



Lettre d'information N°102 – Mars 2022

Accélérons la rénovation énergétique des bâtiments

1

La rénovation énergétique des bâtiments est un gisement d'économies sous-exploité.

Ainsi, jusqu'à un quart du parc de logements français pourrait en l'espèce faire l'objet d'opérations d'économie d'énergie financièrement rentables. Pourtant, ces opérations ne sont pas réalisées, et ce malgré la mise en place de plusieurs dizaines de dispositifs d'aides et d'accompagnement sur les vingt dernières années. C'est sans doute à cause de cette profusion que, peu ou mal informés, les ménages passent à côté de ces économies.

Et c'est bien dommage car le meilleur moyen d'économiser l'énergie reste de ... ne pas la consommer.

Afin de se conformer aux objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), il s'agirait, selon le Haut Conseil pour le climat (*lire en note 1*), de passer d'environ 70.000 rénovations globales effectuées annuellement (en moyenne sur la période 2012-2018), à 370.000 par an après 2022 et 700.000 par an à partir de 2030.

Le logement représentait déjà 12 % des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en 2017 et, ajouté au tertiaire, on a atteint 20% en 2020 (dernier chiffre publié). Pour limiter cet impact, Vincent AUSSILLOUX et Adam BAÏS, économistes de l'agence France Stratégie (*lire en note 2*) rattachée à Matignon, ont proposé un dispositif qui « *fasse connaître aux propriétaires l'opportunité de la rénovation de leur logement, et leur permette de la réaliser sans avance de frais ni endettement de leur part* ». Sorte de guichet unique de la rénovation, il permettrait d'optimiser les moyens mis à disposition par l'État pour la rénovation dans le cadre du plan France Relance.

Pour que cet effort se traduise par une accélération du rythme des rénovations conforme aux objectifs du gouvernement, cette note éditée à l'automne 2020 (*lire en note 3*) propose un dispositif innovant qui informerait les ménages de la rentabilité de la rénovation de leur logement, et leur permettrait de la réaliser sans avance de frais ni endettement, en contrepartie d'une rétrocession de 75% de l'économie réalisée sur leur facture d'énergie.

Quel est le principe proposé ?

Les auteurs de la note précitée qualifient cette procédure de « gagnant-gagnant » sur le principe suivant :

1. La puissance publique sélectionne les opérateurs suivant un cahier des charges rigoureux.
2. A la demande d'un ménage, l'opérateur labellisé établit le diagnostic de performance énergétique de son logement et calcule la rentabilité anticipée de l'opération de rénovation envisagée.
3. L'opérateur avance la totalité du financement des travaux et les réalise pour le compte du ménage.
4. L'opérateur établit un contrat de partage des gains en économies d'énergies avec le ménage bénéficiaire.
5. Au cas où la rentabilité de l'opération ne serait pas au rendez-vous, un fonds public de garantie prend en charge la moitié du surcoût.
6. L'opérateur remonte automatiquement à la puissance publique les données informatiques et les informations pour contrôler la pertinence des investissements réalisés et capitaliser les retours d'expérience.



Où en sommes-nous de cette proposition ?

Malheureusement sans doute au vu de l'endettement record résultant des dépenses du « *quoi qu'il en coûte* » liées à la pandémie de COVID 19, cet astucieux autant qu'ambitieux dispositif n'a pas été retenu par les services du Premier ministre, dont dépend l'agence France Stratégie. Toutefois, de nombreuses aides publiques, dont *MaPrimeRénov'*, mise en place en 2020 et étendue par le plan France Relance, visent à améliorer la faisabilité et la rentabilité de la rénovation énergétique pour les ménages, afin de déclencher le passage à l'acte et se rapprocher ainsi des objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC).

Qu'est-ce que le nouveau dispositif France Rénov' ?

C'est le nom du service public qui accompagne, depuis le 1^{er} janvier 2022, les Français sur le chemin de la rénovation énergétique de leur résidence (*lire en note 4*). Pour fluidifier les parcours de rénovation et leur donner plus de force, la nouvelle marque unifie des réseaux qui ont déjà fait leurs preuves : celui de FAIRE et celui de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Créée par la loi Climat et Résilience, France Rénov' est le point d'entrée unique pour tous les parcours de travaux. Ce guichet donne aux Français un égal accès à l'information, les oriente tout au long de leur projet de rénovation, et assure également une mission sociale auprès des ménages aux revenus les plus modestes, parfois propriétaires de « passoires thermiques ».

Ce réseau, piloté par l'ANAH, est organisé territorialement, avec le concours des Régions et s'articule de façon complémentaire avec les programmes locaux d'amélioration de l'habitat portés par les collectivités territoriales.

"Pour rendre la rénovation parfaitement accessible, il fallait un service public unique, simple et visible. France Rénov' est désormais ce point de repère qui nous manquait jusqu'alors, avec une approche à la fois par l'habitat et par la rénovation énergétique", a précisé Thierry REPENTIN, président de l'ANAH, lors du lancement du réseau.

Un accompagnement à chaque étape : Mon Accompagnateur Rénov'

"Les Français ont envie et besoin d'améliorer leur logement, le succès de *MaPrimeRénov'* nous le démontre. Mais pour réaliser des rénovations ambitieuses, ils doivent être mieux accompagnés", rappelle Emmanuelle WARGON, ministre déléguée auprès de la ministre de Transition écologique, chargée du logement.

Les ménages peuvent s'appuyer sur un nouvel acteur, *Mon Accompagnateur Rénov'*, qui les accompagne tout au long de leur projet et leur apporte des conseils neutres, pour que celui-ci soit adapté à leurs besoins et à leurs moyens. En 2022, cette assistance s'appuie sur un réseau d'accompagnateurs publics déjà présents dans les territoires et s'ouvrira, en 2023, à des acteurs privés qui devront être agréés.

"Tout le travail de *Mon Accompagnateur Rénov'* est d'aider les ménages à passer à l'acte en confiance", résume la Ministre.

Une nouvelle aide en faveur des rénovations globales : *MaPrimeRénov' Sérénité*

MaPrimeRénov' Sérénité est le dispositif de référence pour financer les rénovations ambitieuses. Cette aide est disponible depuis le 1^{er} janvier 2022 et remplace le programme *Habiter Mieux*.

Cette aide concerne les 5,5 millions de propriétaires occupants aux revenus modestes et permet un financement avantageux pour inciter à la rénovation globale (jusqu'à 50 % du montant des travaux), un gain énergétique minimum de 35% et un accompagnement individuel systématique et personnalisé. Les collectivités territoriales



pourront mobiliser *MaPrimeRénov' Sérénité* à travers les 800 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH – lire en note 5) qu'elles mettent en œuvre, dans la continuité du programme *Habiter Mieux*.

Quelles aides pour rénover le parc tertiaire ?

Avant de parler d'aides, rappelons les contraintes.

Sachez que le gouvernement entend accélérer la transition énergétique dudit parc. Tel est l'objectif du décret *Éco Énergie Tertiaire* qui impose aux acteurs de l'immobilier tertiaire une réduction drastique des consommations énergétiques dans leurs bâtiments de plus de 1.000 m².

L'ampleur du challenge est de taille : au moins 40% d'ici à 2030, 50% d'ici à 2040 et 60% d'ici à 2050, par rapport à la consommation d'une année de référence.

Ainsi à partir du 1^{er} janvier 2022, les assujettis doivent déclarer leurs données bâtimentaires et leurs consommations d'énergie sur la plateforme Operat (Observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire) de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). L'échéance de renseignement de ces données est fixée au 30 septembre 2022. L'année 2022 constitue donc une année d'apprentissage d'Éco Énergie Tertiaire.

Nous avons déjà développé les contraintes liées à ce décret en octobre 2021 dans une précédente lettre d'information (lire en note 6).

Venons-en aux aides accessibles aux propriétaires de parcs tertiaires. En sus des « prêts verts » bénéficiant de taux bonifiés (lire en note 7), le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE - lire en note 8) est un moyen majeur pour financer les travaux de rénovation de leur parc immobilier. Il peut être utile de vous faire accompagner dans le montage des aides du plan France Relance. En ce sens, le Réseau Bâtiment Durable, animé par l'ADEME et le Plan Bâtiment Durable, regroupe 25 centres de ressources et clusters régionaux et nationaux qui agissent au quotidien en faveur de la qualité du cadre de vie en agissant sur la performance environnementale, énergétique et sanitaire du bâti.

Les membres du réseau ont pour mission d'informer, soutenir et faire dialoguer les acteurs locaux de la construction, de l'immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement. Au quotidien, ils accompagnent les professionnels sur les sujets liés au bâtiment durable en facilitant la diffusion d'information, les retours d'expériences et les partages des bonnes pratiques. N'hésitez pas à contacter la structure la plus proche de votre organisation ou entreprise (lire en note 9).

Dans l'objectif qui vise à faire baisser la consommation d'énergie en France et à réduire l'utilisation des énergies fossiles, le gouvernement vient d'ajouter 5 nouveaux programmes dans le cadre du dispositif des CEE (lire en note 10).

Conclusion

La rénovation énergétique des bâtiments est autant une exigence qu'un défi.

La lutte contre le dérèglement climatique nécessite que notre modèle de développement soit plus sobre en énergies, notamment fossiles. L'objectif de la neutralité carbone en 2050 nécessite de redoubler d'effort pour réduire la consommation d'énergie et développer les énergies renouvelables, dans tous les secteurs : bâtiment, transports, activités productives agricoles, industrielles ou tertiaires, etc.



L'amélioration des performances énergétiques du parc des bâtiments, tant des logements que des immeubles tertiaires, passe par la réduction de leurs besoins en énergies, le recours à des systèmes efficaces pour limiter leurs consommations et le déploiement des énergies renouvelables et d'autres non carbonées (*lire en note 11*).

Seule une approche combinée de ces trois axes permettra d'atteindre les objectifs ambitieux que la France s'est fixé. Au niveau national, rappelez-vous que le secteur du bâtiment représente près de 45 % de la consommation d'énergie finale et 27 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Votre contribution personnelle, directe ou indirecte, dans votre résidence et/ou au sein de votre organisation ou entreprise, à la transformation de notre modèle de développement durable vers la sobriété énergétique et décarbonée est impérative.

Maintenant !

Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.



Denis CHAMBRIER
Consultant Senior
denischambrier@dcr-consultants.com
Mobile : 06.7777.1883

- Note 1 : www.strategie.gouv.fr
- Note 2 : [Note sur la rénovation énergétique des logements Octobre 2020](#)
- Note 3 : [Haut Conseil pour le Climat](#)
- Note 4 : [France Rénov'](#)
- Note 5 : [OPAH](#)
- Note 6 : [Lettre DCR N°97 Octobre 2021](#)
- Note 7 : [prêt vert bonifié_BPI France](#)
- Note 8 : [Fiche technique CEE](#)
- Note 9 : [Plaquette réseau Bâtiment Durable](#)
- Note 10 : [Economies d'énergie : 5 nouveaux programmes](#)
- Note 11 : [Lettre DCR N°100 Janvier 2022](#)