce parc dépend en premier lieu de la capacité des élus à se saisir du sujet.

La taille du parc immobilier ainsi que la pression budgétaire exercée sur les collectivités territoriales rendent pertinente la maîtrise de la facture énergétique. Une série d'offres matures a été développée en ce sens par les acteurs privés, avec en particulier des services énergétiques et des offres de tiers financement.

Plus encore, l'efficacité énergétique des bâtiments relève souvent d'un enjeu de politique locale. L'engagement environnemental de disposer de bâtiments vertueux fait sens pour les collectivités territoriales, ainsi que celui d'offrir un cadre de vie agréable impliquant la rénovation des bâtiments anciens.

GRAND RÉSIDENTIEL (investisseurs institutionnels)

Le **Grand Résidentiel** correspond aux logements détenus par les grandes sociétés foncières et les investisseurs institutionnels tels que les assurances. Il s'agit le plus souvent d'immeubles entiers voire d'ensembles d'immeubles. La gestion de ce parc est professionnelle, avec une réelle compétence de maîtrise d'ouvrage.

L'efficacité énergétique y est avant tout envisagée sous l'angle patrimonial, dans l'optique de maintenir la valeur des portefeuilles de biens. Elle joue aussi un rôle d'attractivité pour les locataires, au même titre que le confort du logement. L'aspect proprement environnemental est secondaire.

On observe néanmoins un désengagement des investisseurs institutionnels sur les actifs immobiliers, et ce segment représente finalement une part infime du parc immobilier français.

BAILLEURS SOCIAUX

Les **Bailleurs sociaux** représentent la partie publique du secteur résidentiel (même s'il peut s'agir d'acteurs privés). Ils comptent 4,8 millions de logements, soit 6 % du parc immobilier français. Ce segment se distingue des autres résidences par son exemplarité en termes d'efficacité énergétique : 36 % du parc social est classé en « A, B ou C » contre 14 % pour l'ensemble des résidences principales de l'habitat individuel.

L'efficacité énergétique constitue d'abord un enjeu de solvabilité pour les bailleurs sociaux. Réduire leur facture énergétique permet aux ménages modestes de fiabiliser l'acquittement de leur loyer.

Les bailleurs sociaux sont, par ailleurs, sensibles à l'aspect environnemental de l'efficacité énergétique qui partage des valeurs avec leur mission sociale. Il en est de même avec l'objectif d'offrir un meilleur cadre de vie à leurs occupants.

En plus de s'être saisi du sujet précocement, le succès de l'efficacité énergétique des bailleurs sociaux tient à la concentration du parc social en un nombre raisonnable d'acteurs faisant preuve d'une maîtrise d'ouvrage expérimentée et d'une interlocution privilégiée avec les pouvoirs publics.

Les bailleurs sociaux attirent toutefois l'attention sur la fragilisation de leur modèle financier duquel découle leur capacité à investir dans la rénovation de leur parc immobilier.

HABITAT INDIVIDUEL

L'**Habitat individuel** est le segment le plus représentatif du parc immobilier français. Il rassemble 19 millions de logements individuels (dont 3,5 millions chauffés au fioul) pour une surface de 1,7 milliard de mètres carrés, hors précarité énergétique distinguée par son propre segment dans ce rapport. 80 % des occupants sont propriétaires ou accédant à la propriété.

L'habitat individuel représente donc un enjeu majeur pour assurer la transition énergétique du secteur du bâtiment, mais la rénovation énergétique peine à s'y développer⁶. Ceci s'explique en partie par la difficulté des pouvoirs publics et des acteurs privés à organiser l'accompagnement de cette maîtrise d'ouvrage peu compétente.

À l'heure actuelle, l'aspect environnemental ne suffit pas à encourager les ménages à procéder à une rénovation énergétique, il en est de même pour la logique patrimoniale. À l'inverse, certains ménages sont sensibles à l'opportunité de réaliser des gains sur leur facture énergétique, d'autant que la perspective d'une hausse du prix de l'énergie s'ancre peu à peu. La volonté d'améliorer le confort de leur logement demeure néanmoins le facteur déterminant pour engager une rénovation énergétique, comme le rappelle une enquête d'IPSOS (2018)⁷. À ce titre, la campagne #FAIRE⁸ marque un pas dans la volonté par les services publics de souligner l'importance de mieux prendre en compte le besoin du client.

⁶ En dépit d'initiatives visant à expérimenter des solutions innovantes telles que les passeports efficacité énergétique (<http://www.experience-p2e.org/>)

⁷ « Habitat rénové, Habitat connecté : Quels (réels) bénéfices pour les Français ? » https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2018-09/slideshow_bq_2018_vf_rapport_complet.pdf

⁸ <https://www.faire.fr/>

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La **Précarité énergétique** est constituée de ménages qui éprouvent dans leur logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Ils occupent souvent des « passoires énergétiques ». L'Observatoire National de la Précarité énergétique compte 3,3 millions de logements concernés. La Bretagne, l'Occitanie, les Hauts de France et le Grand Est sont les régions les plus touchées.

L'efficacité énergétique y prend ainsi un caractère social, de sécurité et de santé. La complexité du parcours administratif ne facilite pas l'accès aux aides des ménages en situation de précarité qui ont besoin d'un accompagnement. C'est pourquoi, ce segment bénéficie d'accompagnement financier permettant une prise en charge importante des frais de travaux.

Au-delà du souhait d'un reste à charge nul, les deux arguments susceptibles de convaincre ces foyers tiennent à la perspective de voir baisser leur facture énergétique et à l'amélioration de la santé, de la sécurité et de la qualité de vie. Les gains marginaux attendus d'une rénovation énergétique sont, dans ce contexte précis, importants.

COPROPRIÉTÉ

Les **Copropriétés** constituent une part importante du parc immobilier français puisqu'elles rassemblent 28 % des logements métropolitains et 15 % de la surface totale du parc résidentiel et tertiaire. L'immense majorité des copropriétés est composée d'appartements (94 %).

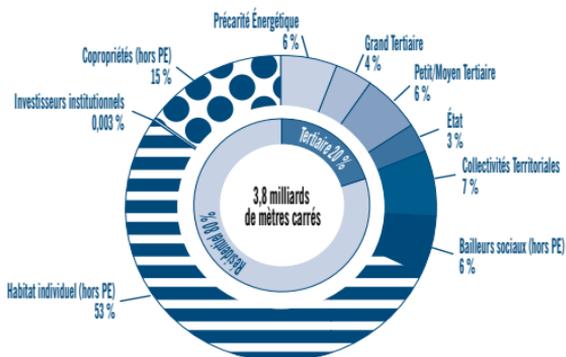
La particularité de la copropriété réside dans son processus de décision collectif, organisé en assemblée générale (AG) de copropriétaires et le plus souvent accompagné par un syndic professionnel.

Le sujet de l'efficacité énergétique en copropriété est pertinent mais suppose l'alignement d'une majorité de copropriétaires en faveur du projet. Les arguments environnementaux sont généralement neutralisés au cours de la prise de décision collective au profit des perspectives d'économies d'énergie et de l'amélioration du confort et de la valeur du bien commun.

La présence du syndic joue aussi un rôle important pour introduire l'efficacité énergétique auprès des copropriétaires, voire leur conseiller une assistance à maîtrise d'ouvrage pour réaliser les travaux. Mais les syndics ne se saisissent pas encore naturellement du sujet.

Les travaux en copropriétés sont globalement compliqués en raison de la prise de décision en AG. Lorsqu'un accord est trouvé, il faut compter trois ans pour réaliser une rénovation énergétique. Le passage obligé en AG a certes l'inconvénient d'exiger une préparation minutieuse du projet en amont mais il est ainsi favorable aux projets ambitieux.

Le parc immobilier français: de neuf segments à quatre *personae* cibles



Le secteur Résidentiel est généralement comptabilisé en nombre de logements. Les résultats sont exprimés en mètres carrés grâce aux informations sur la surface moyenne des logements rendues disponibles par l'INSEE.

Les neuf segments identifiés permettent de rendre compte fidèlement du parc immobilier français. Chacun d'entre eux aborde la question de l'efficacité énergétique selon une logique propre, et procède à la rénovation de son bâtiment à sa manière.

Néanmoins, ce rapport adopte le parti pris de se concentrer sur les recommandations les plus pertinentes, privilégiant ainsi la densité à l'exhaustivité. Or, l'examen des neuf segments de la rénovation énergétique révèle que certaines *personae* doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Dans une optique pragmatique, les *personae* retenues sont celles pour lesquelles les gains marginaux sont les plus importants et qui sont actuellement limitées par des obstacles clairement identifiés et donc à portée de résolution. À l'inverse, certains segments du parc

ont été écartés, soit parce qu'ils ne démontraient pas d'obstacles infranchissables, soit parce que les obstacles étaient trop diffus pour être adressés simplement.

<i>Personae</i> retenues dans ce rapport, représentant plus de 80 % des m ² du parc immobilier tertiaire et résidentiel français	<i>Personae</i> non retenues dans ce rapport
<ul style="list-style-type: none"> • Copropriété • Habitat individuel • Tertiaire public des collectivités territoriales • Précarité énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> • Grand tertiaire • Petit/Moyen tertiaire • Tertiaire public d'État • Bailleurs sociaux • Grand résidentiel

Personae retenues :

Les **Copropriétés** forment un défi pour l'efficacité énergétique. Elles représentent une part importante du parc résidentiel. L'opportunité est que le facteur rendant les copropriétés hermétiques à l'efficacité énergétique est clairement identifié et tient à leur mode d'organisation collectif. En travaillant les ressorts structureux de la prise de décision en copropriété, une manne importante d'efficacité énergétique peut être exploitée.

L'**Habitat individuel** constitue un élément incontournable du sujet de l'efficacité énergétique en raison du poids qu'il représente dans le parc français. La rénovation énergétique peine globalement à s'y déployer, mais les freins sont identifiés et peuvent être résolus en misant sur l'accompagnement et le parcours client.

Le **Tertiaire public des collectivités territoriales** représente un vaste parc immobilier. Les collectivités perçoivent peu à peu l'intérêt à se

saisir du sujet de l'efficacité énergétique et certaines se positionnent en pionnières sur la question. L'enjeu est de rendre l'ingénierie du projet de rénovation énergétique, notamment ses aspects financiers, accessibles aux collectivités.

La **Précarité énergétique** doit susciter une attention privilégiée en raison de l'enjeu social qu'elle représente. Elle peut être le fondement d'une politique alliant la transition écologique et le devoir de solidarité. Les pouvoirs publics ont prouvé qu'ils avaient identifié cette priorité, l'enjeu consiste maintenant à massifier le nombre de rénovations réalisées.

Personae non retenues :

Le **Grand tertiaire** fait partie des segments matures sur la question de l'efficacité énergétique. Il dispose des moyens financiers ainsi que des compétences techniques nécessaires à la réalisation de projets ambitieux. Même si la motivation d'améliorer l'efficacité énergétique ne lui est pas forcément intrinsèque, cette dernière fait partie des qualités *sine qua non* d'un bon produit immobilier. C'est un segment scrupuleux sur lequel l'application de la réglementation est contrôlable. De plus, les directives européennes imposeront d'ici 2025 l'installation d'équipements performants tels que les systèmes de contrôle et d'automatismes dans le très grand tertiaire.

Le **Petit/Moyen tertiaire** est un segment *a priori* peu disposé à investir dans la rénovation énergétique. L'approche incitative semble aussi peu fertile que la logique coercitive *via* la réglementation, et les gains à la clef pourraient être marginaux en regard des efforts à fournir.

Le **Tertiaire public d'État** peine à se saisir du sujet de l'efficacité énergétique. Le processus de décision est pourtant simple car très vertical. Les principaux obstacles identifiés sont l'insuffisance d'engagement fort sur le sujet et de ressources budgétaires en conséquence.

Les **Bailleurs sociaux** ont adopté une démarche exemplaire en termes de rénovation énergétique. Leur maîtrise d'ouvrage est compétente, expérimentée et organisée. Le rythme de rénovation est important même si menacé par l'évolution de leur modèle financier (baisse des loyers).

Le **Grand résidentiel** représente une minorité trop faible au regard de l'ensemble du parc immobilier pour qu'une recommandation spécifiquement formulée à son égard soit pertinente.

VIVEZ LE PARCOURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour formuler des propositions pertinentes, il faut comprendre les parcours clients qu'elles impacteront.

Nous vous proposons d'incarner une *persona* et de suivre le parcours de rénovation énergétique de son bâtiment.

Découvrez la personnalité de Nadia, Michel, Sylvie et Enzo afin de mieux connaître ce à quoi ils accordent de l'importance. Puis familiarisez-vous avec leurs parcours de rénovation, tels qu'ils sont actuellement et tels qu'ils pourraient être grâce aux recommandations de l'Institut Montaigne.

L'expérience repose sur le principe d'une histoire à choix multiples. Une fois la *persona* choisie, suivez son parcours de rénovation énergétique comme bon vous semble en vous reportant aux étapes de votre choix, référencées par une lettre, un numéro et un numéro de page, par exemple : [A0 p.38](#).

L'adoption d'une approche synthétique telle que les *personae* permet de faire ressortir clairement les éléments bloquants et les opportunités. Elle est néanmoins nécessairement simplificatrice et ne prétend donc pas à l'exhaustivité des situations. La vocation des *personae* est illustrative.

L'enjeu pour le lecteur est de se mettre à la place d'un maître d'ouvrage envisageant une rénovation énergétique.

PRÉSENTATION DES PERSONNAGES



Nadia est la copropriétaire-bailleresse d'un appartement de 54 mètres carrés dans la résidence « Les Pins », une copropriété de 19 logements de la banlieue de Lyon. Cette cadre de 44 ans a investi dans ce bien avec l'objectif de se constituer un patrimoine. Depuis quatre ans, c'est une commerciale de 29 ans, Louise Duchamp, qui loue l'appartement moyennant un loyer de 1 250 euros, charges comprises.

La résidence « Les Pins » est constituée d'un immeuble construit en 1981 et d'une petite cour bordée de trois pins centenaires, les habitants y sont très attachés. Le bâtiment offre des prestations classiques. Les occupants constatent le délabrement de certaines parties et déplorent que leur confort se soit dégradé ces dernières années, en particulier lors des pics thermiques en été comme en hiver. Nadia croit savoir que l'immeuble et son appartement ont tous deux la lettre « E » à leurs diagnostics de performance énergétique (DPE), elle n'aime pas rentrer dans les détails techniques.



Enzo est propriétaire d'une maison individuelle, et informaticien dans une PME près de Nantes. Avec son épouse Julie, employée de banque, ils offrent à leurs deux jeunes enfants un cadre de vie agréable, « c'est pour ça qu'on se lève le matin » aiment-ils justifier. Le ménage est ainsi très attentif au confort de leur logement. C'est un motif suffisant pour lequel ils sont prêts à engager des dépenses. Le jardin constitue un élément essentiel du logement car les enfants doivent être au contact de la nature, l'adoption d'un comportement vertueux pour l'environnement est néanmoins souvent écartée au profit d'un agrément de confort.

C'est leur déménagement vers cette nouvelle habitation qui incita le couple à clarifier ce qu'ils attendaient d'une maison.



Michel est le maire de Vernay, une commune de 16 000 habitants. Il vient d'être réélu pour la troisième fois à la tête du conseil municipal. L'offre de services et d'équipements municipaux reste simple, mais Vernay propose un cadre de vie agréable. Les habitants sont satisfaits des engagements du maire.

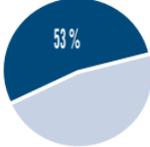
Michel n'en demeure pas moins très exigeant envers le conseil municipal. Les restrictions de dotations contraignent en effet largement le budget de la commune. Et puis Michel est méfiant depuis que l'opposition a raflé les communes limitrophes aux dernières élections.

Michel saura-t-il dépasser ces défis pendant son mandat ?

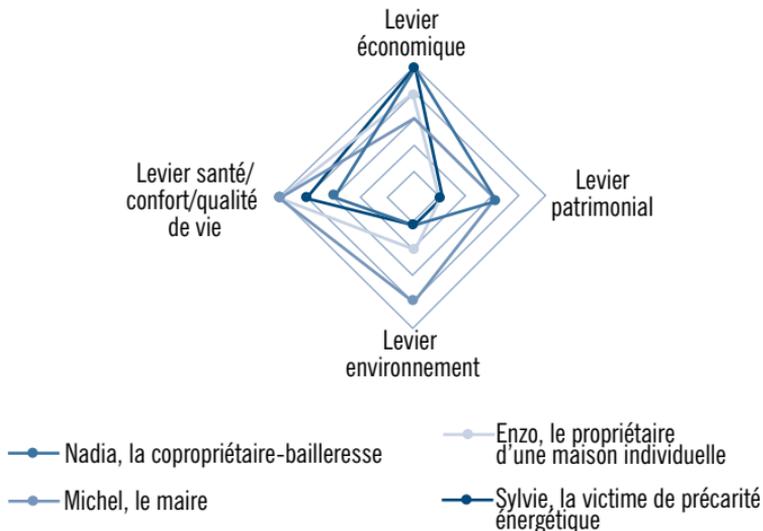


Sylvie est victime de précarité énergétique. Sylvie n'a pas un grand jardin, mais elle adore prendre soin de ses fleurs. Cette quinquagénaire est propriétaire d'une jolie petite maison en Alsace. Son salaire d'hôtesse d'accueil dans une agence bancaire rend néanmoins les fins de mois difficiles. Aussi Sylvie recourt-elle souvent à des prêts à la consommation pour remplir de quelques centaines de litres sa chaudière au fioul. Cette situation est lourde pour le moral de Sylvie qui doit aussi s'occuper de sa fille, étudiante à Toulouse.

CHOIX DE LA PERSONA

Persona	Caractéristiques	Part dans le parc immobilier en m ² (résidentiel et tertiaire)
 <p>Nadia Copropropriétaire-bailleresse</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fort potentiel pour mener des projets de rénovation globale Complexité induite par le partage de la décision entre copropriétaires 	
 <p>Enzo Propriétaire d'une maison individuelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> Simplicité de la prise de décision Faible accompagnement tout au long du parcours de rénovation 	
 <p>Michel Maire d'une commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> Une offre mature et capable de répondre aux différents besoins en matière d'efficacité énergétique (services, Contrat de Performance Énergétique, etc.) Priorisation souvent faible des sujets d'efficacité énergétique devant d'autres projets de politique locale 	
 <p>Sylvie Victime de précarité énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> Éligible à de nombreuses aides réduisant substantiellement le reste à charge Difficultés à gérer la complexité du parcours administratif 	

Quelles sont les motivations qui conduisent à réaliser une rénovation énergétique ?



Le **levier économique** rassemble les arguments liés aux économies de dépenses de gestion du bâtiment, assumées par la personne (physique ou morale) occupant les locaux : locataire ou propriétaires occupants.

Le **levier patrimonial** concerne l'appréciation de la valeur vénale du bien immobilier. Il s'adresse aux *personae* propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers.

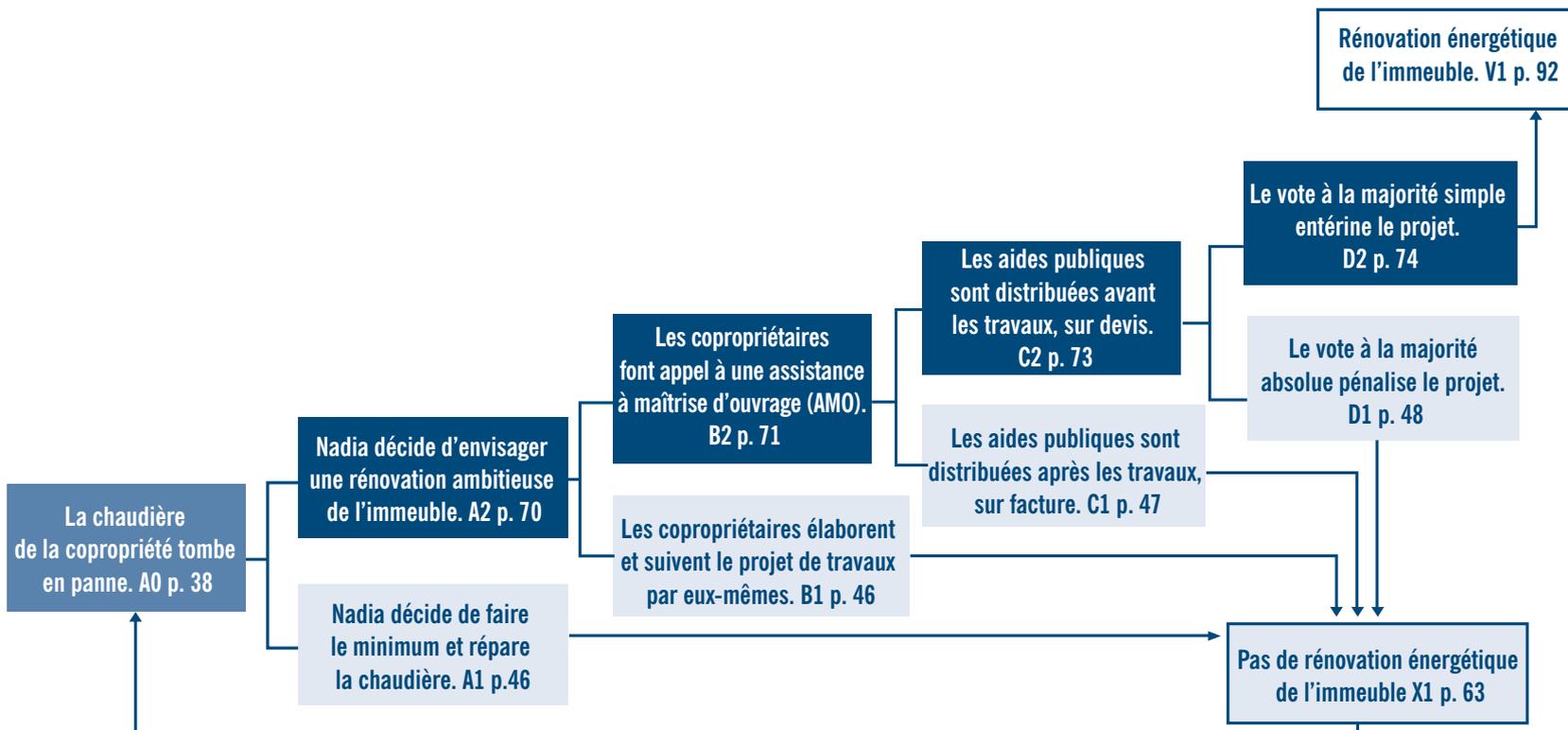
Le **levier environnemental** est fondé sur un ensemble de valeurs liées à la protection de l'environnement et l'éco-responsabilité.

Le **levier santé / sécurité / qualité de vie / confort** appréhende les situations pour lesquelles la rénovation énergétique est justifiée par une amélioration d'agrément.

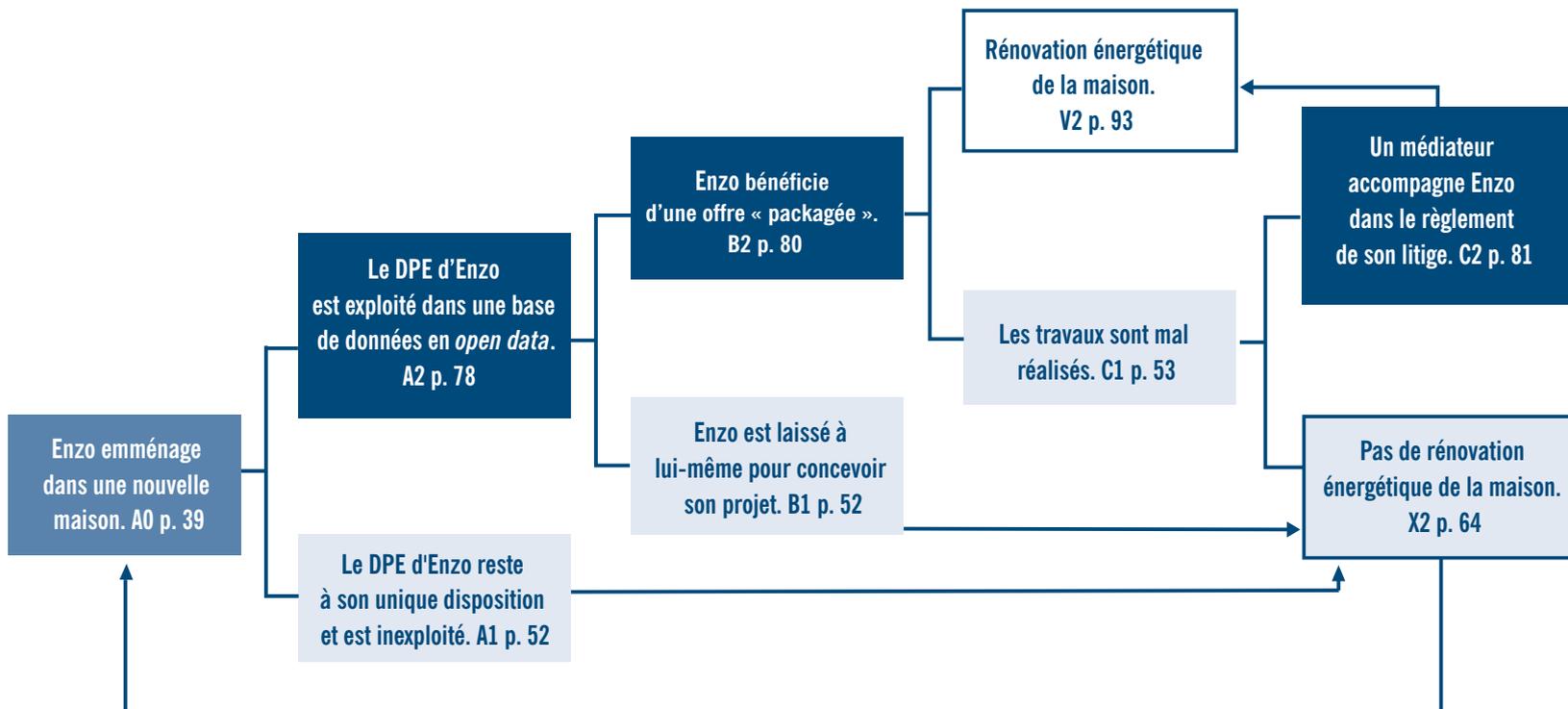
On observe que dans la majorité des cas, **le levier santé / sécurité / qualité de vie / confort est celui qui contribue le plus à une décision de rénovation énergétique.** Il est doit être au centre des politiques

SYNTHÈSE DES PARCOURS

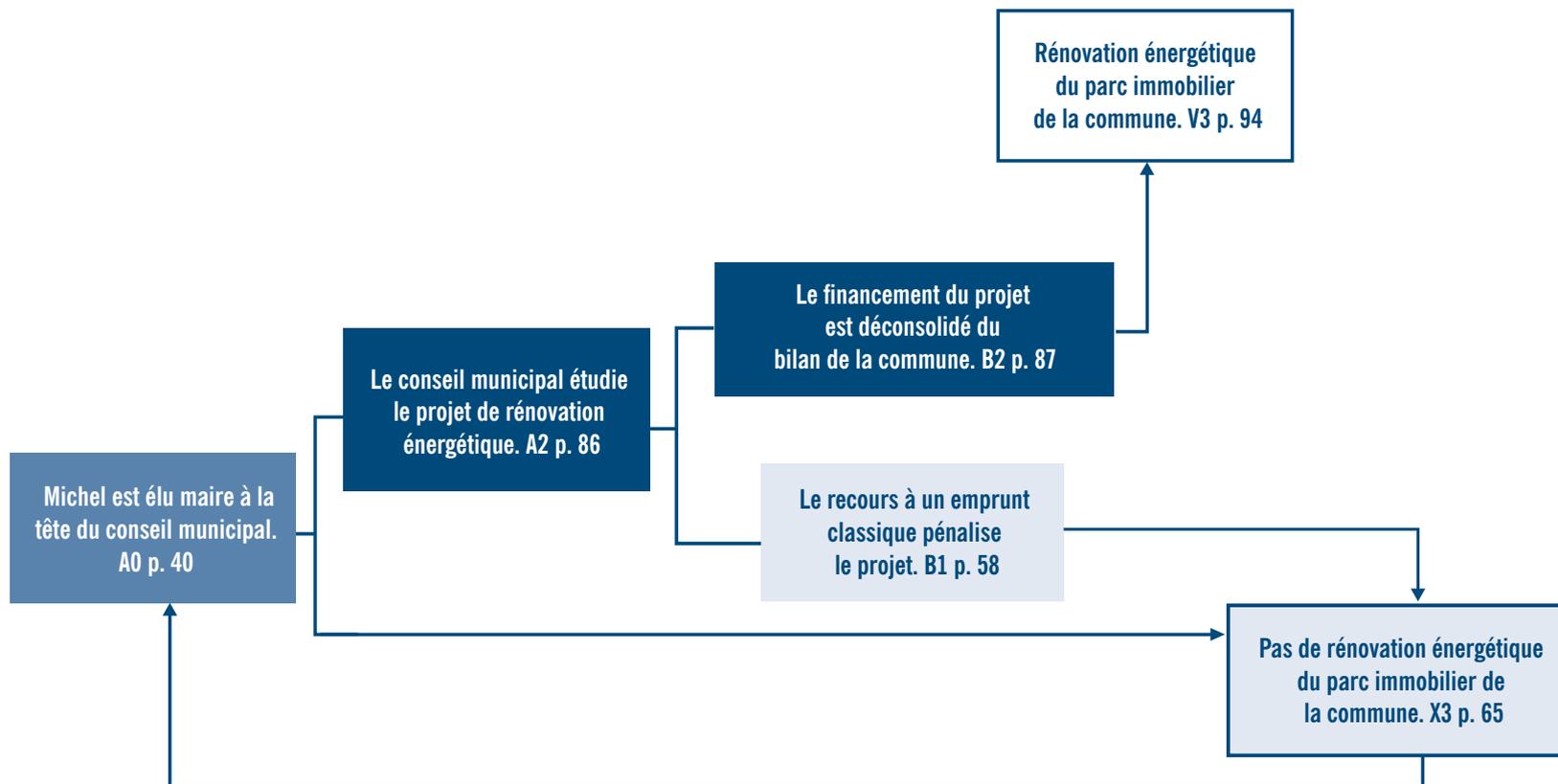
Nadia, copropriétaire-bailleresse



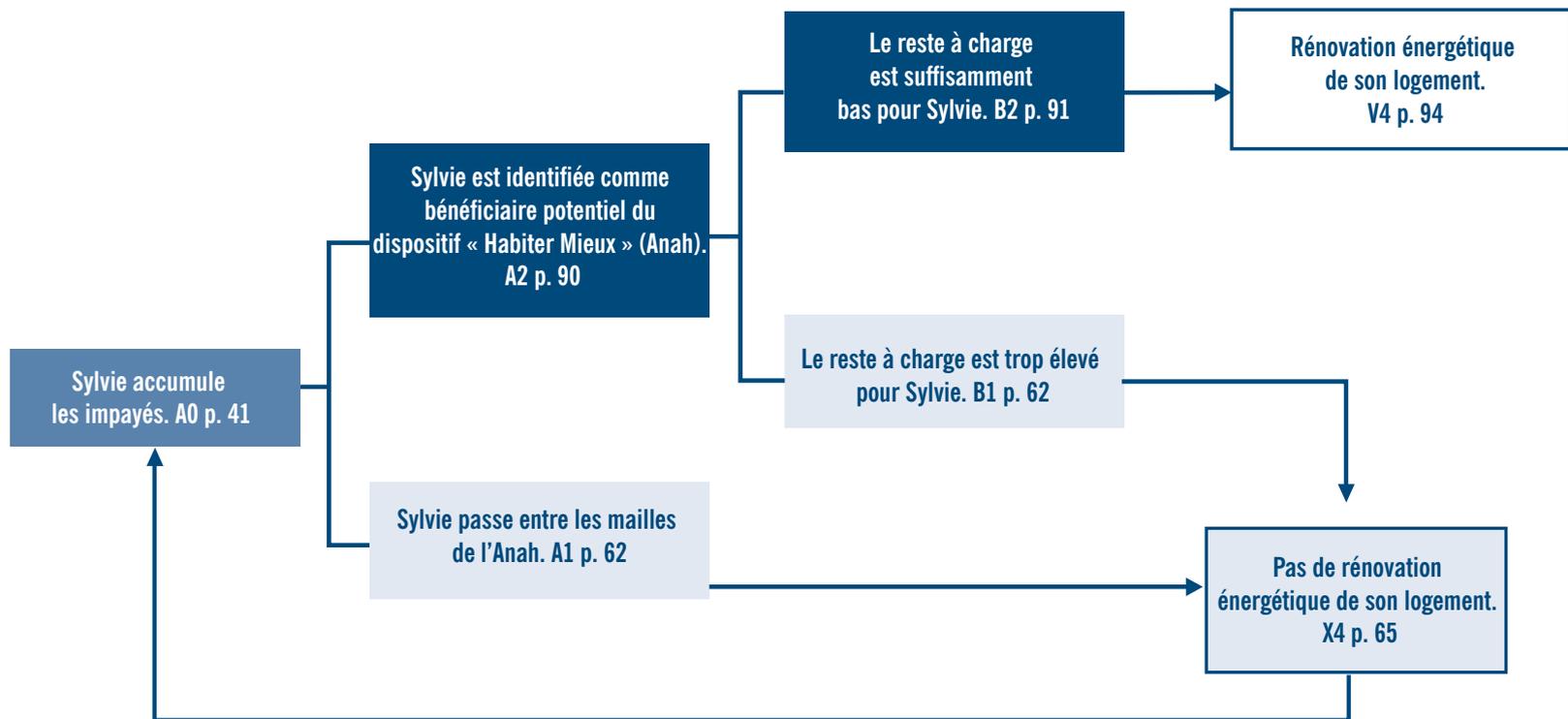
Enzo, propriétaire d'une maison individuelle



Michel, maire d'une commune



Sylvie, victime de précarité énergétique



COMMENCEZ LE PARCOURS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Choisissez votre *persona* et découvrez l'évènement initial susceptible de déclencher une rénovation énergétique.

Nadia, propriétaire-bailleresse

AO - « *La chaudière est morte* »

INCIDENT : défaillance inopportune d'un élément du bâti d'un immeuble ou de l'un de ses équipements qui pousse les occupants à faire le point sur l'état général du bâtiment.

Dans la résidence « Les Pins », la vie de la copropriété s'était en quelque sorte tassée sur les affaires courantes que lui remontait le syndic. Nadia suivait cela de loin et était peu informée par Louise Duchamp, sa locataire.

La panne de la chaudière précipita la mobilisation des occupants et par extension des copropriétaires. Outre la nécessité de répondre à l'urgence, les copropriétaires estimèrent qu'il était temps de dresser un état des lieux de leur bâtiment. Ils livrèrent une impression globale plutôt qu'un examen approfondi : leur immeuble avait besoin d'une rénovation.

Le syndic sollicita une assemblée générale exceptionnelle pour organiser le dépannage en urgence de la chaudière. Les copropriétaires eurent aussi à exprimer s'ils souhaitaient se limiter à une intervention minimale visant à rétablir le chauffage ou s'ils envisageaient un projet de rénovation plus global concernant leur immeuble. Un

suffrage fut organisé. Nadia vota la dernière. Le hasard voulut que ce fût son vote qui détermina le résultat de l'assemblée générale.

Nadia décide de faire le minimum pour réparer la chaudière.

Aller en A1
[p. 46](#)

Nadia décide d'envisager une rénovation plus ambitieuse de l'immeuble.

Aller en A2
[p. 70](#)

Enzo, le propriétaire d'une maison individuelle

AO - « *Home sweet home* »

EMMÉNAGEMENT : période durant laquelle un arrivant investissant sa nouvelle résidence profite de la vacuité de celle-ci pour entreprendre des travaux afin de concrétiser partiellement un idéal du « chez-soi ».

Le vaste salon leur plut tout de suite. Six jours plus tard, Enzo et Julie se trouvaient en face du notaire avec le vendeur pour signer l'acte qui les rendait propriétaire de ce pavillon de la banlieue nantaise, une maison de 120 mètres carrés avec une chambre pour chacun des enfants. Le montant de la transaction s'élevait à 350 000 euros, le couple se réservant une enveloppe de 15 000 euros pour effectuer quelques travaux de rénovation et s'offrir du mobilier.

Comme lors de chaque transaction immobilière, un diagnostic de performance énergétique (DPE) avait été réalisé, aux frais de l'ancien propriétaire. Il classait la maison en « D ». Le DPE présentait un état

des lieux énergétique du bien d'Enzo, une recommandation de travaux à effectuer pour améliorer son efficacité énergétique et le montant des aides publiques auxquelles il aurait droit.

Bref, le DPE contenait des informations utiles au projet de rénovation d'Enzo et Julie. Mais fallait-il encore lire le DPE. Qu'allait-il advenir de ces précieuses informations ?

Le DPE d'Enzo reste à son unique disposition.

Aller en A1
[p. 52](#)

Le DPE d'Enzo est mis en ligne sur une base de données en *open data*.

Aller en A2
[p. 78](#)

Michel, le maire d'une commune

AO – « *Je vous ai compris* »

PROMESSE : engagement moral plus ou moins contraignant visant à obtenir l'approbation d'une population.

Ce soir-là, l'agenda du conseil municipal était chargé de nombreux sujets. Leur hiérarchisation dépendait en grande partie de l'influence que leur traitement pouvait exercer sur la population de Vernay.

Myriam, conseillère municipale, attira l'attention sur la performance énergétique des 17 bâtiments municipaux abritant les services administratifs, techniques et scolaires. Le sujet apparaissait *a priori* banal et technique, mais Myriam insista sur les potentielles économies à la clef, même si un investissement initial était nécessaire.

Michel y prêta beaucoup d'attention car la session de janvier du Grand Débat organisée à Vernay avait mis au jour l'importance de principe que les habitants accordaient au respect de l'environnement.

D'autres conseillers relativisaient néanmoins l'impact de la performance énergétique des bâtiments municipaux sur le quotidien des Vernaysiens. Ils plaidaient plutôt pour un investissement en faveur de l'aménagement de la voirie.

Étant donné sa position de Maire, l'opinion de Michel était très influente au conseil municipal. Sur quels sujets allait-il engager la ville de Vernay ?

Michel souhaite investir dans l'aménagement de la voirie.

Aller en X3
[p. 65](#)

Michel souhaite investir dans l'efficacité énergétique de ses bâtiments municipaux.

Aller en A2
[p. 86](#)

Sylvie, la précaire énergétique

AO – « *Encore une facture* »

IMPAYÉ : impossibilité de régler une facture résultant de l'arbitrage imposé par la contrainte budgétaire

C'est toujours dans l'angoisse que Sylvie ouvre sa boîte aux lettres. Ce matin-là d'octobre ni manqua pas puisqu'elle y trouva trois relances d'impayés : électricité, téléphone et carte de transport.

Comme d'habitude Sylvie s'arrangea pour payer chacun d'entre eux le plus tard possible. Heureusement, cette année-là, l'automne était doux et Sylvie pourrait retarder l'allumage de sa chaudière.

La facture énergétique de la maison de Sylvie était un véritable fardeau au quotidien. Sa maison, certes très jolie, était une passoire énergétique. Mais combien de temps durerait cette situation ? Sylvie peut-elle bénéficier des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ?

Sylvie passe entre les mailles du filet de l'Anah.

Aller en A1
[p. 62](#)

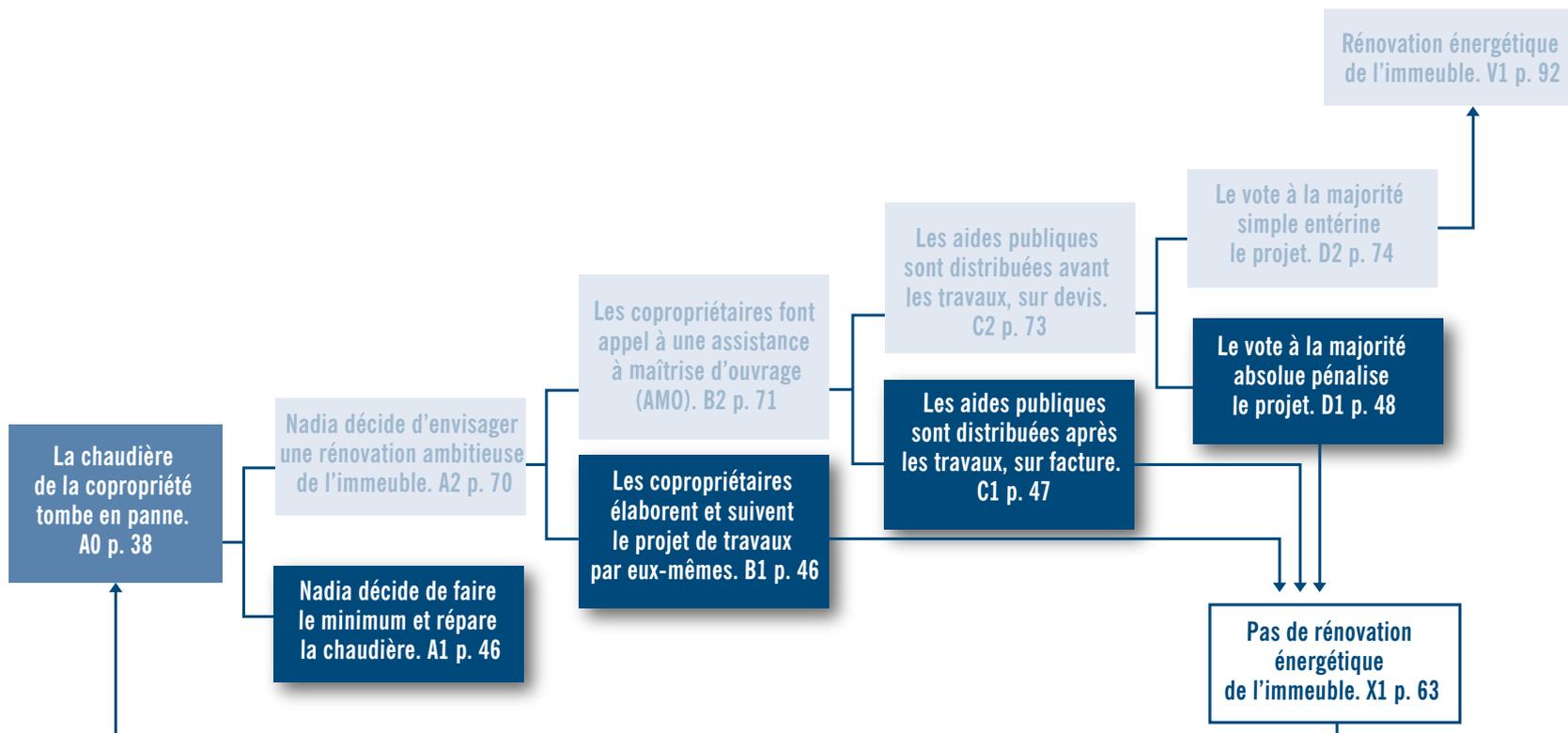
Sylvie est identifiée comme bénéficiaire potentielle du dispositif de l'Anah.

Aller en A2
[p. 90](#)

LES PARCOURS ACTUELS SONT SEMÉS D'EMBÛCHES

Nadia, la copropriétaire-bailleresse

Son parcours actuel est semé d'embûches



A1 – Nadia décide de faire le minimum et répare la chaudière

Moins de 24 heures après la décision de l'AG, Nadia était tenue informée qu'une équipe de techniciens procédait à la réparation de la chaudière. L'intervention fut couronnée de succès et les occupants de La Résidence « Les Pins » furent soulagés de constater qu'ils pourraient passer le reste de l'hiver l'esprit plus serein.

Finalement, c'est comme si l'incident de la chaudière n'avait jamais eu lieu et les résidents retrouvaient leur immeuble dans l'état qui précédait l'accident. Rien n'avait changé, hormis du point de vue financier cela dit. Le coût de l'opération s'éleva en effet à 2 000 euros par copropriétaire, ce qui représentait un certain investissement pour Nadia.

Mais *quid* des plaintes que l'incident de la chaudière avait fait émerger ? Devaient-elles rester ainsi en suspens ?

46

Nadia décide de ne pas entreprendre la rénovation énergétique de l'immeuble.

Aller en X1
[p. 63](#)

B1 – Les copropriétaires élaborent et suivent le projet de travaux par eux-mêmes.

C'est Monsieur Jean, le propriétaire bailleur du 3^e droite, qui prit en main le projet de travaux. Une première réunion organisée avec succès eut lieu entre quelques copropriétaires. Mais la concertation buta plus tard sur la définition de l'étendue des travaux. Nadia était perdue entre les revendications des uns et des autres, et Monsieur Jean était encore plus déboussolé qu'elle. Il avait réuni quelques devis qui ne convainquirent pas ses pairs à qui il reprochait d'ailleurs un manque d'investissement et de disponibilité.

Les copropriétaires jugèrent que les travaux n'étaient finalement pas indispensables et il leur semblait raisonnable de s'épargner plus de peine pour un gain aussi incertain. Il y avait bien 14 000 euros dans le fonds de travaux obligatoire. Toutefois, la somme était vraiment ridicule par rapport à l'enveloppe estimée et on décida rapidement que cela ne servirait qu'à la peinture des murs des parties communes.

La résidence « Les Pins » tourna la page de cette expérience désagréable. Nadia se consolait en pensant qu'au moins la chaudière fonctionnait, et qu'il fallait sans doute s'en satisfaire.

Le projet de rénovation énergétique n'est pas mené



Aller en X1
[p. 63](#)

C1 – Les aides publiques sont distribuées après les travaux, sur facture

47

Monsieur Hameau, le représentant de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), réalisa que les aides publiques étaient distribuées après les travaux, sur présentation d'une facture. C'était une mauvaise nouvelle pour la copropriété. Même si en définitif le reste à charge des copropriétaires était réduit, il fallait payer les travaux avant de recevoir les aides, ce qui nécessitait un emprunt. Or, Monsieur Hameau constata que la solvabilité de plusieurs copropriétaires n'était pas bonne et qu'il serait difficile de souscrire à un emprunt dans de bonnes conditions, malgré la présence de fonds publics de garantie pour la rénovation énergétique.

Après plusieurs discussions, la copropriété comprit qu'elle ne parviendrait pas à financer le projet de rénovation.

Le projet de rénovation est abandonné malgré tous les efforts qu'il a nécessités.

Aller en X1
[p. 63](#)

D1 – Le vote à la majorité absolue pénalise le projet

Depuis 2014, la loi ALUR⁹ dispose que les travaux d'efficacité énergétique en copropriété soient votés à la majorité absolue, c'est-à-dire plus de 50 % des copropriétaires, et non plus simple, soit plus de 50 % des copropriétaires présents ou représentés lors du vote en assemblée générale.

Un an après l'assemblée générale qui avait désigné l'AMO, une nouvelle AG fut planifiée à la résidence « Les Pins ». Tout le travail de Monsieur Hameau avait consisté à convaincre une majorité de copropriétaires de la nécessité des travaux en amont de l'AG de sorte que celle-ci n'eût qu'à entériner la décision.

On dut reporter l'assemblée générale par deux fois afin de prolonger les discussions pour s'assurer un maximum de votes favorables. Depuis deux ans, Nadia s'était impliquée avec discrétion mais rigueur et disponibilité dans ce projet de rénovation, cela avait été une expérience positive, de quoi la rendre fière vu le chemin parcouru. Mais Nadia souhaitait aussi que cela avance afin de se consacrer à d'autres affaires. Or, tout l'avenir du projet était suspendu aux résultats de ce scrutin. Une majorité suffisante se formerait-elle malgré les absents dont la voix vaut refus ?

⁹ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

À dix voix contre sept et deux abstentions, le projet de rénovation fut rejeté.

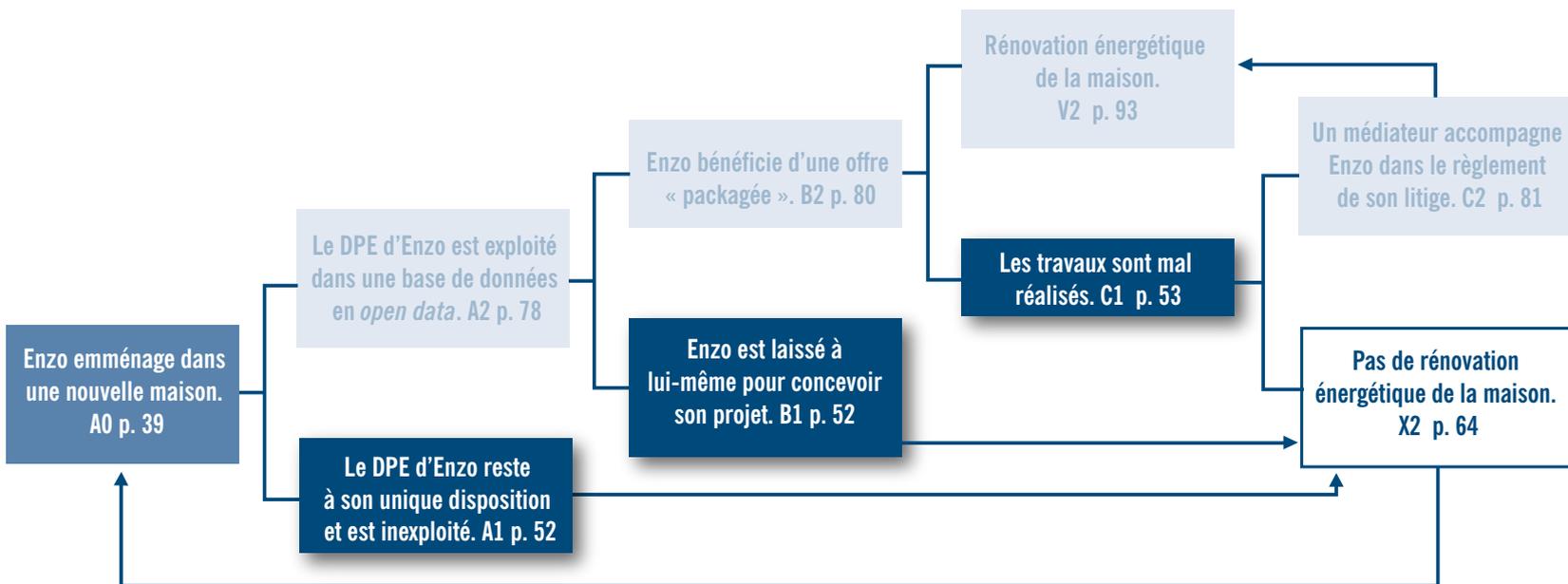
La résidence « Les Pins » tourna la page de cette expérience désagréable. Nadia se consolait en pensant qu'au moins la chaudière fonctionnait, et qu'il fallait sans doute s'en satisfaire.

Le projet de rénovation est abandonné malgré tous les efforts qu'il a nécessités.

Aller en X1
[p. 63](#)

Enzo, le propriétaire d'une maison individuelle

Son parcours actuel est semé d'embûches



A1 – Le DPE d'Enzo reste à son unique disposition et n'est pas exploité

Alors qu'il rangeait des documents administratifs, Enzo tomba sur son DPE, qu'il regarda avec un sentiment mêlant attention et étrangeté.

Sur trois pages, il obtint les informations qui corroboraient le sentiment que sa maison gaspillait le chauffage, ce qui l'agaçait sur le principe. Il y avait même des recommandations de travaux énergétiques à réaliser.

Et pourtant, il ne sut pas trop quoi en faire. Vers qui devait-il se tourner ? Que voulait-il exactement ? Enzo n'en avait pas la moindre idée. Finalement, toutes les informations de son DPE restèrent enfouies dans les classeurs d'Enzo.

5 2

L'intention d'Enzo d'améliorer l'efficacité énergétique de sa maison ne dépasse pas le stade de la velléité.



Aller en X2
[p. 64](#)

B1 – Enzo est laissé à lui-même pour concevoir son projet

Jérémie, un artisan couvreur, prit contact avec Enzo pour lui proposer d'étudier les opportunités de rénovation énergétique de sa maison. Il ne s'était pas trompé car Enzo avait bien en tête l'idée de corriger l'efficacité énergétique de son nouveau chez-soi.

Mais au cours de leurs échanges, Enzo se heurta rapidement à la complexité du projet et à l'implication dont il devait faire preuve. En effet, il s'avéra que le domaine de compétence de Jérémie se limitait

à l'isolation de la toiture. Or, Enzo voulait avoir une analyse plus globale et étudier comment l'efficacité énergétique pouvait se fondre dans son projet de rénovation esthétique.

C'était à Enzo de chercher d'autres artisans avec une compétence en rénovation énergétique, de faire le lien entre eux et de prendre en charge les démarches pour obtenir les aides publiques. Bref, le projet de rénovation énergétique parut à Enzo trop compliqué pour des gains dont il percevait finalement mal la certitude.

Enzo abandonne son projet de rénovation énergétique face à la complexité d'organisation qu'il exige.



Aller en X2
[p. 64](#)

C1 – Les travaux sont mal réalisés

53

Les travaux d'efficacité énergétique, source de litige entre particuliers et artisans

Une enquête de la Répression des fraudes (DGCCRF)¹⁰ révèle que 57 % des entreprises de rénovation énergétique contrôlées suite à un dépôt de plaintes en 2015 enregistrent une anomalie (travaux mal accomplis susceptibles de biaiser l'efficacité énergétique, usurpations de reconnaissance officielle RGE).

Une fois la solution de rénovation arrêtée, Jérémie s'organisa avec les autres artisans et les travaux commencèrent dans les temps. La rénovation dura moins de deux semaines, ce qui fut tout à fait supportable pour Enzo, Julie et leurs enfants.

¹⁰ Enquête sur la rénovation thermique, DGCCRF.
<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/enquete-sur-renovation-thermique>

Tout était parfait... sauf. Sauf la baie vitrée du salon qui avait été changée. Le modèle choisi par l'artisan avait des bords très larges et disgracieux selon Enzo, et puis surtout la porte fermait mal et l'on sentait un courant d'air. Un comble alors que l'objectif était d'avoir une baie vitrée plus isolante !

Jérémie nia un défaut de pose et justifia le choix du modèle par la contrainte budgétaire du couple. Il invita Enzo et Julie à se tourner vers le fabricant de la porte vitrée, une société basée en Hongrie.

Enzo fut très déçu de la réaction de Jérémie et totalement désespéré sur les suites à donner à ce litige.

Enzo décide d'en rester là et ne souhaite pas donner de suite à son litige.

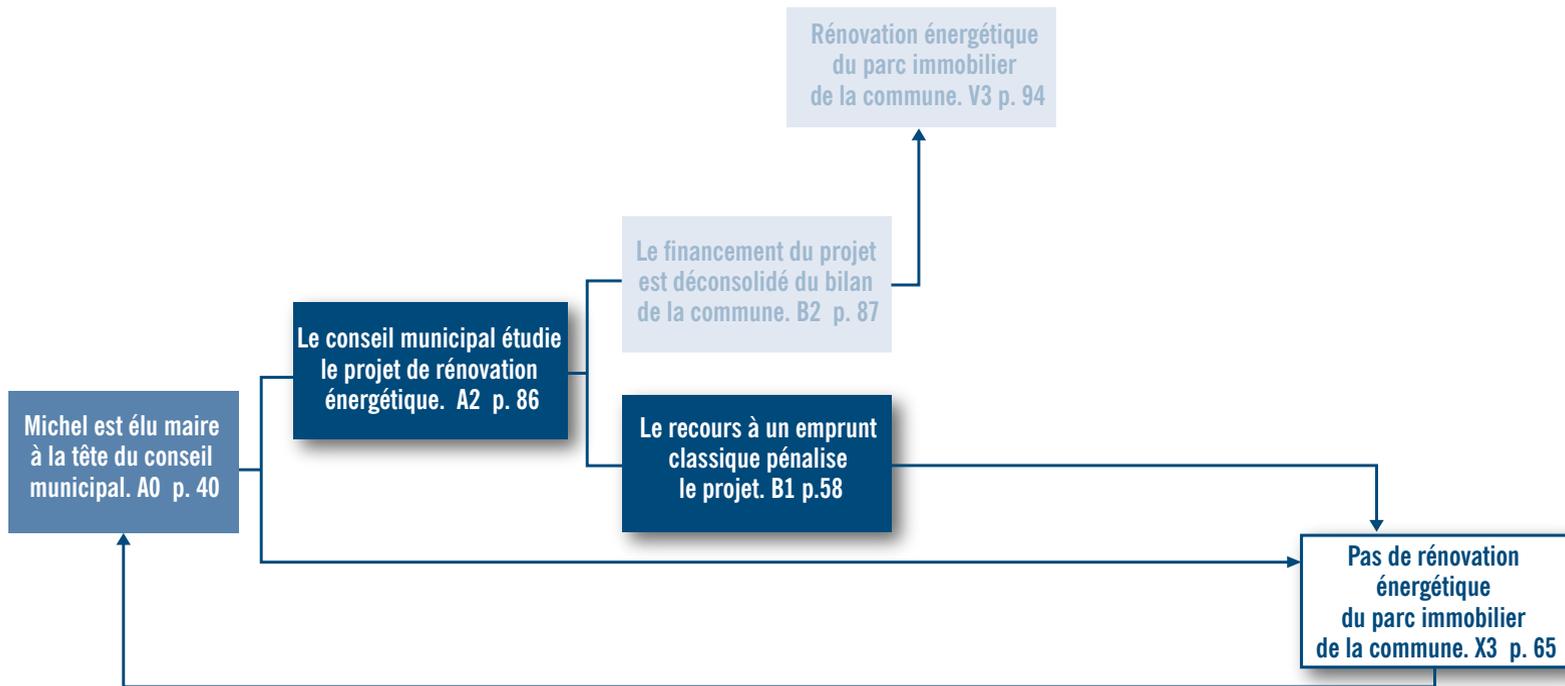
▶ **Aller en X2**
[p. 64](#)

Enzo souhaite résoudre son litige et fait appel au Médiateur de la rénovation énergétique.

▶ **Aller en C2**
[p. 81](#)

Michel, maire d'une commune

Son parcours actuel est semé d'embûches



B1– Le recours à un emprunt classique pénalise le projet

Avec l'aide des services de la mairie, Gilles, le représentant d'un fournisseur de services énergétiques, envisagea toutes les options possibles de financement du projet de rénovation de Vernay. Michel ne pouvait pas compter sur des aides publiques du département ou de la région. Par ailleurs, les démarches auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignation s'avouèrent trop complexes.

La seule solution consistait donc à souscrire un prêt classique auprès d'une banque, le prix du crédit étant relativement bon marché. Il faudrait ensuite compter sur les économies d'énergie pour prendre en charge la dette.

Mais vu le taux de retour sur investissement de la rénovation énergétique attendue – dix ans – le prêt ne serait jamais soldé avant le prochain mandat. Or, Michel refusait d'être le maire qui ferait grimper la dette de Vernay. Et puis, s'endetter sur l'efficacité énergétique excluait nécessairement d'autres projets futurs, ce qui eût été un choix lourd de conséquences en début de mandat.

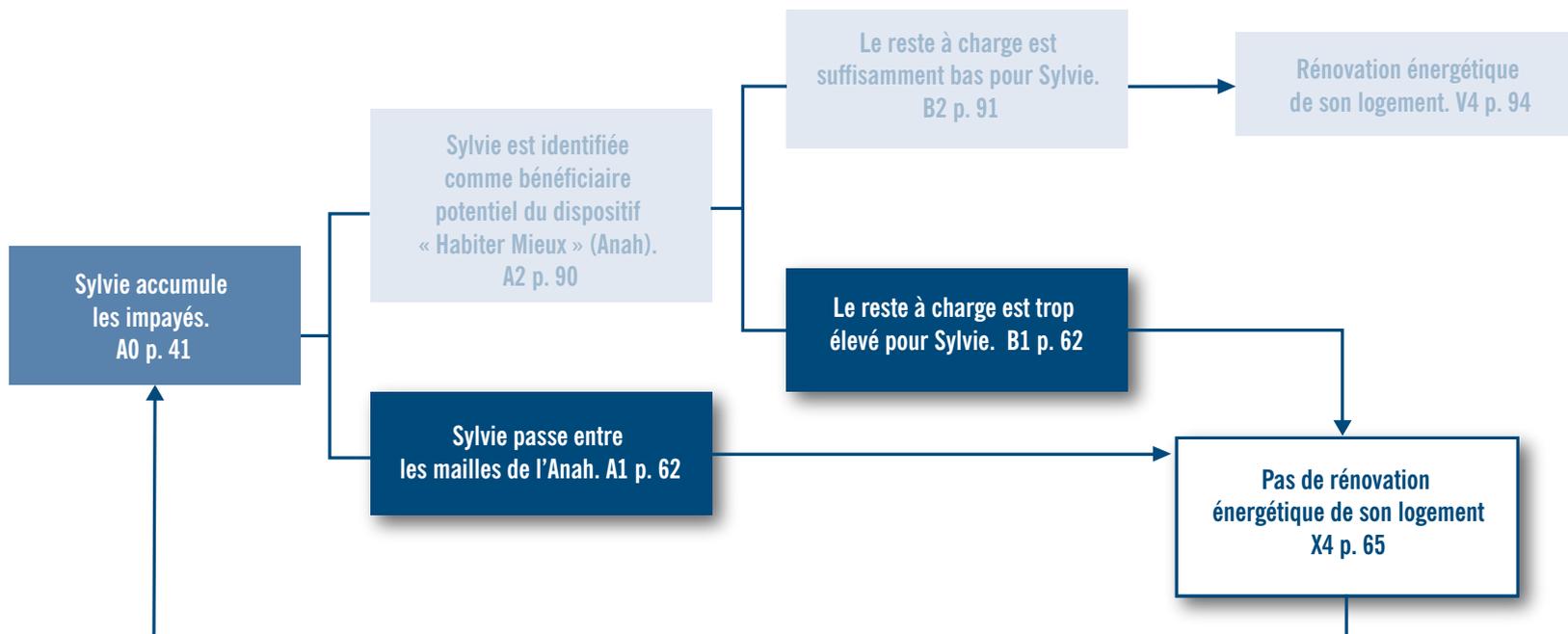
5 8

Michel renonce au projet de rénovation en raison du poids de son financement.

Aller en X3
[p. 65](#)

Sylvie, victime de précarité énergétique

Son parcours actuel est semé d'embûches



A1- Sylvie passe entre les mailles du dispositif Anah

Sylvie avait de très bonnes connaissances en botanique, mais elle ne connaissait rien à l'efficacité énergétique des bâtiments. Toute seule, elle n'avait aucune chance de voir sa situation s'améliorer. Ses factures de fioul et d'électricité continuèrent ainsi de la mettre en difficulté. Sylvie diminua largement sa consommation au prix de son confort, ce qui attristait énormément sa fille.

Il existait pourtant de nombreuses aides de l'État, à commencer par le dispositif « Habiter Mieux » de l'Anah. Mais l'identification des bénéficiaires potentiels demeurait laborieuse.

Sylvie conserve sa passoire énergétique.

Aller en X4
[p. 65](#)

62

B1 – Le reste à charge est trop élevé pour Sylvie

400 euros, cela représentait une somme importante pour Sylvie. Avait-elle besoin de toutes ces rénovations ? Certes, Judith de l'Anah lui assurait qu'il y avait de substantielles économies à la clef.

Mais tout ceci restait malgré tout très abstrait pour Sylvie. Et puis, c'était aussi une histoire de trésorerie. Elle ne pouvait pas déboursier 400 euros sans souscrire un nouveau prêt.

Il parut ainsi plus sage pour Sylvie de reporter ce projet de rénovation à plus tard.

Sylvie conserve sa passoire énergétique.

Aller en X4
[p. 65](#)

LES OBSTACLES IDENTIFIÉS EMPÊCHENT LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

X1. Nadia - Copropriété :

Quelque temps après l'intervention sur la chaudière, les occupants se rendent compte qu'ils n'ont, au mieux, que maintenu en l'état leur résidence. Depuis son palier, le 4^e gauche regarde tristement les joints de la fenêtre de l'escalier commun se décoller tandis que la locataire de Nadia n'en revient pas qu'il puisse encore faire si froid chez elle, malgré le changement de chaudière. D'ailleurs, la relation entre la propriétaire et la locataire s'est distancée, et un ressenti fataliste a envahi Nadia qui se sent dupée d'avoir dépensé 2 000 euros pour la chaudière et d'entendre toujours parler des problèmes de l'immeuble.

Comble de l'échec, Nadia reçoit l'autre jour ce SMS de sa locataire :

« Madame,

J'ai toujours ce problème avec le chauffage, et l'état de l'immeuble n'en finit pas de se dégrader. On a été plusieurs occupants à le signaler et malgré nos efforts : rien ! Je mets fin à notre bail et quitterai l'appartement dans trois semaines, je vous envoie par courriel les documents signés.

Navrée d'en arriver là, cela devient infernal. »

Vu le marché, cela veut dire au moins deux mois à vide donc sans loyer, et puis plus globalement, Nadia sait bien qu'à terme tous ces problèmes avec l'immeuble vont affecter la valeur de son bien.

Outre son intérêt lésé, Nadia conserve un ressenti désagréable de cette expérience et la dégradation de sa relation avec Louise lui a causé beaucoup de peine.

Le hasard a voulu que ce soit une autre Louise qui se décide à louer le bien de Nadia. Sait-elle sur quel genre de navire elle embarque ? Au moins se rassure Nadia, elle profite d'une chaudière quasi-neuve, il faudrait un acharnement du destin pour qu'elle connaisse le même calvaire que sa prédécesseur...

Reprendre le destin de Nadia en A0 [p.38](#)

X2. Enzo - Habitat Individuel :

6 4

Hier, Enzo a fêté avec son épouse et ses enfants leur première année dans la maison de Nantes. Les enfants sont contents de leurs chambres. Enzo et Julie ont dépensé comme prévu leur enveloppe de 15 000 euros pour rénover leur nouvelle acquisition, mais la performance énergétique n'a pas pour autant été améliorée.

Quant à l'efficacité énergétique de la maison, Enzo a définitivement mis de côté ses velléités. La perspective d'économie d'énergie est trop incertaine, et puis il trouve la démarche trop compliquée lorsqu'on est, comme lui, si peu accompagné.

Peut-être s'y replongera-t-il plus tard, ou bien sur une prochaine maison. Bref, c'est une occasion manquée.

Reprendre le destin d'Enzo en A0 [p. 39](#)

X3. Michel - Collectivité territoriale :

La municipalité de Vernay est toujours parvenue à payer sa facture énergétique, et rien ne devrait présager le contraire à l'avenir.

Le projet de performance énergétique porté par Myriam avait bien du sens, mais il est hors de portée pour une collectivité de cette taille. Vernay n'est dotée ni des moyens financiers ni des compétences pour pouvoir exiger un haut niveau de performance énergétique de ses bâtiments municipaux, au moins est-ce ainsi qu'en a conclu le conseil municipal.

Le projet d'aménagement de la voirie semble plus visible pour les conseillers municipaux, même si certains questionnent sa réelle utilité. Ainsi en est-il pour la commune de Vernay, au moins jusqu'au prochain mandat.

Reprendre le destin de Michel en AO [p. 40](#)

X4. Sylvie - Précarité énergétique :

L'hiver, Sylvie abrite ses fleurs du froid afin de les préserver pour les beaux jours. Elle ne se permet pas un pareil traitement pour elle-même.

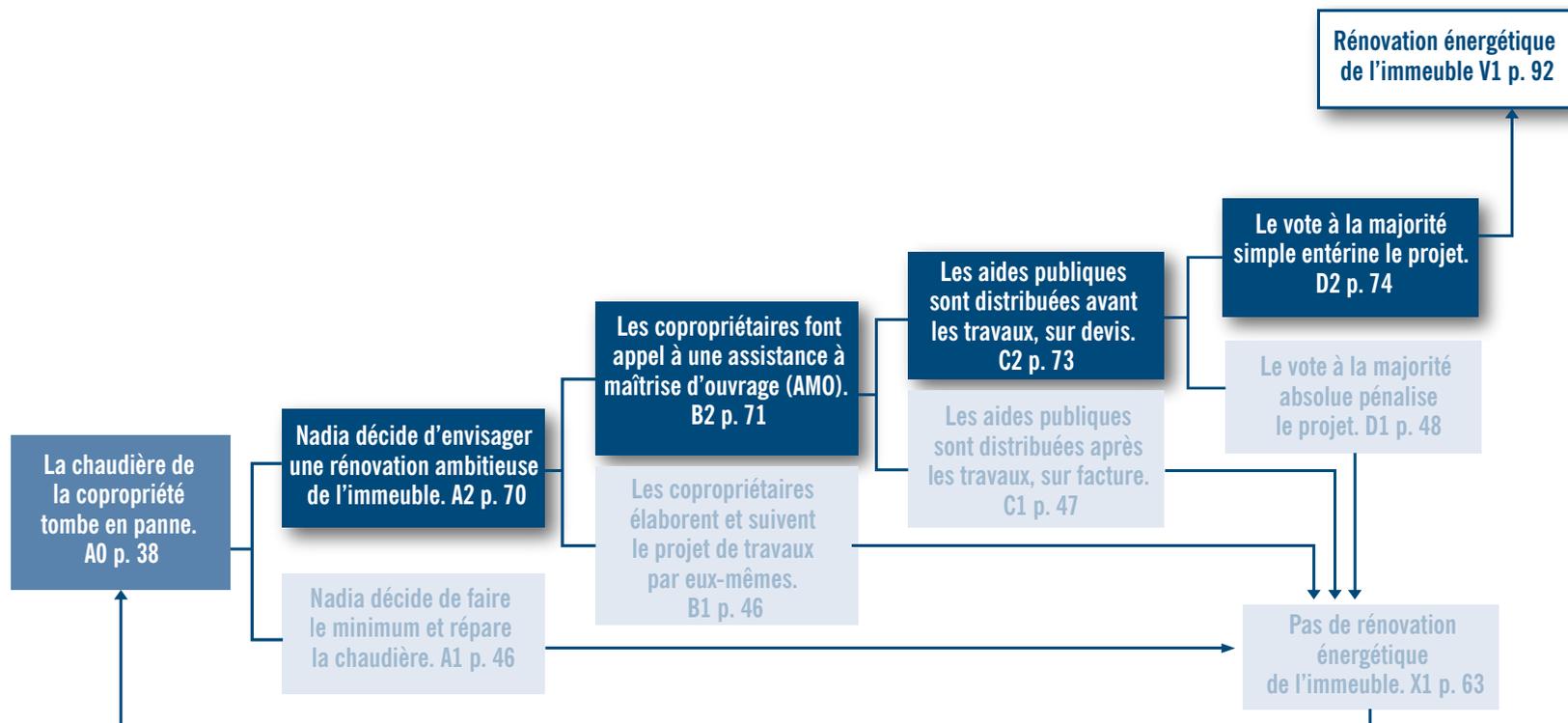
La rénovation énergétique ne l'a finalement pas séduite. Sylvie trouve cette démarche trop compliquée et abstraite. Cela lui fait peur de modifier la structure de sa maison, et l'économie à la fin de chaque mois de quelques dizaines d'euros semble à Sylvie une promesse fumeuse. Elle a toujours réussi à s'en sortir jusqu'à maintenant, alors elle ne voit pas pourquoi cela changerait.

Reprendre le destin de Sylvie en AO [p. 41](#)

**LES PARCOURS MENANT
À LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE SONT
RÉALISABLES**

Nadia, la copropriétaire-bailleresse

Son parcours mène à la rénovation énergétique de l'immeuble



A2 – Nadia décide d'envisager une rénovation ambitieuse de l'immeuble

Moins de 24 heures après la décision de l'AG, Nadia était tenue informée que des techniciens procédaient à la réparation de la chaudière. Le montant s'élevait à 2 000 euros par copropriétaire, mais les occupants furent soulagés de constater qu'ils passeraient le reste de l'hiver l'esprit plus serein.

Cela étant dit, l'état général de l'immeuble n'en demeurait pas moins l'objet de leurs préoccupations. Après tout, les copropriétaires s'étaient accordés lors de la précédente assemblée générale à trouver comment y remédier. Tous, à commencer par Nadia, savaient néanmoins qu'un tel projet était ambitieux sous le régime de la copropriété.

70

Le syndic avait bien conscience de l'ampleur de la tâche qui s'annonçait. Aussi suggéra-t-il aux copropriétaires de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Le représentant du syndic avait en effet été sensibilisé par l'Agence Locale pour l'Énergie et le Climat sur les avantages de l'AMO en copropriété et le rôle qu'il pouvait jouer.

Le syndic disait que l'AMO saurait garantir des travaux adaptés à leurs besoins tout en simplifiant considérablement la réalisation du projet. Nadia accusa le syndic de vouloir se remplir les poches, ce à quoi il assura qu'il n'avait aucun avantage financier à promouvoir l'AMO. C'était en fait un moyen pour le syndic de retisser la relation qu'il avait avec cette copropriété.

Bien sûr, tout ceci avait un coût : 400 euros par copropriétaire pour un suivi des travaux sur deux ans. À nouveau, les copropriétaires furent invités lors d'une AG à arbitrer entre deux voies possibles dans la conduite de leurs travaux. Ce fut à nouveau le vote de Nadia qui départagea la copropriété.

Nadia préfère que les copropriétaires élaborent et suivent le projet de travaux par eux-mêmes.

Aller en B1
[p. 46](#)

Nadia veut faire appel à une AMO pour accompagner les copropriétaires.

Aller en B2
[p. 71](#)

B2 – Une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) accompagne le pilotage du projet

Voir notre proposition n° 7 : Encourager le recours à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour piloter les travaux d'efficacité énergétique en copropriété. [P. 113](#)

Monsieur Hameau était le représentant de l'AMO. Il fit réaliser un audit énergétique de l'immeuble et pris contact avec les occupants et les copropriétaires dans l'objectif de comprendre ce que chacun attendait des travaux de rénovation. Le gain de performance énergétique des travaux fut présenté comme un argument économique mais Monsieur Hameau était plus attentif au confort des résidents. Le voisin du 4^e droite suffoquait en été, les propriétaires du 2^e milieu étaient réticents pour des raisons financières. La locataire de Nadia, 6^e gauche, déplorait que les radiateurs chauffent si peu en hiver.

À l'issue de cette première phase, Monsieur Hameau proposa aux copropriétaires trois offres : entretien minimum, performance énergétique et esthétique optimales, et une intermédiaire. Pour chacune des offres, Monsieur Hameau avait rassemblé les devis, il avait établi un calendrier des travaux et, surtout, il avait chiffré le financement informant clairement les copropriétaires du reste à charge définitif.

Pendant trois mois supplémentaires, une nouvelle série d'entretiens avec les copropriétaires permit de faire émerger une majorité favorable à la solution intermédiaire. Celle-ci consistait à changer la chaudière par un modèle récent et performant, à remplacer les fenêtres et à assurer l'entretien de l'isolation du toit. Le tout était assorti d'un contrat de performance énergétique (CPE) qui assurait des économies sur la facture. Nadia y voyait un compromis intéressant qui saurait assurer l'entretien de l'immeuble.

72

Une fois les grands traits du projet arrêtés, Monsieur Hameau s'intéressa avec les copropriétaires à la manière de le financer. Monsieur Hameau réalisa à cette fin un examen méticuleux des aides publiques (collectives et individuelles) dont pouvait profiter les résidents. Il dut en particulier se renseigner sur la chronologie avec laquelle les aides étaient distribuées.

Monsieur Hameau réalise que les aides publiques sont distribuées après les travaux, sur présentation d'une facture.

Aller en C1
[p. 47](#)

Monsieur Hameau réalise que les aides publiques peuvent être avancées par l'entreprise qui réalise les travaux.

Aller en C2
[p. 73](#)

C2- La chronologie du financement encourage le projet

Voir notre proposition n°5 : Encourager l'émergence d'offres packagées s'appuyant sur le cumul des aides publiques en uniformisant leurs critères d'attribution et en levant les freins réglementaires. P. 108

L'entreprise de travaux choisie par l'AMO proposait des offres packagées. Monsieur Hameau suggéra donc à Nadia et aux autres copropriétaires d'autoriser l'entreprise de travaux à récupérer leurs aides publiques à leur place : Nadia mandata l'entreprise, puis régla le reste à charge diminué des aides auxquelles elle avait droit, enfin l'entreprise récupéra le montant des aides de Nadia. De cette manière, l'entreprise avançait le règlement des aides publiques et allégeait la trésorerie des copropriétaires. En outre, le CPE permettait de lisser le montant de l'apport initial.

Il fut dès lors inutile de recourir à un emprunt pour avancer les aides publiques, emprunt qui aurait pu être compromis par l'insolvabilité de certains copropriétaires.

Néanmoins, Nadia se demandait pourquoi elle dépenserait autant d'argent alors que c'est Louise, sa locataire, qui profitera de toutes les économies sur la facture d'énergie en plus de l'agrément de confort. Monsieur Hameau de l'AMO expliqua à Nadia que le montant des travaux serait déduit de l'imposition sur ses loyers perçus.

Le projet technique et son financement étant bouclés, il ne restait plus à la copropriété qu'à entériner la décision de travaux en assemblée générale. Nadia était favorable au plan de rénovation, mais parmi les dix-neuf autres copropriétaires, six y étaient réticents

et six autres n'avaient pas participé aux discussions avec l'AMO, si bien que leur position n'était pas connue.

Or, dans une telle configuration, le projet ne tenait qu'à un fil : les règles de majorité présidant au vote en assemblée générale.

Les travaux de rénovation énergétique sont votés à la majorité absolue.

Aller en D1
[p. 48](#)

Les travaux de rénovation énergétique sont votés à la majorité simple.

Aller en D2
[p. 74](#)

D2 – Le vote à la majorité simple entérine le projet

74

Voir notre proposition n° 3 : Rétablir le vote à la majorité simple des travaux d'efficacité énergétique en copropriété. [P. 104](#)

Si la loi sur la transition énergétique et pour la croissance verte, votée en 2015, avait permis que les travaux d'efficacité énergétique en copropriété soient votés à la majorité simple, c'est-à-dire plus de 50 % de voix exprimées (hors abstention) des copropriétaires présents ou représentés lors du vote en assemblée générale, et non plus absolue, c'est-à-dire plus de 50 % de voix de tous les copropriétaires, la loi Elan votée en 2018 est revenue sur ce principe en supprimant l'article 24 h de la loi du 10 juillet 1965 pour revenir à une décision à la majorité absolue.

Un an après l'assemblée générale qui avait désigné l'AMO, une nouvelle AG fut planifiée à la résidence « Les Pins ». Tout le travail

de Monsieur Hameau avait consisté à convaincre une majorité de copropriétaires de la nécessité des travaux en amont de l'AG de sorte que celle-ci n'eût qu'à entériner la décision.

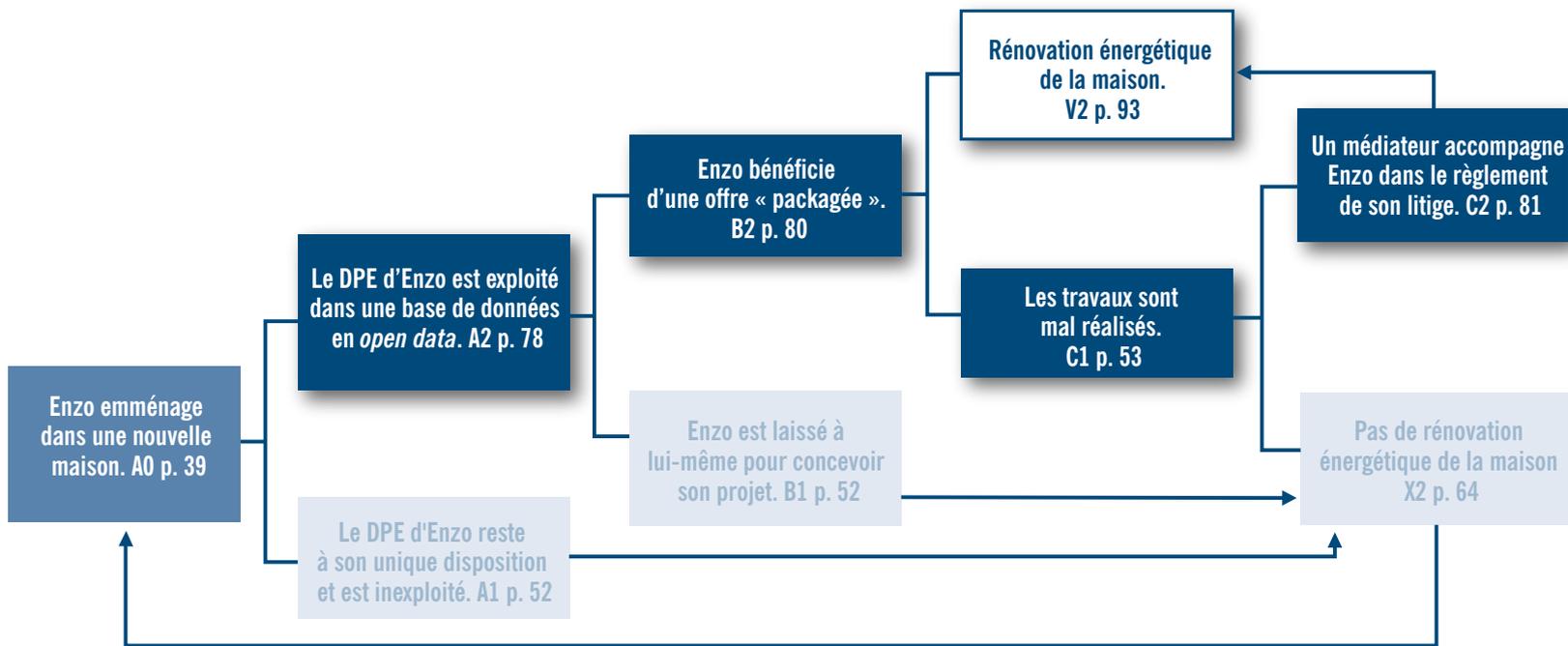
On dut reporter l'assemblée générale par deux fois afin de prolonger les discussions pour s'assurer un maximum de votes favorables. Depuis deux ans, Nadia s'était impliquée avec discrétion mais rigueur et disponibilité dans ce projet de rénovation, cela avait été une expérience positive, de quoi la rendre fière vu le chemin parcouru. Mais Nadia souhaitait aussi que cela avance afin de se consacrer à d'autres affaires. Or, tout l'avenir du projet était suspendu aux résultats de ce scrutin. Une majorité suffisante se formerait-elle malgré les absents dont la voix vaut refus ? À dix voix contre sept et deux abstentions, le projet de rénovation fut adopté.

À dix voix contre sept et deux abstentions, le projet de rénovation est adopté.

Aller en V1
p. 92

Enzo, le propriétaire d'une maison individuelle

Son parcours mène à la rénovation énergétique de son habitation



A2 – Le DPE est exploité au sein d'une base de données en *open data*

Voir notre proposition n° 1 : Constituer une base de données agrégeant les informations du DPE et du CITE et prévoyant la mise à disposition des données sous un format exploitable (*open data*) sous réserve de l'accord du propriétaire pour faciliter l'accès à ces données aux acteurs du marché. P. 99

Le défi de l'accessibilité publique du DPE face à la protection de la vie privée : expériences européennes

La transposition de la directive européenne EPBD (2003 puis 2010) a généralisé au sein des États-membres l'utilisation des diagnostics de performance énergétique des bâtiments et la constitution de bases de données servant à les recueillir.

L'enjeu de dépasser l'utilisation que peut faire le propriétaire du bâtiment du DPE a mobilisé les États-membres cherchant à tirer parti de la richesse des informations recueillies. Si les règles de protection de données personnelles ont jusqu'à présent empêché l'ouverture totale des données brutes, plusieurs pays européens sont parvenus à faciliter l'exploitation de leur base de données.

Une alternative consiste à limiter le partage aux données impersonnelles. La **Norvège** associe ainsi son DPE au bâtiment lui-même plutôt qu'à son propriétaire. De la même manière, le **Danemark**, la **Suède**, les **Pays-Bas**, la **Hongrie** et le **Portugal** partagent des informations basiques comme le niveau énergétique du bâtiment, rendues accessibles à tous par l'adresse postale.

Alors qu'il rangeait des documents administratifs, Enzo tomba sur son DPE, qu'il regarda avec un sentiment mêlant attention et étrangeté. Enzo ne savait pas trop qu'en faire, et finit par le ranger avec les autres documents relatifs à l'acquisition de sa maison.

Cependant, lorsqu'il avait été réalisé, son DPE avait aussi été mis en ligne sur une base de données en *open data*.

Ce faisant, le DPE de Enzo était disponible pour tous les professionnels de l'énergie et du bâtiment. C'est ainsi que Jérémie, artisan-couvreur, pris connaissance de la situation d'Enzo. Jérémie disposait de tous les outils et connaissances pour analyser le DPE d'Enzo et par conséquent, constater que sa maison saurait bénéficier d'une rénovation énergétique.

Mais comment Jérémie allait-il s'y prendre pour présenter les solutions disponibles à Enzo et par la même le convaincre ? Saurait-il impliquer d'autres artisans dans ce projet ? Serait-il capable d'accompagner Enzo dans les démarches administratives ?

Enzo est laissé à lui-même pour concevoir son projet.

Aller en B1
[p. 52](#)

Jérémie propose à Enzo une offre packagée assurant la rénovation énergétique de sa maison.

Aller en B2
[p. 80](#)

B2 – Enzo bénéficie d'une offre « packagée »

Voir notre proposition n° 5 : Encourager l'émergence d'offres packagées s'appuyant sur le cumul des aides publiques en uniformisant leurs critères d'attribution et en levant les freins administratifs. P. 108

Jérémie, l'artisan, prit contact avec Enzo et Julie. Ils furent agréablement surpris de l'écoute dont fit preuve Jérémie. Celui-ci s'intéressa avec attention à leur maison. Il étudia le bâtiment dans son ensemble : toiture, sol, chauffage, vitres, murs, etc. Jérémie était capable de mobiliser un réseau d'artisans compétents car la filière s'était organisée ainsi sur son territoire.

80

Enzo et Julie furent surtout très sensibles aux offres « packagées » que leur proposa Jérémie. En effet, celui-ci avait conçu plusieurs solutions pour répondre au besoin d'Enzo et Julie, et chacune d'entre elles affichait clairement le reste à charge pour le ménage avec un calcul très détaillé des aides publiques auxquelles ils avaient droit et la possibilité de mandater Jérémie pour effectuer les démarches à leur place.

Enzo et Julie se concertèrent sur la façon d'allouer leur enveloppe de 15 000 euros afin de rénover la maison familiale. Ils optèrent pour l'offre de Jérémie qui consistait à remplacer la chaudière, refaire l'isolation des combles ainsi que remplacer la baie vitrée du salon pour un total de 7 900 euros, aides incluses. Ils pourraient ainsi consacrer environ 7 000 euros pour mettre à leur goût l'esthétique de la maison.

Enzo confie à Jérémie la réalisation du projet de rénovation qui se déroule avec succès.



Aller en V2
[p. 93](#)

Enzo confie à Jérémie la réalisation du projet de rénovation, mais un litige inattendu compromet le déroulement du projet.



Aller en C1
[p. 53](#)

C2 – Un médiateur accompagne Enzo en cas de litige avec l’artisan

Prévenir les abus et arbitrer les litiges : du médiateur de l’Énergie au médiateur de la rénovation énergétique

Le médiateur national de l’Énergie est une autorité indépendante créée en 2006. Il propose des solutions aux litiges entre particuliers et fournisseurs de gaz naturel et d’électricité. Près de 4 000 médiations ont été menées à terme en 2017.

Une autorité similaire dédiée à la rénovation énergétique contribuerait efficacement **au choc de confiance** nécessaire à la massification des travaux.

Voir notre proposition n° 2 : Nommer un médiateur de la rénovation énergétique pour renforcer la confiance des particuliers et traiter les litiges entre particuliers et artisans. [P. 102](#)

Enzo et Julie ne se voyaient pas porter leur dossier devant un tribunal pour obtenir réparation de ce qu’ils considéraient comme un préjudice. La procédure eut été trop longue et coûteuse.

Le couple fit donc appel au Médiateur de la rénovation énergétique, une autorité publique indépendante informant les particuliers sur leurs droits et proposant des solutions aux litiges.

Ils transmirent leur dossier au Médiateur qui fit par ailleurs venir chez Enzo et Julie un expert indépendant pour constater le préjudice. Le Médiateur rendit un avis trente jours après avoir été saisi. Il infirma le défaut de pose que revendiquait le couple mais engagea la responsabilité de l'artisan concernant le vice de fabrication de la baie vitrée au motif de la relation fournisseur.

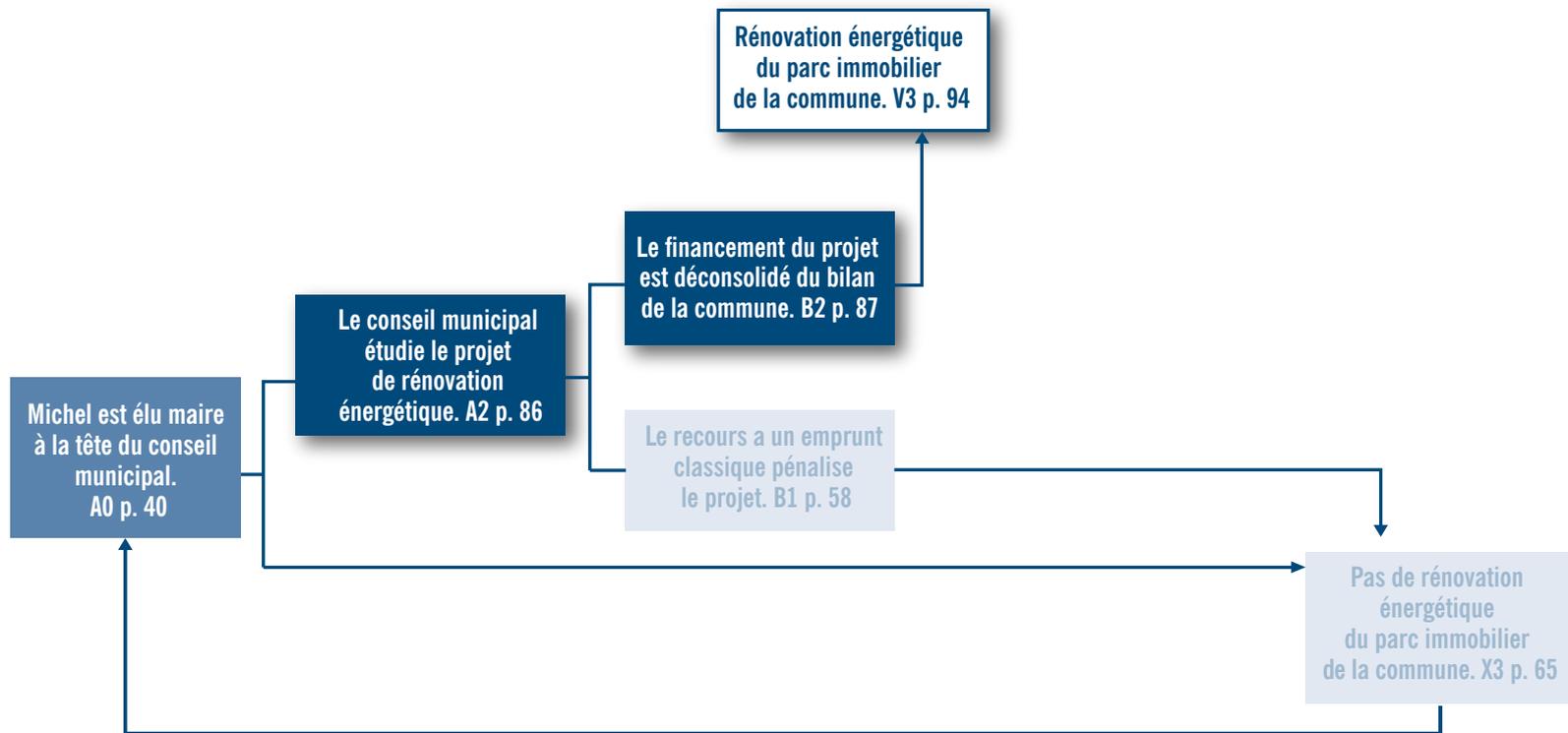
Le Médiateur préconisa à Jérémie de procéder au remplacement de la baie vitrée à ses propres frais sous peine de transmettre le dossier à la justice et de citer publiquement les conclusions de l'enquête du Médiateur, entachant la réputation de Jérémie localement. Jérémie s'exécuta dans ce sens.

Enzo dispose d'une baie vitrée fonctionnelle.

Aller en V2
[p. 93](#)

Michel, le Maire de Vernay

Son parcours mène à la rénovation énergétique du parc immobilier



A2 – Le conseil municipal étudie le projet de rénovation énergétique

Michel privilégia l'efficacité énergétique des bâtiments municipaux. Plusieurs d'entre eux avaient en effet besoin d'un sérieux rafraîchissement.

Le fait de compter sur l'expertise technique de Myriam fut un élément déterminant. Elle prit contact avec Gilles, le représentant du fournisseur de services énergétiques, afin d'étudier l'ingénierie technique et financière qui mènerait à bien le projet de Vernay.

Ce fut sans surprise le financement de l'opération qui mobilisa les travaux d'études. Le projet de rénovation s'élevait à trois millions d'euros. Or, la commune de Vernay était légalement tenue à l'équilibre budget sur chaque exercice, et Michel s'était aussi engagé à limiter le recours à la dette.

Quelles solutions de financement Gilles pourrait-il proposer à Michel pour mener à bien le projet de rénovation des bâtiments municipaux de Vernay ?

Le financement est assuré par un prêt classique auprès d'une banque.

Aller en B1
[p. 58](#)

Le projet est réalisé grâce à un tiers-financier.

Aller en B2
[p. 87](#)

B2 – Le financement est déconsolidé du bilan de la commune

Voir notre proposition n° 8 : Autoriser la déconsolidation de la dette du bilan des collectivités territoriales dans le cas d'un contrat de performance énergétique lié à la rénovation. [p. 115](#)

Gilles répondit à la préoccupation du maire de Vernay de limiter le recours à l'endettement pour financer les travaux de rénovation énergétique de ses bâtiments.

La solution fut celle du tiers financement *via* un contrat de performance énergétique. La municipalité de Vernay confia la rénovation à un fournisseur de services énergétiques, qui s'engagea sur la baisse des consommations, ce qui permit d'asseoir un financement sécurisé sur cette ressource économique nouvelle.

À court terme, l'impact sur la dette de la commune fut neutre, tirant parti d'une récente réforme comptable d'Eurostat (2018). À moyen terme, à la fin du contrat, l'impact sur les comptes de la commune fut positif, la baisse de la facture permettant des économies de charges de fonctionnement.

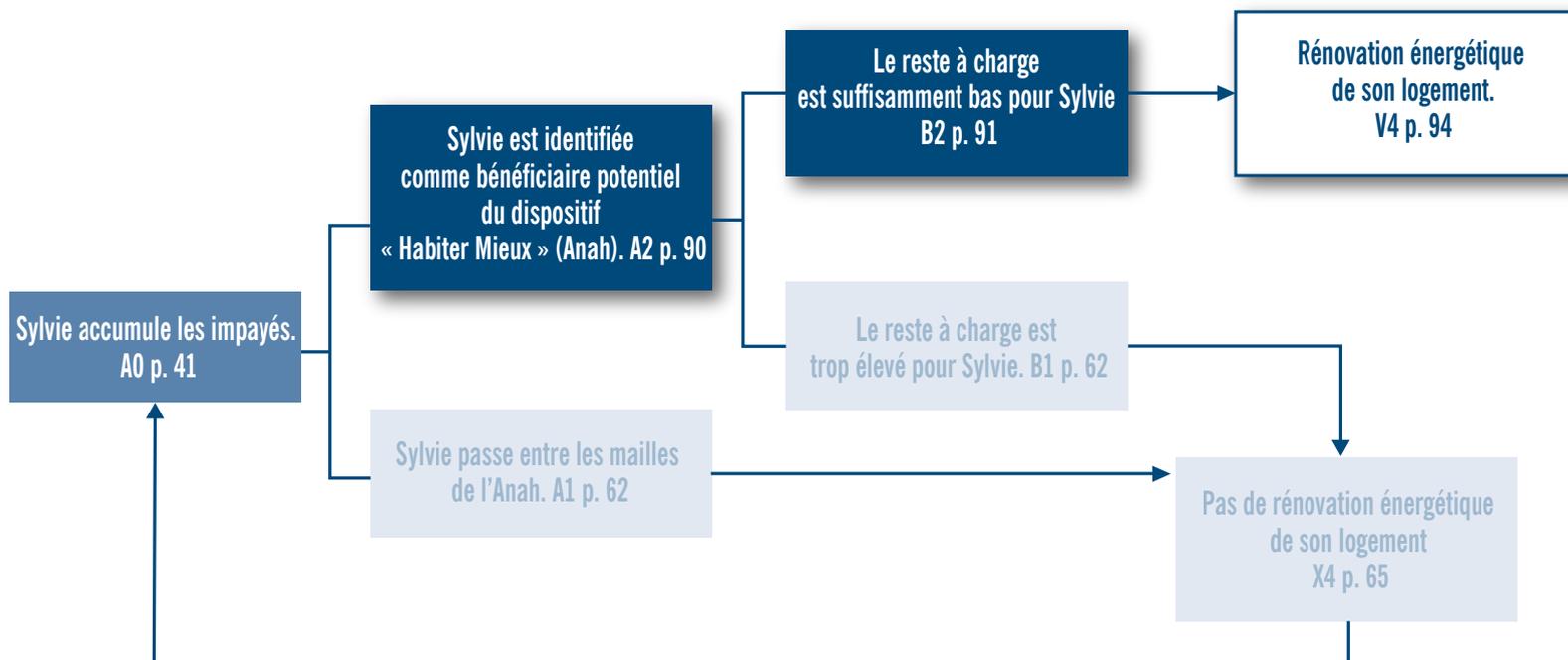
Ce faisant, la municipalité de Vernay put engager *de facto* des travaux de rénovation énergétique sur son patrimoine.

La municipalité engage des travaux de rénovation énergétique sur son parc.

Aller en V3
[p. 94](#)

Sylvie, victime de précarité énergétique

Son parcours mène à la rénovation énergétique de son logement



A2 – Sylvie est identifiée comme bénéficiaire potentielle du dispositif « Habiter Mieux » de l'Anah

Voir notre proposition n° 4 : Inciter les CAF à communiquer annuellement à l'Anah une liste des potentiels bénéficiaires de ses aides (propriétaires précaires) afin d'en faciliter l'identification et ainsi d'augmenter le volume de dossiers traité par l'Anah. [p. 106](#)

L'Anah, acteur incontournable de lutte contre la précarité énergétique

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public ayant pour mission d'améliorer le parc de logements privés existants. Acteur incontournable de l'efficacité énergétique des bâtiments, il contribue à lutter contre la précarité énergétique en finançant des rénovations.

En 2018, son programme « Habiter Mieux » a contribué à rénover plus de 62 000 passoires énergétiques avec près de 530 millions d'euros, sur un objectif de 75 000 logements.

L'appel de Judith de l'Anah fut inattendu. Judith expliqua à Sylvie que l'État pouvait quasi totalement prendre à sa charge la rénovation énergétique de sa maison. Ce serait une rénovation ambitieuse et le résultat serait la baisse substantielle de la facture énergétique de Sylvie, ainsi que le rafraîchissement de son logement : une aubaine pour son confort.

La première réaction de Sylvie fut néanmoins d'être très méfiante : mais comment Judith avait-elle pu l'identifier comme bénéficiaire potentielle ? Afin de faire bénéficier de son programme « Habiter

Mieux » au plus grand nombre, l'Anah collectait auprès des Caisses d'allocations familiales (CAF) des listes de bénéficiaires potentiels (propriétaires avec de faibles revenus).

L'enjeu de Judith consistait à convaincre Sylvie d'étudier ensemble le projet de rénovation, et ce malgré la phobie administrative de cette dernière. Judith y parvint, et un premier artisan vint étudier le logement de Sylvie. Cette visite permit d'aboutir sur l'avant-projet d'une rénovation globale envisagent de transformer la maison de Sylvie en logement basse consommation.

Le projet de rénovation globale s'élevait à 20 000 euros, pris en charge à 98 % par l'Anah, soit un reste à charge pour Sylvie de 400 euros.

Le reste à charge est trop élevé pour Sylvie.

Aller en B1
[p. 62](#)

91

Le reste à charge est suffisamment bas pour Sylvie.

Aller en B2
[p. 91](#)

B2 – Le reste à charge est suffisamment bas pour Sylvie

400 euros, cela représentait une somme importante pour Sylvie. Avait-elle besoin de toutes ces rénovations ? L'argumentaire de l'Anah acheva de convaincre Sylvie.

L'Anah met en œuvre la rénovation énergétique de la maison de Sylvie.

Aller en V4
[p. 94](#)

LE PARCOURS CONDUIT À UNE AMÉLIORATION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

V1 - Nadia, la copropriétaire-bailleresse

Il s'en est passé des choses depuis l'incident avec la chaudière, et Nadia y pense avec un sentiment de réussite. Elle reçoit l'autre jour ce SMS de sa locataire :

« *Bonjour Madame,*

Ça y est, les ouvriers ont terminé les finitions, les fenêtres sont superbes ! Et il fait enfin chaud dans l'appartement. Je tiens à vous remercier pour votre investissement, la copropriété a réussi quelque chose d'important.

92

Louise »

Louise a bien raison de parler d'un investissement, il ne s'agit pas que d'argent. Et puis surtout, cela valait le coup, les copropriétaires sont fiers d'avoir amélioré l'état de leur immeuble. Quand Nadia pense au chemin parcouru, elle réalise l'ampleur de la tâche effectuée. Il a fallu trois ans entre la panne de la chaudière et la fin des travaux, à bien des reprises leur projet aurait pu aboutir à un échec.

Nadia y voit avant tout une réussite collective. Les copropriétaires, les locataires, le syndic et Monsieur Hameau de l'AMO ont tous concouru au succès de ce projet. La rénovation de leur immeuble a noué des liens entre les copropriétaires. Le 5^e droite, jusque-là

très discret, s'est avéré être un élément moteur et Nadia a découvert au 3^e gauche un couple très attachant.

BRAVO, le destin de Nadia est exemplaire ! Elle a contribué à rendre l'immeuble dont elle est copropriétaire plus énergétiquement efficace.

V2 – Enzo, le propriétaire d'une maison individuelle

Hier, Enzo a fêté avec son épouse et ses enfants leur première année dans la maison de Nantes. Les enfants sont contents de leurs chambres. Enzo et Julie sont satisfaits des travaux de rénovation qu'ils ont effectués.

Le choix de consacrer une partie conséquente de l'enveloppe de 20 000 euros à des travaux d'efficacité énergétique n'a pas été facile à prendre. Mais Enzo et Julie ont compris qu'il s'agissait de leur confort et de celui de leurs enfants plus que d'un retour sur investissement.

Et puis, il faut dire que la démarche n'est pas si compliquée, ils ont surtout apprécié le fait de ne pas être livré à eux-mêmes.

BRAVO, le destin d'Enzo est exemplaire ! Il a contribué à rendre sa maison plus énergétiquement efficace.

V3 - Michel, le Maire de Vernay

« C'est une métamorphose ! C'est beaucoup plus agréable, et en plus c'est écologique »

Les habitants de Vernay n'ont pas manqué de remarquer la rénovation des bâtiments municipaux, de même que les employés municipaux. Michel est fier d'avoir amélioré le cadre de vie de Vernay c'est pour lui essentiel.

BRAVO, le destin de Michel est exemplaire ! Il a contribué à rendre la ville de Vernay plus énergétiquement efficace.

V4 - Sylvie, précaire énergétique

Après quelques semaines de travaux, Sylvie peut enfin profiter pleinement de sa maison rénovée. L'amélioration de l'efficacité énergétique de son logement a contribué à réduire significativement le montant de ses factures.

BRAVO, le destin de Sylvie est exemplaire ! Elle a contribué à rendre sa maison plus énergétiquement efficace.

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

Proposition d'ordre général – Message du rapport : Encourager la massification des rénovations énergétiques en prêtant attention au parcours client.

Proposition n° 1 – Constituer une base de données agrégeant les informations du DPE et du CITE et prévoyant la mise à disposition des données sous un format exploitable (*open data*) sous réserve de l'accord du propriétaire pour faciliter l'accès à ces données aux acteurs de marché.

Proposition n° 2 – Nommer un médiateur de la rénovation énergétique pour renforcer la confiance des particuliers et traiter les litiges entre particuliers et artisans.

Proposition n° 3 – Rétablir le vote à la majorité simple des travaux d'efficacité énergétique en copropriété.

Proposition n° 4 – Inciter les CAF à communiquer annuellement à l'Anah une liste des potentiels bénéficiaires de ses aides (propriétaires précaires) afin d'en faciliter l'identification et ainsi d'augmenter le volume de dossiers traité par l'Anah.

Proposition n° 5 – Encourager l'émergence d'offres packagées s'appuyant sur le cumul des aides publiques en uniformisant leurs critères d'attribution et en levant les freins réglementaires.

Proposition n° 6 – Déployer la logique des offres packagées en autorisant les offres couplées (*bundle*) de fourniture d'équipement et d'énergie.

Proposition n° 7 – Encourager le recours à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour piloter les travaux d'efficacité énergétique en copropriété.

Proposition n° 8 – Autoriser la déconsolidation de la dette du bilan des collectivités territoriales pour les investissements menés dans le cadre d'un contrat de performance énergétique lié à la rénovation.

Proposition n° 9 – Inciter l'État à établir des logiques de partenariat avec des investisseurs pour rénover son patrimoine énergivore et améliorer sa performance énergétique.

Détail des propositions pour améliorer le parcours de rénovation énergétique

Proposition d'ordre général – Message du rapport : encourager la massification des rénovations énergétiques en prêtant attention au parcours client.

La traduction de l'objectif de 500 000 rénovations énergétiques par an s'est d'abord effectuée selon une approche verticale et technocratique. Celle-ci a consisté à engager des moyens importants pour rendre la rénovation énergétique plus accessible. Les pouvoirs publics ont par ailleurs perçu les demandes de simplification qui leur ont été adressées, notamment concernant les aides publiques. La rénovation énergétique reste pourtant loin d'être une évidence pour la plupart des Français (seulement 265 000 rénovations par an, soit 53 % de l'objectif). Les acteurs privés et publics doivent donc désormais passer au cran supérieur en veillant à proposer un parcours client de rénovation énergétique plus attractif pour le consommateur.

Le principe d'un parcours de la rénovation énergétique vise en premier lieu à minimiser les efforts pour le client. Démarches administratives, demande des aides, choix des artisans sont autant de sources de frustration pour celui qui veut rendre son bâtiment moins énergivore. L'émergence d'offres « packagées » répond à cette observation en allégeant le parcours qui débute avec le consentement de réaliser des travaux énergétiques jusqu'à la livraison de ceux-ci. Dans cette optique, une entreprise vend une offre unique à un client, puis se charge pour lui de récupérer les aides auprès de l'Administration publique et d'interagir avec les parties prenantes (artisans, etc.).

Remarquons que le secteur de l'automobile et celui des télécoms sont parvenus à déployer massivement certaines offres en développant des modèles précisément orientés vers le parcours client, tels que les *bundles* mobile/abonnement ou le *leasing* automobile. Ceux-ci sauraient trouver une voie de duplication puisque les principaux écueils rencontrés par le secteur de la rénovation énergétique tiennent au financement (en termes de trésorerie) et au faible accompagnement des clients.

L'enjeu de développer des offres « packagées » soucieuses du parcours client repose sur la mobilisation des acteurs privés ainsi que des pouvoirs publics. Les entreprises du secteur du bâtiment et de l'énergie gagneraient à adopter ce genre de modèles. Leur force de communication et de prospection peut consolider le marché de la rénovation énergétique en attirant massivement de nouveaux clients. L'émergence d'offres packagées s'appuie aussi sur une modification des politiques publiques actuelles : uniformisation nationale, recours au mandat, et cumul des aides.

L'attention portée au parcours client rétribue en fin de compte tous les acteurs qui s'y prêtent et le client lui-même en premier lieu. Elle présente l'avantage de reposer sur des éléments plus organisationnels que structurels avec à la clef un puissant potentiel de massification sans investissement prohibitif. Le choc attendu sur le marché de la rénovation énergétique pour remplir les objectifs annuels passera en définitive par un parcours client mieux pensé.

Proposition n° 1 – Constituer une base de données agrégeant les informations du DPE et du CITE et prévoyant la mise à disposition des données sous un format exploitable (*open data*) sous réserve de l'accord du propriétaire pour faciliter l'accès à ces données aux acteurs de marché.

Personae concernées : Habitat individuel, Copropriétés, Tertiaire

Constat : l'ensemble des acteurs portant des solutions d'efficacité énergétique des bâtiments avance assez largement à l'aveugle en termes de prospection client, alors que la donnée qui permettrait de qualifier ces clients existe.

Prenons le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Il y a près d'un million de transactions immobilières par an dans l'ancien (maisons individuelles + appartements). Préalablement à la vente, chacune de ces transactions nécessite la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou DPE qui, à partir des caractéristiques du bien immobilier (type de chauffage et ancienneté, matériau et épaisseur des murs, fenêtres) calcule une consommation énergétique théorique du bien et lui attribue une étiquette de A (le plus performant) à G (le plus énergivore).

Certes le DPE dans son état actuel est critiqué, car imparfait sur la méthode. Il ne s'applique, par exemple, pas pour les constructions d'avant 1948, ou encore présente une grande variabilité qui dépend notamment du diagnostiqueur. Le Gouvernement s'est d'ailleurs engagé dans une démarche de fiabilisation de cet outil.

Pour autant, au-delà de l'étiquette qui n'est jamais que le résultat final, il n'en constitue pas moins un document d'audit préalable du logement peu onéreux (moins de 100 euros) et donc une source d'information pour les professionnels de l'efficacité énergétique.

Force est de constater que la réalisation du DPE est perçue comme une pure contrainte par les vendeurs lors d'une transaction, que le DPE n'est pas utilisé par les acquéreurs, et que l'information tombe dans l'oubli. Pourtant, les diagnostiqueurs ont obligation de transmettre à l'ADEME l'ensemble des DPE qu'ils réalisent. Une base de données des DPE existe et ne demande qu'à être mise à disposition des acteurs privés.

Remarque : le DPE existe aussi dans le tertiaire, ce qui élargit le champ d'intérêt pour les apporteurs de solutions.

Prenons maintenant le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE). Chaque année en fonction des conditions d'attribution de l'aide, il y a entre 600 000 et 1 500 000 bénéficiaires du CITE pour un montant d'aide moyen qui oscille entre 1 000 et 2 000 euros (source rapport IGF-CGEDD) ce qui correspond donc à des travaux d'un montant limité jusqu'à 6 000 euros maximum.

Autrement dit, les demandeurs sont des particuliers qui, en réponse à un problème dans leur logement ou éventuellement par effet d'aubaine, ont engagé des actions d'efficacité énergétique. Ce sont donc de potentiels clients qui sont susceptibles d'engager d'autres travaux et dont le gisement d'efficacité énergétique n'est probablement pas épuisé, vu le montant limité des dépenses réalisées par bénéficiaire du CITE.

L'information associée devrait être connue afin que d'autres acteurs s'en emparent et puissent venir proposer d'autres actions d'efficacité énergétique. L'information existe au sein du ministère des Finances mais n'est pas rendue publique.

Recommandation : La loi Lemaire - loi 2016-1321 du 7 octobre 2016 - a consacré l'ouverture des données publiques. En d'autres termes, toute donnée récoltée par une administration dans le cadre d'une politique publique (le CITE et le DPE répondent aux critères) doit pouvoir être mise à disposition du public sous un format facilement exploitable, dans le respect de la protection des données personnelles, bien entendu.

Ainsi, sous réserve de l'accord des utilisateurs, ces données doivent pouvoir être diffusées afin d'identifier plusieurs centaines de milliers de clients potentiels. L'ADEME pourra étendre sa mission actuelle sur le sujet.

L'accord des utilisateurs peut être demandé au moment de la réalisation du DPE (formulaire à signer lorsque le diagnostiqueur se déplace) ou au moment de remplir la déclaration du crédit d'impôt pour le CITE.

Proposition n° 2 – Nommer un médiateur de la rénovation énergétique pour renforcer la confiance des particuliers et traiter les litiges entre particuliers et artisans.

Persona concernée : Habitat individuel

Constat : le secteur des entreprises de travaux est éclaté. On recense plus de 500 000 entreprises de travaux en France dont 95 % comptent moins de dix salariés¹¹.

En parallèle, il y a une forme de méfiance du grand public vis-à-vis des entreprises de travaux avec une peur de tomber sur le « mauvais » artisan qui ne fera pas des travaux de qualité. Ce manque de confiance est-il supporté par les faits ?

102

Si l'on écoute les trois principaux organismes de qualification des entreprises - Qualibat, Qualit'ENR et Qualifelec - le nombre de plaintes pour des travaux mal effectués ou des pratiques commerciales trompeuses est faible. Chacun de ces organismes de qualification affiche des taux de satisfaction élevés (supérieurs à 95 %).

Ces organismes de qualification délivrent justement la mention « RGE » pour « Reconnu Garant de l'Environnement » qui atteste de la compétence des entreprises de travaux en matière d'efficacité énergétique.

Le fait de faire appel à une entreprise qualifiée RGE est obligatoire pour pouvoir bénéficier de certaines aides publiques notamment le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE). De ce fait, il y a aujourd'hui environ 70 000 entreprises qualifiées RGE. Pourtant,

¹¹ Chiffres CAPEB 2016.

un certain manque de confiance, pas nécessairement justifié par les chiffres (cf. plus haut), persiste.

En parallèle, le système d'assurance construction, qui fonctionne bien dans le cadre de travaux conventionnels, n'est pas applicable dans le cadre des travaux d'efficacité énergétique.

En temps normal, les maîtres d'ouvrage de travaux (les particuliers) doivent souscrire une assurance dommage-ouvrage capable de les indemniser en cas de sinistre dans les dix ans qui suivent l'achèvement des travaux. La société d'assurance se retourne ensuite contre la propre assurance de l'entreprise de travaux pour régulariser la situation mais le propriétaire est indemnisé tout de suite et peut faire corriger le sinistre.

Malheureusement pour les travaux d'efficacité énergétique, la loi transition énergétique précise (article 31)¹² que l'assurance dommage-ouvrage ne trouve à s'appliquer que lorsque la consommation énergétique après travaux est telle que le logement est inhabitable.

Recommandation : afin d'introduire un tiers de confiance supplémentaire, il est proposé d'étendre le périmètre d'action du médiateur de l'énergie aux travaux d'efficacité énergétique.

Tout particulier pourrait le solliciter dans le cas de travaux d'efficacité énergétique qui n'ont manifestement pas conduit aux gains espérés ou dont la qualité est faible.

¹² Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031044385&categorieLien=id#JORFARTI000031044635>

Le médiateur serait ainsi compétent pour analyser des litiges entre des particuliers et des entreprises de travaux lorsque les travaux d'efficacité énergétique ne sont justement pas couverts par l'assurance décennale et que le particulier doit directement se retourner contre l'entreprise.

L'introduction de l'action du médiateur aurait pour mérite d'éviter d'engager immédiatement une procédure judiciaire en cas de conflit, l'avis du médiateur étant très largement suivi.

Le médiateur pourrait mener cette mission directement ou en lien avec les Chambres des métiers et de l'artisanat, au sein desquelles il pourrait s'appuyer sur un réseau d'experts indépendants.

Proposition n° 3 – Rétablir le vote à la majorité simple des travaux d'efficacité énergétique en copropriété.

Persona concernée : Copropriétés

Constat : L'essentiel du droit de la copropriété est défini dans la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette loi a fait l'objet de plusieurs modifications au cours du temps et surtout d'un aller-retour étonnant en ce qui concerne le vote des travaux d'efficacité énergétique.

On distingue plusieurs modalités de votes. La majorité simple (article 24 de la loi de 1965) permet d'adopter des décisions à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale de la copropriété. Par opposition, la majorité

dite absolue (article 25 de la loi de 1965) qui oblige à adopter certaines décisions à la majorité des voix de tous les copropriétaires, y compris ceux non présents à l'assemblée générale, leur vote étant par défaut un refus.

L'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a rajouté les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes dans la liste des travaux votés à la majorité simple.

Cette première évolution était concomitante à l'instauration d'une obligation de travaux d'efficacité énergétique en cas notamment de ravalement de façade dont les modalités étaient elle-même votées à la majorité simple et il était cohérent de simplifier le vote de tout le paquet de travaux.

Mais l'article 212 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi Elan) est venu renverser cette décision en supprimant cette possibilité. En effet, la Commission des affaires économiques du Sénat a remarqué que certains travaux d'efficacité énergétique en copropriété, dès lors qu'ils impliquaient des travaux dans les parties privatives à la charge d'un propriétaire – on imagine le cas d'un logement au dernier étage très peu performant qui fait pâtir l'ensemble du bâtiment de sa mauvaise isolation – restaient votés à la majorité absolue.

Estimant qu'il y avait un risque de confusion et surtout un risque de contentieux, le Sénat a supprimé cette possibilité et dans le cadre du compromis trouvé sur le texte, la disposition a été adoptée telle quelle.

Recommandation : revenir à la distinction qu'avait réussi à construire la loi sur la Transition Énergétique entre des travaux imposés par la copropriété à certains propriétaires (votés à la majorité absolue) et les travaux dans les parties communes.

Les travaux votés à la majorité absolue peuvent facilement faire l'objet de blocage de la part de copropriétaires peu impliqués qui, en ne votant pas ou n'étant pas présents, peuvent empêcher un projet de se réaliser.

Proposition n° 4 – Inciter les CAF à communiquer annuellement à l'Anah une liste des potentiels bénéficiaires de ses aides (propriétaires précaires) afin d'en faciliter l'identification et ainsi d'augmenter le volume de dossiers traité par l'Anah.

Persona concernée : Précarité énergétique

Constat : L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public qui a pour mission d'améliorer l'état du parc de logements privés en priorité au bénéfice des ménages à faibles revenus.

Si l'Anah existe depuis 1971, le recentrage de sa mission sur les questions énergétiques est récent et s'est traduit par la mise en place d'un programme baptisé « Habiter Mieux » (renommé en 2019 sous plusieurs marques) pour la lutte contre la précarité énergétique en 2005.

En dépit de changements réglementaires et d'hésitations sur son financement, les résultats de l'Anah en matière d'efficacité énergétique n'ont fait que s'améliorer, ce qui mérite d'être souligné.

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de logements réhabilités	6 669	12 784	31 235	49 831	49 706	40 726	52 266	62 345

Source : ANAH / Cour des Comptes.

Il paraît donc logique de fixer à l'Anah de nouveaux objectifs encore plus ambitieux pour viser 75 000 logements rénovés énergétiquement en 2019, puis 100 000 dans un avenir proche.

Parmi les freins qui pourraient limiter l'atteinte de l'objectif, l'Anah estime que la demande ne viendra pas spontanément vu les objectifs et qu'il faut davantage accentuer les efforts dans l'identification des ménages éligibles.

Recommandation : les aides de l'Anah vont concerner les ménages dont le logement présente un potentiel d'efficacité énergétique important et qui par ailleurs répondent à des critères de revenu maximum.

En ce qui concerne le gisement d'efficacité énergétique, l'Anah pourrait bénéficier de la proposition n° 1 du rapport et ce d'autant plus facilement si elle se met elle-même à distribuer le Crédit d'Impôt Transition Énergétique, comme il est régulièrement envisagé de le faire.

En ce qui concerne les critères de revenu, l'idée pourrait être de faciliter l'identification des ménages concernés en permettant la transmission de certaines informations des services des impôts ou alternativement des CAF vers l'Anah.

On pourrait ainsi imaginer que, de façon continue, chaque nouveau ménage identifié auprès de la CAF ayant des revenus en dessous des seuils fixés par l'Anah soit également identifié par l'Anah.

La proposition paraît d'autant plus réaliste que l'Anah et les CAF collaborent déjà sur certains dispositifs.

Cette recommandation permettra à l'Anah d'obtenir les coordonnées de ménages potentiellement éligibles et de les contacter de façon proactive pour les aider à monter un dossier.

Proposition n° 5 – Encourager l'émergence d'offres packagées s'appuyant sur le cumul des aides publiques en uniformisant leurs critères d'attribution et en levant les freins réglementaires.

Personae concernées : Habitat individuel, Précarité énergétique, Copropriétés

Constat : L'État a lancé en 2013 un programme pour que des particuliers puissent isoler leurs combles « pour un euro » c'est à dire en cumulant plusieurs aides, notamment les certificats d'économie d'énergie et celles de l'Anah au point de faire baisser la facture à pratiquement zéro. L'État, pour ce faire, a signé une charte avec un certain nombre d'entreprises habilitées à fournir cette prestation globale.

Ce dispositif concerne des ménages présentant des revenus en-dessous d'un certain seuil.

Le programme a connu un vrai succès et a évolué au fil des années pour s'affiner. Le bilan 2018 de la DGEC indique que sur l'année 2017, 52 432 travaux ont été engagés dans le cadre de ce programme, dont 49 489 avec incitations financières versées (pour 62,3 millions d'euros).

Il y a néanmoins eu un certain nombre de dérives du fait du caractère extrêmement attirant de l'offre. Celui-ci a fait éclore des entreprises peu scrupuleuses qui ont profité de la vague pour mettre en place des pratiques commerciales douteuses (courriers contenant la Marianne, faisant croire à un courrier officiel), du démarchage intempestif et des demandes d'acompte sans aucun travail réalisé par la suite.

Les pouvoirs publics se sont appuyés sur ce retour d'expérience et ont fait le choix pour le lancement de nouvelles offres – chaudière à un euro et pompe à chaleur à un euro – de ne signer une nouvelle charte qu'avec des entreprises très connues et en nombre restreint (EDF, Engie, Effy, Total). Ces offres sont en place depuis janvier 2019.

Les différents entretiens que nous avons pu mener font état d'un vrai succès marketing de l'offre. Néanmoins, les difficultés opérationnelles rencontrées sur le terrain sont nombreuses :

- le niveau des aides de l'Anah, aides qui constituent le socle du financement permettant d'atteindre le « un euro », est très variable selon le territoire (selon les cas, c'est l'État, localement, ou la collectivité qui attribue les aides et peut alors fixer ses propres montants) ;

- les seuils de revenus, les conditions d'obtention (maison ou appartement, chauffage collectif ou individuel, etc.), et les critères techniques (type de travaux et niveaux de performance) des différentes aides ne sont pas non plus harmonisés ;
- du fait des différents dispositifs (CEE, CITE, Anah, etc.) les demandeurs doivent s'enregistrer sur des systèmes informatiques multiples car l'opérateur signataire de la charte n'a pas toujours le mandat pour prendre la main à la place de l'utilisateur. Il en résulte de multiples remplissages de formulaires identiques, de plusieurs transmissions des mêmes documents, etc. Le taux d'abandon des demandes lié à ce seul fait est évalué à 60 %.

Recommandations :

- continuer de développer des offres packagées, comme par exemple l'isolation des parois opaques (murs) à un euro qui est souvent demandée ;
- sans fusionner les différents types d'aide, forcer l'harmonisation des niveaux d'aides sur le territoire ainsi que l'ensemble des critères techniques ou d'éligibilité ;
- unifier les portails de demande, notamment en les reliant au système France Connect pour n'avoir qu'un seul formulaire et qu'un seul envoi de documents. *A minima*, donner délégation aux opérateurs agréés pour accomplir cette tâche ;
- s'assurer que l'aval du processus – la réalisation des travaux – est ouvert et favorise la concurrence entre entreprises.

Proposition n° 6 – Déployer la logique des offres packagées en autorisant les offres couplées (*bundle*) de fourniture d'équipement et d'énergie.

Personae concernées : Habitat individuel, précarité énergétique, Copropriétés

Constat : un certain nombre de ménages ne remplit pas toutes les conditions de ressources pour bénéficier des offres de travaux à un euro, tout en étant freiné par le montant d'une rénovation énergétique.

Recommandation : le *bundle* (ou offre couplée) permet de répondre à cet obstacle en proposant une solution de financement gagnant-gagnant. Il désigne ici la vente par un fournisseur d'énergie d'un produit d'efficacité énergétique à prix réduit, lié à un engagement de fourniture d'énergie dans le temps.

Très concrètement, Enzo, propriétaire d'une maison individuelle de 100 m², dispose de cinq radiateurs vieux de treize ans. On lui propose de les lui changer contre des modèles neufs, jusqu'à 30 % plus performants. En échange, Enzo accepte de souscrire un abonnement de fourniture d'énergie avec un engagement sur trois ans, assorti du remboursement des radiateurs neufs, lesquelles réduisent parallèlement le montant de sa facture d'électricité.

L'avantage pour le fournisseur d'électricité est la sécurisation d'une partie de sa clientèle et l'assurance de *cash flows* positifs, enjeu stratégique dans un contexte de déconcentration du marché de la fourniture d'énergie. Le propriétaire profite, quant à lui, de radiateurs

dernière génération, esthétiques et confortables, et perçoit les économies sur sa facture au bout de quatre ans.

Une attention doit néanmoins être portée à la protection des droits du consommateur lequel pourrait se retrouver enfermé dans son engagement envers le fournisseur. Aussi faut-il prévoir des voies de rétractation telles que le paiement d'une partie des mensualités dues correspondant à la valeur résiduelle de l'équipement (dans notre exemple, les radiateurs).

Le lancement des *bundle* nécessite toutefois une évolution législative pour permettre au consommateur de s'engager sur plusieurs années, ce qui n'est actuellement pas possible selon le Code de la consommation. L'évolution de la réglementation européenne s'inscrit *a contrario* dans l'optique d'autoriser les *bundle* liés à des projets d'efficacité énergétique.

Comme pour la proposition relative aux offres packagées, il faudra permettre au plus grand nombre d'entreprises d'accéder à ces nouvelles offres pour réaliser la partie travaux.

Il convient d'ailleurs de noter que pour les copropriétés en chauffage collectif, ce type d'offres existe déjà dans le cadre de contrats de performance énergétique incluant la fourniture d'énergie.

Proposition n° 7 – Encourager le recours à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour piloter les travaux d'efficacité énergétique en copropriété.

Personae concernées : Copropriétés

Constat : si le marché des syndicats est plutôt concentré autour de cinq acteurs qui détiennent 70 % de parts de marché, il existe nombre de syndicats locaux de taille moyenne, concentrés sur le marché des petites copropriétés qui ne disposent pas du tout de l'ingénierie pour porter les sujets liés à la rénovation énergétique.

Du reste, même les grands acteurs rencontrent des difficultés sur ce sujet mais pour d'autres raisons : ils sont parfois vus comme juges et parties dans l'exercice puisque, du fait de leurs missions de gestion, ils doivent se rémunérer sur un pourcentage des travaux réalisés.

Recommandation : ces deux cas plaident pour l'introduction d'un acteur tiers indépendant qui joue un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès de la copropriété.

La mission de cette AMO serait triple :

- **technique**, pour proposer des solutions adaptées à chaque bâtiment ;
- **sociale** pour dialoguer avec l'ensemble des copropriétaires et mener une concertation sur le projet qui soit indépendante du syndicat ;
- **financière** pour le bouclage du projet, y compris la collecte des aides.

Le syndic garderait la main sur la base des choix effectués pour piloter le projet (suivi du chantier, gestion des entreprises intervenantes, respect des délais). L'AMO peut continuer ponctuellement à intervenir pendant le projet, soit en cas de litige, soit pour appuyer la communication sur l'avancée des travaux ou d'éventuels changements.

Le cœur de la proposition de l'Institut Montaigne est de généraliser le recours à des AMO en s'appuyant sur plusieurs leviers, sachant qu'il s'agit aujourd'hui d'un métier en émergence :

- faire en sorte que les cinq syndicats majeurs s'engagent à soutenir ce type d'initiative ;
- encourager la filière syndic à s'organiser pour former les plus petits syndicats à recourir à des AMO ;
- lancer des programmes de certificats d'économies d'énergie (CEE) permettant de contribuer au financement d'opérations de communication pour faire la promotion du recours à des AMO et contribuer au financement du coût de ces AMO pour les copropriétés, en particulier pour les petites copropriétés.

Frein possible au déploiement de cette proposition : on constate qu'il n'existe pas clairement aujourd'hui de fédération nationale des syndicats pour structurer cette approche.

Proposition n° 8 – Autoriser la déconsolidation de la dette du bilan des collectivités territoriales pour les investissements menés dans le cadre d'un contrat de performance énergétique lié à la rénovation.

Personae concernées : Tertiaire des collectivités territoriales, Tertiaire d'État

Constat : Le niveau de dette de l'État comme des collectivités est un indicateur très surveillé.

Dans la plupart des cas, lorsqu'une entité publique, État ou collectivité, mène à bien des travaux de rénovation énergétique sur son propre parc de bâtiments, elle doit s'endetter pour le faire, son budget annuel n'y suffisant pas.

Par ailleurs, non seulement le temps de retour de ces investissements est long mais en plus ce sont des projets très complexes qui impliquent de disposer d'une maîtrise d'ouvrage forte et de maîtriser toute la chaîne depuis la réalisation des travaux jusqu'à l'exploitation des bâtiments et leur maintenance.

De plus en plus de collectivités confient donc globalement l'amélioration et la gestion de la performance énergétique de leur bâtiment à des sociétés – souvent des fournisseurs d'énergie – qui vont prendre en charge l'intégralité du processus, depuis la réalisation des travaux jusqu'à l'exploitation du bâtiment.

Certaines sociétés portent même le risque des investissements initiaux selon les cas. L'entité publique rémunère la société sous

forme d'un loyer dont le montant est indexé sur la performance énergétique du bâtiment : moins le bâtiment consomme par rapport aux prévisions initiales et plus la société est rémunérée. Cela provoque un alignement d'intérêt fort puisque, pour la collectivité, la baisse des consommations entraîne une baisse des factures énergétiques.

Ce type de montage est appelé Contrat de Performance Énergétique (CPE).

Malheureusement, avec les règles actuelles, les CPE sont toujours intégrés à la dette des collectivités (ou de l'État) même s'ils s'apparentent à la fourniture annuelle d'un service par une société.

Cela pourrait changer sous l'effet d'une note d'orientation publiée par Eurostat le 19 septembre 2017¹³. Eurostat est la direction générale de la Commission européenne chargée de l'information statistique à l'échelle communautaire. Équivalent européen de l'Insee, elle est chargée d'établir toutes les statistiques officielles de l'Union européenne. En particulier en ce qui concerne la dette des États, sa doctrine fait foi.

Selon Eurostat, il est possible d'enregistrer hors bilan de l'administration – on parle de déconsolidation – certains investissements liés aux contrats de performance énergétique, à condition que la société qui fournit le service soit considérée comme le propriétaire économique des actifs installés. Elle devra alors supporter la plupart des risques et avantages liées au contrat.

¹³ « The recording of energy performance contracts in government accounts » Note d'orientation Eurostat, 19 septembre 2017 <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/1015035/7959867/Eurostat-Guidance-Note-Recording-Energy-Perform-Contracts-Gov-Accounts.pdf/>

Cette note, sous son apparence très technique, est une prise de position de la Commission européenne en faveur des investissements dans la rénovation énergétique.

Pour l'instant, cette possibilité offerte par la Commission européenne n'est pas encore utilisée en France car elle nécessite notamment de changer certaines règles de comptabilité nationale.

Recommandation : concernant le patrimoine de l'état (100 millions de m²), cette comptabilisation déconsolidante pourrait être rendue possible par la création, par l'INSEE, d'une nouvelle section dans la nomenclature comptable.

Dans le cas du patrimoine des collectivités (250 millions de m² pour une facture énergétique de 2,9 milliards d'euros par an, représentant en moyenne 5 % du budget des collectivités – soit 50 euros par habitant), il faudrait pouvoir communiquer fortement et clairement à destination des collectivités, en mettant en évidence les montages pouvant bénéficier des avantages de la nouvelle doctrine d'Eurostat.

La proposition serait de nature à accélérer l'utilisation des aides déjà annoncées mais peu consommées dans le cadre du Grand Plan d'Investissement – axe rénovation du patrimoine des collectivités – qui prévoit un engagement de 2 milliards d'euros de prêt et de 500 millions d'euros de fonds propres de la Caisse des dépôts et consignations.

Proposition n° 9 – Inciter l'État à établir des logiques de partenariat avec des investisseurs pour rénover son patrimoine énergivore et améliorer sa performance énergétique.**Persona concernée : Tertiaire d'État**

Constat : Dans le cadre du Grand Plan d'Investissement (GPI) porté par le Gouvernement, il a été annoncé le déblocage d'une enveloppe d'un milliard d'euros pour financer la rénovation des cités administratives. Il s'agit bien de crédits budgétaires qui viendront alimenter un programme spécifique (le programme 348¹⁴) afin d'arriver à terme à la rénovation d'un million de mètres carrés (sur les 115 millions que compte le parc étatique). 900 millions d'euros sont prévus en crédits d'engagement pour 2019.

Pourtant, comme l'indiquent les documents budgétaires et les entretiens réalisés, le programme est pour l'instant assez peu utilisé pour faire de la rénovation lourde, mais plutôt pour des petits travaux ou pour financer la construction neuve.

Sur trois cités administratives auditées, la Direction de l'immobilier de l'État a privilégié la cession de deux d'entre elles (Nantes, Amiens) avec en parallèle la construction de bâtiments neufs, et la réhabilitation d'une seule (Rouen).

Du reste, au sein de l'État, le constat est unanime pour dire que les forces vives qui pouvaient porter ce type de projet se sont largement amoindries. Depuis l'abandon des missions de conduite d'opération

¹⁴ <http://www.senat.fr/rap/l18-147-315-1/l18-147-315-114.html>

(construction publique), les savoir-faire de la maîtrise d'ouvrage publique se sont disséminés. Le manque d'ingénierie et de compétences est réel.

Une autre ressource existe pour rénover les bâtiments de l'État : le Compte d'Affectation Spéciale (CAS) Gestion du patrimoine immobilier de l'État. Constitué du produit des ventes (400 à 500 millions d'euros), il aurait pu être verdi et ses crédits utilisés pour l'efficacité énergétique. Finalement, l'essentiel des crédits est utilisé pour des actions de mise en conformité et de mise aux normes réglementaires, comme le désamiantage, par exemple.

Enfin, chaque ministère a un budget trop limité pour viser des actions lourdes en la matière. Chaque budget ministériel est consacré aux dépenses d'entretiens et de maintenance. Remarquons d'ailleurs que l'hybridation des usages peut constituer une alternative à la rénovation du parc public. Ce dernier est en effet fréquemment sous-utilisé : c'est particulièrement le cas des bâtiments universitaires. Autoriser, par décret, des usages alternatifs à voir le jour serait un moyen d'optimiser la consommation d'énergie voire de faire émerger des recettes qui pourraient servir à la rénovation des bâtiments.

Recommandation : partant du principe que l'État n'a ni les moyens financiers ni humains pour porter seul une politique ambitieuse en matière d'efficacité énergétique de son propre parc, il doit profiter des réorganisations en cours, notamment au niveau territorial pour conduire une politique de rationalisation de ses bâtiments.

Les bâtiments énergivores dont il ne peut porter la rénovation lui-même doivent faire l'objet d'un partenariat avec un acteur privé

engagé contractuellement à porter un projet de rénovation énergétique. Beaucoup de bâtiments d'État ayant une localisation qui les rend attractifs, nouer ces partenariats pourrait être relativement aisé.

Pour les rares bâtiments qu'il peut rénover lui-même, l'État pourra appliquer la proposition n° 8 et mettre en place un CPE déconsolidant.

Une vraie question reste posée quant au patrimoine de l'État: sauf à accélérer considérablement les cessions et les rénovations, comment pourra-t-il appliquer à lui-même le décret tertiaire qui lui impose une baisse des consommations de 40 % dès 2030 ? Des sanctions administratives sont même prévues, ce qui serait un comble.

CONCLUSION

Le projet de loi énergie-climat, en discussion à l'heure de la publication du rapport, fixe un objectif encore plus ambitieux que celui prévu jusqu'alors pour les rénovations : il vise 500 000 à 900 000 rénovations par an, alors que moins de 300 000 sont actuellement réalisées annuellement. Cette cohérence des objectifs de ce projet de loi avec les ambitions affichées de neutralité carbone pour la France en 2050 peut être saluée. Et de la même façon, il est évident que la rénovation énergétique des bâtiments constitue effectivement un levier clé pour réussir ce défi.

Il faut également souligner l'effort qui a été fait dans ce projet de loi d'aller au-delà de la simple fixation d'objectifs ambitieux, voire difficilement atteignables, et de donner les moyens et leviers pour mieux informer les Français propriétaires et pour les engager dans une démarche de rénovation énergétique de leurs logements.

En effet, la loi de 2015 ne faisait que fixer l'objectif d'éradiquer les passoires thermiques en 2025, sans expliquer comment, ni même informer réellement les propriétaires de cette obligation.

Le présent projet de loi a le mérite de passer par une phase explicative rendant obligatoire dès 2022 la réalisation d'un audit énergétique en cas de vente ou de location d'une passoire thermique. L'obligation de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique des passoires thermiques n'arrivera qu'en 2028. Celle-ci sera assortie de mécanismes contraignants qui seront définis en 2023 dans le cadre d'une programmation quinquennale de l'énergie. Cette dernière sera accompagnée d'une feuille de route quinquennale de la rénovation énergétique des bâtiments.

Malgré les avancées non négligeables de ce projet de loi, on peut

toutefois encore regretter une approche plus stigmatisante – car centrée sur les passoires énergétiques – et coercitive qu’incitative. Pourtant, des initiatives centrées sur les clients se développent, comme le montre par exemple la mise en ligne le 9 juillet 2019 du site « Facil Habitat¹⁵ » par le ministère de la Ville et du Logement et l’Anah et qui se veut une plateforme pédagogique, simple d’utilisation et répondant à des questions du terrain, à destination des particuliers propriétaires.

Espérons que les prochaines étapes de ce projet de loi permettront de l’enrichir en misant encore davantage sur des ressorts incitatifs répondant aux nombreux obstacles subis par les clients dans leurs parcours de rénovation énergétique, afin de réussir à enclencher une réelle dynamique de massification de la rénovation énergétique des bâtiments.

¹⁵ <http://www.facilhabitat.gouv.fr/>

REMERCIEMENTS

L'Institut Montaigne remercie particulièrement les personnes suivantes pour leur contribution à ce travail.

Présidente du groupe de travail

- **Christel Heydemann**, président-directeur général, Schneider Electric France

Membres du groupe de travail

- **Éric Barbarit**, directeur métier syndic et gérance location, Nexity
- **Julie Bonamy**, directrice de la stratégie et du plan, Saint-Gobain
- **Cédric Borel**, directeur général, Institut Français pour la performance du bâtiment (IFPEB)
- **Bernard Coloos**, délégué général adjoint, Fédération Française du Bâtiment
- **Jean-Pascal de Peretti**, Managing Director, Global Business Line Customer Solutions, Engie
- **Bertrand de Singly**, délégué stratégie, GRDF
- **Benjamin Fremaux**, Senior Fellow, Energie et Climat, Institut Montaigne
- **Pascal Guillaume**, directeur délégué aux organisations professionnelles françaises et internationales, Dalkia
- **François Pitti**, directeur de la prospective et du marketing stratégique, Bouygues Construction
- **Hélène Pulce**, analyste stratégique senior, Direction Stratégie du Groupe EDF
- **Pascal Rollet**, cofondateur, Lipsky+Rollet architectes
- **Philippe Sajhau**, vice-président énergie, Télécom et Villes, IBM
- **Audrey Zermati**, directrice stratégie, Effy

Avec la contribution de

- **Benoît Chaintreuil**, délégation marketing stratégique, Direction Développement, GRDF
- **Gilles Duroux**, directeur stratégie & efficacité énergétique, Engie Axima
- **Aurélié Jardin**, directrice des affaires publiques et des partenariats, Schneider Electric France
- **Jacques Lefort**, responsable efficacité énergétique, Dalkia
- **Hélène Macela-Gouin**, vice-présidente Stratégie & Business Development, Schneider Electric France
- **Olivier Roulette**, délégué marketing stratégique, GRDF
- **Romain Ryon**, chargé des affaires publiques, Direction Stratégie, Effy

Rapporteurs

124

- **Romain Bordier**, responsable des opérations, WeMaintain
- **Raphaël Boroumand**, docteur en économie, enseignant-chercheur, expert énergie-climat
- **Antoine Gleize**, consultant, Eurogroup Consulting
- **Thibault Guibert**, directeur, Eurogroup Consulting
- **Manon Guyot**, chargée d'études, Institut Montaigne
- **François Pouzeratte**, associé, Eurogroup Consulting

Ainsi que

- **Joan Elbaz**, assistante chargée d'études, Institut Montaigne
- **Tennessee Petitjean**, assistant chargé d'études, Institut Montaigne
- **Julie Van Muylders**, assistante chargée d'études, Institut Montaigne

Personnes auditionnées

- **Emmanuel Acchiardi**, sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction, Ministère de la Transition écologique et solidaire et Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales
- **Gilles Babinet**, conseiller numérique, Institut Montaigne
- **Thierry Bergeonneau**, chef du service de l'action administrative et des moyens, Ministère de l'éducation nationale
- **Gaëtan Brisepierre**, sociologue indépendant, spécialisé sur la transition énergétique, l'habitat et l'environnement
- **Matthieu Billaudé**, directeur du département Urbanis Solutions Rénovation, Urbanis
- **Hubert Briand**, responsable du pôle efficacité énergétique des bâtiments, Caisse des Dépôts - Banque des Territoires
- **Benjamin Bruet**, directeur activité efficacité énergétique, Siemens
- **Pierre-François Chenu**, directeur des relations externes, Engie
- **Nicolas Crozet**, président, Urbanis
- **Thierry Déau**, fondateur et PDG, Meridiam
- **Sébastien Delmas**, directeur de la construction durable, CAPI
- **Pierre Frick**, adjoint au directeur de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales, Union Sociale pour l'Habitat
- **Jérôme Gatier**, directeur du Plan Bâtiment Durable
- **Charlotte Gatt**, technicienne environnement et conseillère FAIRE, Mairie de Nogent-sur-Marne
- **Jean Gaubert**, médiateur national de l'énergie
- **Anne Girault**, présidente, Agence parisienne du climat
- **Blanche Guillemot**, directrice logement et habitat, Ville de Paris
- **Louis Henry**, responsable territoires et développement durable, Institut CDC pour la Recherche

- **Sébastien Illouz**, responsable d'investissement Efficacité Énergétique, Caisse des Dépôts - Banque des Territoires
- **Arnaud Leroy**, président, ADEME
- **Valérie Mancret-Taylor**, directrice générale, Anah
- **Adeline Mathien**, coordinatrice du réseau Énergie, France Nature Environnement
- **Sébastien Meunier**, directeur du développement, ABB France
- **Jean Papadopulo**, président, CAPI
- **Philippe Pelletier**, président du Plan Bâtiment Durable
- **Vincent Perrault**, directeur du programme « Habiter Mieux », Anah
- **Guenaël Pira**, directeur du patrimoine immobilier, Conseil Régional des Hauts-de-France
- **Xavier Ploquin**, conseiller énergie, industrie, innovation, Ministère de la Transition écologique et solidaire
- **Hervé-Matthieu Ricour**, directeur général France BtoC, Engie
- **Robin Rivaton**, PDG et cofondateur, RealEstech
- **Jacques Rosemont**, responsable du plan d'action développement durable, Banque des Territoires
- **Gilles Ruysschaert**, directeur général adjoint, Conseil Régional des Hauts-de-France
- **Mickaël Thiery**, adjoint au sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction, Ministère de la Transition écologique et solidaire et Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales

Les opinions exprimées dans ce rapport n'engagent ni les personnes précédemment citées ni les institutions qu'elles représentent.

LES PUBLICATIONS DE L'INSTITUT MONTAIGNE

- Agir pour la parité: performance à la clé (juillet 2019)
- Pour réussir la transition énergétique (juin 2019)
- Europe-Afrique : partenaires particuliers (juin 2019)
- Media polarization « à la française »? Comparing the French and American ecosystems (mai 2019)
- L'Europe et la 5G : le cas Huawei (partie 2, mai 2019)
- L'Europe et la 5G : passons la cinquième ! (partie 1, mai 2019)
- Système de santé : soyez consultés ! (avril 2019)
- Travailleurs des plateformes : liberté oui, protection aussi (avril 2019)
- Action publique : pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple (mars 2019)
- La France en morceaux : baromètre des Territoires 2019 (février 2019)
- Énergie solaire en Afrique : un avenir rayonnant ? (février 2019)
- IA et emploi en santé : quoi de neuf docteur ? (janvier 2019)
- Cybermenace : avis de tempête (novembre 2018)
- Partenariat franco-britannique de défense et de sécurité : améliorer notre coopération (novembre 2018)
- Sauver le droit d'asile (octobre 2018)
- Industrie du futur, prêts, partez ! (septembre 2018)
- La fabrique de l'islamisme (septembre 2018)
- Protection sociale : une mise à jour vitale (mars 2018)
- Innovation en santé : soignons nos talents (mars 2018)
- Travail en prison : préparer (vraiment) l'après (février 2018)
- ETI : taille intermédiaire, gros potentiel (janvier 2018)
- Réforme de la formation professionnelle : allons jusqu'au bout ! (janvier 2018)
- Espace : l'Europe contre-attaque ? (décembre 2017)
- Justice : faites entrer le numérique (novembre 2017)
- Apprentissage : les trois clés d'une véritable transformation (octobre 2017)
- Prêts pour l'Afrique d'aujourd'hui ? (septembre 2017)
- Nouveau monde arabe, nouvelle « politique arabe » pour la France (août 2017)
- Enseignement supérieur et numérique : connectez-vous ! (juin 2017)
- Syrie : en finir avec une guerre sans fin (juin 2017)
- Énergie : priorité au climat ! (juin 2017)
- Quelle place pour la voiture demain ? (mai 2017)
- Sécurité nationale : quels moyens pour quelles priorités ? (avril 2017)
- Tourisme en France : cliquez ici pour rafraîchir (mars 2017)
- L'Europe dont nous avons besoin (mars 2017)
- Dernière chance pour le paritarisme de gestion (mars 2017)
- L'impossible État actionnaire ? (janvier 2017)

- Un capital emploi formation pour tous (janvier 2017)
- Économie circulaire, réconcilier croissance et environnement (novembre 2016)
- Traité transatlantique : pourquoi persévérer (octobre 2016)
- Un islam français est possible (septembre 2016)
- Refonder la sécurité nationale (septembre 2016)
- Bremain ou Brexit : Europe, prépare ton avenir ! (juin 2016)
- Réanimer le système de santé - Propositions pour 2017 (juin 2016)
- Nucléaire : l'heure des choix (juin 2016)
- Un autre droit du travail est possible (mai 2016)
- Les primaires pour les Nuls (avril 2016)
- Le numérique pour réussir dès l'école primaire (mars 2016)
- Retraites : pour une réforme durable (février 2016)
- Décentralisation : sortons de la confusion / Repenser l'action publique dans les territoires (janvier 2016)
- Terreur dans l'Hexagone (décembre 2015)
- Climat et entreprises : de la mobilisation à l'action / Sept propositions pour préparer l'après-COP21 (novembre 2015)
- Discriminations religieuses à l'embauche : une réalité (octobre 2015)
- Pour en finir avec le chômage (septembre 2015)
- Sauver le dialogue social (septembre 2015)
- Politique du logement : faire sauter les verrous (juillet 2015)
- Faire du bien vieillir un projet de société (juin 2015)
- Dépense publique : le temps de l'action (mai 2015)
- Apprentissage : un vaccin contre le chômage des jeunes (mai 2015)
- Big Data et objets connectés. Faire de la France un champion de la révolution numérique (avril 2015)
- Université : pour une nouvelle ambition (avril 2015)
- Rallumer la télévision : 10 propositions pour faire rayonner l'audiovisuel français (février 2015)
- Marché du travail : la grande fracture (février 2015)
- Concilier efficacité économique et démocratie : l'exemple mutualiste (décembre 2014)
- Résidences Seniors : une alternative à développer (décembre 2014)
- Business schools : rester des champions dans la compétition internationale (novembre 2014)
- Prévention des maladies psychiatriques : pour en finir avec le retard français (octobre 2014)
- Temps de travail : mettre fin aux blocages (octobre 2014)
- Réforme de la formation professionnelle : entre avancées, occasions manquées et pari financier (septembre 2014)

- Dix ans de politiques de diversité : quel bilan ? (septembre 2014)
- Et la confiance, bordel ? (août 2014)
- Gaz de schiste : comment avancer (juillet 2014)
- Pour une véritable politique publique du renseignement (juillet 2014)
- Rester le leader mondial du tourisme, un enjeu vital pour la France (juin 2014)
- 1 151 milliards d'euros de dépenses publiques : quels résultats ? (février 2014)
- Comment renforcer l'Europe politique (janvier 2014)
- Améliorer l'équité et l'efficacité de l'assurance-chômage (décembre 2013)
- Santé : faire le pari de l'innovation (décembre 2013)
- Afrique-France : mettre en œuvre le co-développement
Contribution au XXVI^e sommet Afrique-France (décembre 2013)
- Chômage : inverser la courbe (octobre 2013)
- Mettre la fiscalité au service de la croissance (septembre 2013)
- Vive le long terme ! Les entreprises familiales au service de la croissance et de l'emploi (septembre 2013)
- Habitat : pour une transition énergétique ambitieuse (septembre 2013)
- Commerce extérieur : refuser le déclin
Propositions pour renforcer notre présence dans les échanges internationaux (juillet 2013)
- Pour des logements sobres en consommation d'énergie (juillet 2013)
- 10 propositions pour refonder le patronat (juin 2013)
- Accès aux soins : en finir avec la fracture territoriale (mai 2013)
- Nouvelle réglementation européenne des agences de notation : quels bénéfices attendre ? (avril 2013)
- Remettre la formation professionnelle au service de l'emploi et de la compétitivité (mars 2013)
- Faire vivre la promesse laïque (mars 2013)
- Pour un « New Deal » numérique (février 2013)
- Intérêt général : que peut l'entreprise ? (janvier 2013)
- Redonner sens et efficacité à la dépense publique
15 propositions pour 60 milliards d'économies (décembre 2012)
- Les juges et l'économie : une défiance française ? (décembre 2012)
- Restaurer la compétitivité de l'économie française (novembre 2012)
- Faire de la transition énergétique un levier de compétitivité (novembre 2012)
- Réformer la mise en examen Un impératif pour renforcer l'État de droit (novembre 2012)

- Transport de voyageurs : comment réformer un modèle à bout de souffle ? (novembre 2012)
- Comment concilier régulation financière et croissance : 20 propositions (novembre 2012)
- Taxe professionnelle et finances locales : premier pas vers une réforme globale ? (septembre 2012)
- Remettre la notation financière à sa juste place (juillet 2012)
- Réformer par temps de crise (mai 2012)
- Insatisfaction au travail : sortir de l'exception française (avril 2012)
- Vademecum 2007 – 2012 : Objectif Croissance (mars 2012)
- Financement des entreprises : propositions pour la présidentielle (mars 2012)
- Une fiscalité au service de la « social compétitivité » (mars 2012)
- La France au miroir de l'Italie (février 2012)
- Pour des réseaux électriques intelligents (février 2012)
- Un CDI pour tous (novembre 2011)
- Repenser la politique familiale (octobre 2011)
- Formation professionnelle : pour en finir avec les réformes inabouties (octobre 2011)
- Banlieue de la République (septembre 2011)
- De la naissance à la croissance : comment développer nos PME (juin 2011)
- Reconstruire le dialogue social (juin 2011)
- Adapter la formation des ingénieurs à la mondialisation (février 2011)
- « Vous avez le droit de garder le silence... »
Comment réformer la garde à vue (décembre 2010)
- Gone for Good? Partis pour de bon ?
Les expatriés de l'enseignement supérieur français aux États-Unis (novembre 2010)
- 15 propositions pour l'emploi des jeunes et des seniors (septembre 2010)
- Afrique - France. Réinventer le co-développement (juin 2010)
- Vaincre l'échec à l'école primaire (avril 2010)
- Pour un Eurobond. Une stratégie coordonnée pour sortir de la crise (février 2010)
- Réforme des retraites : vers un big-bang ? (mai 2009)
- Mesurer la qualité des soins (février 2009)
- Ouvrir la politique à la diversité (janvier 2009)
- Engager le citoyen dans la vie associative (novembre 2008)
- Comment rendre la prison (enfin) utile (septembre 2008)

- Infrastructures de transport : lesquelles bâtir, comment les choisir ? (juillet 2008)
- HLM, parc privé
Deux pistes pour que tous aient un toit (juin 2008)
- Comment communiquer la réforme (mai 2008)
- Après le Japon, la France...
Faire du vieillissement un moteur de croissance (décembre 2007)
- Au nom de l'Islam... Quel dialogue avec les minorités musulmanes en Europe ? (septembre 2007)
- L'exemple inattendu des Vets
Comment ressusciter un système public de santé (juin 2007)
- Vademecum 2007-2012
Moderniser la France (mai 2007)
- Après Erasmus, Amicus
Pour un service civique universel européen (avril 2007)
- Quelle politique de l'énergie pour l'Union européenne ? (mars 2007)
- Sortir de l'immobilité sociale à la française (novembre 2006)
- Avoir des leaders dans la compétition universitaire mondiale (octobre 2006)
- Comment sauver la presse quotidienne d'information (août 2006)
- Pourquoi nos PME ne grandissent pas (juillet 2006)
- Mondialisation : réconcilier la France avec la compétitivité (juin 2006)
- TVA, CSG, IR, cotisations...
Comment financer la protection sociale (mai 2006)
- Pauvreté, exclusion : ce que peut faire l'entreprise (février 2006)
- Ouvrir les grandes écoles à la diversité (janvier 2006)
- Immobilier de l'État : quoi vendre, pourquoi, comment (décembre 2005)
- 15 pistes (parmi d'autres...) pour moderniser la sphère publique (novembre 2005)
- Ambition pour l'agriculture, libertés pour les agriculteurs (juillet 2005)
- Hôpital : le modèle invisible (juin 2005)
- Un Contrôleur général pour les Finances publiques (février 2005)
- Les oubliés de l'égalité des chances (janvier 2004 - Réédition septembre 2005)

INSTITUT MONTAIGNE



ABB FRANCE
ACCURACY
ADIT
AIR FRANCE - KLM
AIRBUS GROUP
ALLEN & OVERY
ALLIANZ
ALVAREZ & MARSAI FRANCE
ARCHERY STRATEGY CONSULTING
ARCHIMED
ARDIAN
ASTRAZENECA
A.T. KEARNEY
AUGUST DEBOUZY
AXA
BAKER & MCKENZIE
BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH
BEARINGPOINT
BESSE
BNI FRANCE ET BELGIQUE
BNP PARIBAS
BOLLORE
BOUGARTCHEV MOYNE ASSOCIES
BOLYGUES
BPCE
BRUNSWICK
CAISSE DES DEPOTS
CARGEMIN
CAPITAL GROUP
CARBONNIER LAMAZE RASLE & ASSOCIÉS
CAREI
CARREFOUR
CASINO
CHAÎNE THERMALE DU SOLEIL
CHUBB
CIS
CISCO SYSTEMS FRANCE
CMA GCM
CNP ASSURANCES
COHEN AMIR-ASLANI
COMPAGNIE PLASTIC OMNIUM
CONSEIL SUPERIEUR DU NOTARIAT
CORREZE & ZAMBEZE
CREDIT AGRICOLE
CREDIT FONCIER DE FRANCE
D'ANGELIN & CO. LTD
DENTSU AEGIS NETWORK
DE PARDIEU BROCAS MAFFEI
DRIVE INNOVATION INSIGHTS - DII
EDF
EDHEC BUSINESS SCHOOL
ELSAN
ENGIE
EQUANCY
EURAZEO
EUROGROUP CONSULTING
EUROSTAR
FIVES
FONGIERE INEA
FONDATION ROCHE
GALILEO GLOBAL EDUCATION FRANCE
GIDE LOYRETTE NOUEL
GOOGLE
GRAS SAVOYE
GROUPAMA
GROUPE EDMOND DE ROTHSCHILD
GROUPE M6
GROUPE ORANGE
HAMEUR ET CIE
HENNER
HSBC FRANCE
IBM FRANCE
IFPASS
ING BANK FRANCE
INSEEC
INTERNATIONAL SOS
IONIS EDUCATION GROUP
ISRP
JEANTET ASSOCIÉS
KANTAR
KPMG S.A.
LA BANQUE POSTALE
LA PARISIENNE ASSURANCES
LAZARD FRERES

SOUTIENNENT L'INSTITUT MONTAIGNE

INSTITUT MONTAIGNE



LINEDATA SERVICES
LIR
LIVANOVA
L'OREAL
LOXAM
LVMH - MOËT-HENNESSY - LOUIS VUITTON
MACSF
MALAKOFF MÈDÉRIC
MAREMMA
MAZARS
MCKINSEY & COMPANY FRANCE
MEDIA-PARTICIPATIONS
MEDIOBANCA
MERCER
MERIDIAM
MICHELIN
MICROSOFT FRANCE
MITSUBISHI FRANCE
NEHS
NATIXIS
NESTLÉ
OBEA
ODDO BHF
ONDRAPARTNERS
OPTIGESTION
ORANO
ORTEC GROUP
PAI PARTNERS
PIERRE ET VACANCES
PRICEWATERHOUSECOOPERS
PRUDENTIAL CAPITAL
RADIALL
RAISE
RAMSAY GÉNÉRALE DE SANTÉ
RANDSTAD
RATP
RELX GROUP
RENAULT
REXEL
RICOL, LASTEYRIE CORPORATE FINANCE
RIVOLIER
ROCHE
ROLAND BERGER
ROTHSCHILD MARTIN MAREUL
SAFRAN
SANTECLAIR
SCHNEIDER ELECTRIC
SERVIER
SGS
SIA PARTNERS
SIACI SAINT HONORÉ
SIEMENS
SIER CONSTRUCTEUR
SNCF
SNCF RESEAU
SODEXO
SOFINORD-ARMONIA
SOLVAY
SPRINKLR
SUEZ
SYSTEMIS
TECNET PARTICIPATIONS SARL
TEREGA
THE BOSTON CONSULTING GROUP
TILDER
TOTAL
UBER
UBS FRANCE
VEOLIA
VINCI
VIVENDI
VOYAGEURS DU MONDE
WAVESTONE
WENDEL
WILLIS TOWERS WATSON
WORDAPPEAL

SOUTIENNENT L'INSTITUT MONTAIGNE

Imprimé en France
Dépôt légal : juillet 2019
ISSN : 1771-6756
Achevé d'imprimer en juillet 2019

INSTITUT MONTAIGNE



COMITÉ DIRECTEUR

PRÉSIDENT

Henri de Castris

VICE-PRÉSIDENTS

David Azéma Associé, Perella Weinberg Partners

Jean-Dominique Senard Président, Renault

Emmanuelle Barbara *Senior Partner*, August Debouzy

Marguerite Bérard-Andrieu Directeur du pôle banque de détail en France, BNP Paribas

Jean-Pierre Clamadieu Président du Comité exécutif, Solvay

Olivier Duhamel Président, FNSP (Sciences Po)

Marwan Lahoud Associé, Tikehau Capital

Fleur Pellerin Fondatrice et CEO, Korelya Capital, ancienne ministre

Natalie Rastoin Directrice générale, Ogilvy France

René Ricol Associé fondateur, Ricol Lasteyrie Corporate Finance

Arnaud Vaissié Co-fondateur et Président-directeur général, International SOS

Florence Verzelen Directrice générale adjointe, Dassault Systèmes

Philippe Wahl Président-directeur général, Groupe La Poste

PRÉSIDENT D'HONNEUR

Claude Bébéar, Fondateur et Président d'honneur, AXA

INSTITUT MONTAIGNE



IL N'EST DÉSIR PLUS NATUREL QUE LE DÉSIR DE CONNAISSANCE

Rénovation énergétique : chantier accessible à tous

Le secteur du bâtiment occupe une place essentielle si l'on veut se donner les moyens d'atteindre l'objectif ambitieux annoncé par le gouvernement : la neutralité carbone d'ici 2050. Il représente 43 % de la consommation d'énergie finale en France. Il compte pour près du quart des émissions de gaz à effet de serre, derrière les transports mais devant l'agriculture, l'industrie et la production d'électricité. Autrement dit, une politique durable ambitieuse ne peut pas se passer d'un effort substantiel pour accélérer la rénovation du parc de bâtiments.

Ce nouveau rapport est le fruit d'un groupe de travail présidé par Christel Heydemann, président-directeur général de Schneider Electric France. Il repose sur une approche incitative et neutre pour les finances publiques, visant à massifier la rénovation énergétique des bâtiments.

Pour cela, nous proposons de recentrer les efforts des acteurs publics et privés sur le parcours client du maître d'ouvrage. Un travail de caractérisation de la demande de rénovation énergétique a permis d'aboutir à une série de recommandations simples, concrètes et innovantes afin de lever les freins organisationnels identifiés.

Rejoignez-nous sur :



Suivez chaque semaine
notre actualité en vous abonnant
à notre newsletter sur :
www.institutmontaigne.org

Institut Montaigne
59, rue La Boétie - 75008 Paris
Tél. +33 (0)1 53 89 05 60 – www.institutmontaigne.org

10 €
ISSN 1771-6764
Juillet 2019