

avis & rapport

**Le diagnostic de performance
énergétique (DPE), contraintes
et opportunités pour le marché
résidentiel locatif privé et public ?**

9 nov. 2023

Rapport et avis présentés au nom de la commission
Cadre de vie, habitat et politique de la ville
par **Michel DUBOIS**

Avis n°2023-17

présenté au nom de la commission Cadre de vie,
habitat et politique de la ville
par **Michel DUBOIS**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ?

9 nov. 2023



Avis n° 2023-17

présenté au nom de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville
par **Michel DUBOIS**

9 novembre 2023

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ?

Certifié conforme

Le président

Eric BERGER

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Île-de-France

Vu :

- La directive 2002/91/CE du Parlement Européen et du Conseil sur la performance énergétique des bâtiments – 16 décembre 2002,
- La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC 2), décret – 21 avril 2020¹ ;
- Loi n° 2009-323 « Molle », de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion – 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2009-967 « Grenelle 1 » de programmation relative au Grenelle de l'Environnement – 3 août 2009 ;
- La loi n° 2010-788 « Grenelle 2 » – 12 juillet 2010 ;
- La loi n° 2014-366 « ALUR », sur l'accès au logement et un urbanisme Renové – 24 mars 2014 ;
- La loi n° 2015-992 « Transition énergétique » sur la transition énergétique pour la croissance verte – 17 août 2015 ;
- La loi n° 2018-1021 « ELAN » portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique – 23 novembre 2018 ;
- La loi n° 2019-1147 « Énergie et climat », de lutte contre les « passoires thermiques » – 8 novembre 2019 ;
- La loi n° 2021-1104 « Climat et résilience² » – 22 août 2021 ;
- Décret n° 2021-19 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine – 11 janvier 2021 ;
- Décret n° 2022-510 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation – 8 avril 2022 ;
- Les dispositifs nationaux d'aide :
 - MaPrimeRénov (de base, sérénité, copropriété), le certificat d'économie d'énergie, l'éco prêt à taux zéro, le prêt avance rénovation, Loc'Avantages, prêt action logement, chèque énergie,
 - Les dispositifs nationaux spécifiques pour les logements sociaux : prêts de longue durée... ;
- Les dispositifs régionaux de l'Île-de-France, notamment :
 - Plan régional pour la disparition des passoires thermiques dans le parc social (CR 2020-006, 5 mars 2020), ...l'élargissement des catégories traitées (CP 2022-007 du 28 janv. 2022), la mise à jour de son règlement (CP 2023-2023-205, 1^{er} juin 2023),
 - Aide pour des travaux d'économies d'énergie apportée aux copropriétés en difficulté soutenues par la région (CDSR)³,
 - Coup de pouce énergie (CP 2023-239, 1^{er} juin 2023),
 - Projet de fusion-absorption de la SEM Île-de-France Énergies par la SEM Île-de-France Investissements et territoires La SEM IDF I&T (CP 2023-143, 1^{er} juin 2023),
- Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI) 2023-2028 (CR 2022-67 novembre 2022),
- Projet de SDRIF – E arrêté par le Conseil régional le 12 juillet 2023 (CR 2023-028) ;
- Les avis du Ceser, notamment :
 - « Concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF : les problématiques », 12 juillet 2021, Luc Blanchard,
 - « Comment concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : les préconisations », 19 avril 2023, Luc Blanchard,
 - « L'habitat du futur », Marion Blank et Alain Lecerf, 13 déc. 2017,

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snbc>.

² Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

³ <https://www.iledefrance.fr/des-coproprietes-aidees-pour-faire-des-travaux-deconomies-denergie>.

- Les contributions de six commissions du Ceser : CAEI, CBF, CCC, CDE, CE, CETE,
- Le rapport préparé par la Commission du cadre de vie, de l'habitat et de la politique de la ville,

Ayant auditionné ou rencontré :

Conseil régional d'Île-de-France

- 11 sept. 2023 – Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4^{ème} vice-président chargé du Logement, de l'aménagement durable du territoire et du SDRIFE,
- 22 juin 2023 – Yann WEHRLING, 8^{ème} vice-président chargé de la Transition écologique, du climat et de la biodiversité,

Institut Paris Région (IPR) - Agence régionale Energie-climat Île-de-France (AREC) : 22 juin 2023

- Christelle INSERGUEIX, directrice,
- Franziska BARNHUSEN, chargée de projet RECIF,

ADEME : 26 avril 2023

- Jérémie ALMOSNI, directeur,
- Sylvain BESSONNEAU, responsable observatoire DPE,

Plan bâtiment durable : 28 juin 2023

- Philippe PELLETIER, président,
- Margot DUVIVIER, membre,
- Julie LODEWYCKX, cheffe de projet,

Kareg : 13 avril 2023

- Benoît LABAT, directeur du développement,

Seqens : 4 juil. 2023

- Elisabeth NOVELLI, directrice générale,

Fondation Abbé Pierre : 25 mai 2023

- Éric CONSTANTIN, directeur de l'agence régionale Île-de-France,
- Florian HUYGHE, responsable du secteur « Offre Nouvelle de Logements »,
- Julie COURBIN, chargée de mission « Offre Nouvelle de Logements ».

- Henry BUZY CAZAUX, IMSI (Institut du Management des Services de l'Immobilier), président fondateur,
- Christian CARDONNEL, CCConsultant, membre du Bureau Plan Bâtiment Durable,
- Thierry MARCHAND, ex-président de la CDI (Chambre Des Diagnostiqueurs Immobiliers de la FNAIM),
- Jean-Marc MOINARD, Président de Avicéa, et ex-vice-président de la CDI FNAIM.

Considérant :

- La nécessité de la rénovation thermique des bâtiments pour respecter et accomplir les objectifs nationaux énoncés dans la loi Climat et résilience de 2021 ;
- L'endémique crise du logement en Île-de-France ;
- Que le parc francilien de 5 millions de logements⁴ se décompose de la façon suivante :
 - 2,445 millions de logements occupés par leurs propriétaires, soit près de 50%,

⁴ Rapport de l'Insee en octobre 2022 (Sources : Insee, Fidéli 2018 ; ADEME, base des DPE 2017 et 2018, modèle Enerter (année 2015).

- 1,355 millions de logements dans le parc locatif privé,
- 1,200 millions de logements dans le parc locatif social,
- Que l'Île-de-France dénombre 2,3 millions de résidences principales étiquetées DPE E, F ou G, ce qui représente 20% du parc énergivore de France métropolitaine, alors que le parc francilien dans son ensemble équivaut à 18% du parc de France métropolitaine ;
- Que 60% du parc résidentiel locatif privé⁵ francilien est étiqueté DPE E, F, G et G+ ;
- Qu'au regard des performances énergétiques, sans rénovation efficace, 745 000 logements privés locatifs en Île-de-France pourraient être interdits à la location, dont 22% dès 2025 (étiquette G), 30% en 2028 (étiquette F), et 48% à l'horizon 2034 (étiquette E) ;
- Que le parc locatif privé est plus énergivore que le parc locatif social car les bailleurs sociaux ont anticipé la démarche facilitée du fait de leur statut d'unique décideur,
- La nature du parc résidentiel locatif francilien notamment sa forte proportion de logements de petite surface et de bâti ancien ;
- L'obligation prévue d'application des dispositions d'indécence et d'interdiction de location lors de chaque reconduction tacite du bail de location ;
- La complexité de fonctionnement des copropriétés et le temps nécessaire au processus de décision pour travaux,
- Que, pour les copropriétés, le DPE Collectif (c-à-d, le DPE d'immeuble) sera obligatoire, à compter du :
 - 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
 - 1^{er} janvier 2025 pour toutes les copropriétés entre 51 et 200 lots,
 - 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
- Que la consommation d'énergie dans le bâti en Île-de-France, tant pour le résidentiel que pour le tertiaire, est principalement dominée par les besoins de chauffage⁶ ;
- La complexité de la mesure énergétique DPE : le classement DPE est basé sur une consommation énergétique théorique (kWh) – dite « énergie primaire », quand elle devrait être basée sur la consommation mesurée ;
- Les difficultés, pour les propriétaires, les gestionnaires et les diagnostiqueurs, à recueillir toutes les informations nécessaires pour la réalisation du DPE ;
- Que pour se protéger (le DPE étant juridiquement opposable), le diagnostiqueur établit une note par défaut, généralement plus faible, voire plus pénalisante pour les propriétaires ;
- La disparité des pratiques de mesure du DPE selon les diagnostiqueurs⁷ ;
- Le mode de mesure du DPE défavorable aux logements :
 - de petite surface (inférieure à 60m²),
 - dans le bâti ancien (car ses caractéristiques échappent au mode standard de mesure), soit près de 50% des logements franciliens,
- La difficulté d'accès aux aides disponibles : information et montage des dossiers ;
- Les trois principaux freins⁸ à la réalisation des travaux : leur financement, la présence du locataire dans le logement à rénover, et le peu de retour sur investissement ;
- La nécessaire montée en compétences des personnels dédiés à la rénovation énergétique ;
- L'effort considérable à fournir par les syndicats de diagnostiqueurs pour développer l'emploi et la filière de formation professionnelle dédiée ;

Émet l'avis suivant :

Préambule : L'indispensable protection du marché résidentiel locatif

Le Ceser rappelle que la protection du marché résidentiel locatif est au cœur de toutes les propositions qu'il formule ci-dessous.

⁵ Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'ADEME, Calculs SDES.

⁶ Étude du bilan 2019 (Étude Prospective Énergétique EDF 2022).

⁷ UFC-Que Choisir, Octobre 2022 (Enquête par Isabelle Chenais et Isabelle Boursier « Diagnostic Énergétique : un flot d'erreurs très pénalisantes »).

⁸ En 2020, l'ANIL/ADIL a réalisé une « enquête auprès des propriétaires bailleurs – freins et motivations pour les travaux ».

LES SUJETS QUE LE CESER DEMANDE A LA REGION DE SOUTENIR DEVANT LES SERVICES DE L'ÉTAT

Article 1 : Corriger les modalités de calcul du DPE pour les petites surfaces

Tout en continuant à calculer les besoins et les consommations d'énergie avec la méthode du DPE 2021, le Ceser propose de pondérer le résultat, au niveau de l'algorithme de calcul pour compenser la distorsion observée dans les résultats portant sur des surfaces inférieures à 60m².

Article 2 : Modifier les données d'entrée du DPE et compléter la formation des diagnostiqueurs pour le bâti ancien (construction d'avant 1948)

Le Ceser propose d'améliorer les conditions de la notation DPE.

En effet, à ce jour, l'outil DPE dont disposent les diagnostiqueurs prévoit des entrées de données forfaitaires sur la base des matériaux utilisés (pierre de taille...) qui s'accordent très bien pour les immeubles récents pour lesquels la construction relève souvent du mode standard.

Il conviendrait d'affiner le calcul du DPE pour les bâtiments d'avant 1948, afin de tenir compte des matériaux et méthodes de construction spécifiques : composants (pierres, moellons...), mesures (épaisseur des murs, ...).

Article 3 : Assouplir les conditions d'interdiction de louer pour les copropriétés

La complexité de fonctionnement des copropriétés constitue un frein majeur à la mise en œuvre de l'échéancier d'interdiction de louer.

La réglementation prévoit l'obligation d'un DPE Collectif pour tous les immeubles au 1^{er} janvier 2024 (+200 lots), au 1^{er} janvier 2025 (51-200 lots) et 1^{er} janvier 2026 (moins de 50 lots). Cette disposition permettrait à tous les propriétaires bailleurs de se mettre en conformité dans les 2 ans après l'obligation du DPE Collectif (1^{er} janvier 2026 – 1^{er} janvier 2028).

En conséquence, **le Ceser propose de supprimer l'interdiction de louer pour les appartements étiquetés G en copropriété jusqu'au 1^{er} janvier 2028 afin de se mettre en ligne avec la réglementation du DPE Collectif.**

Article 4 : Protéger le logement étudiant

Combinant tous les facteurs négatifs (petites surfaces+ copropriété+ bâti ancien) le marché locatif étudiant, déjà trop réduit par rapport aux besoins, a un fort risque de diminution.

Le Ceser propose de sécuriser le parc résidentiel locatif étudiant par le maintien de la location des logements étudiants étiquetés G après le 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 1^{er} janvier 2028.

Ceci, à 2 conditions :

- Les logements étiquetés G+ (consommation > 450 kWh/m²/an) restent interdits de location, afin d'éliminer les logements les plus énergivores,
- Le propriétaire s'engage formellement à porter son logement au minimum à la lettre E avant le 31/12/2027.

Article 5 : Renforcer le soutien au financement de la rénovation énergétique

Les programmes nationaux de financement, insuffisants par rapport aux besoins, sortent du cadre de la compétence de la Région. Il reste néanmoins possible que la Région intervienne dans ce dossier, en accompagnement et en renforcement des dispositifs de l'État.

Le Ceser souhaite que soient portées devant les services de l'État deux initiatives :

- **L'extension de l'accès au Prêt Avance Rénovation pour les ménages intermédiaires.**
Il s'agit d'un prêt hypothécaire garanti (in fine remboursable lors de la transmission ou de la vente), à ce jour réservé aux « ménages modestes » souhaitant financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Ce prêt devrait donc s'étendre à des propriétaires bailleurs dont les revenus sont supérieurs ;
- **L'étude des conditions possibles pour utiliser le LDD (Livret développement durable) comme source de financement de travaux énergétiques pour des propriétaires bailleurs.**
La proposition est d'amener le plafond du LDD au maximum de 24000€, comme le Livret A, voire à plus. Ce nouvel LDD serait alimenté par les particuliers sur le marché national, dans le but de

financer les travaux pour des propriétaires bailleurs sans condition de ressources, dans la limite des fonds disponibles.

Le Ceser recommande, par ailleurs, à la Région :

- **L'utilisation des Fonds européens** pour des actions ciblées, compte tenu des sommes en jeu (exemple : copropriétés en difficulté...),
- **Un effort particulier en faveur du logement dans le cadre des actions « d'accélération de la rénovation énergétique de tous types de bâtiments publics ou privés » de la SEM Île-de-France Investissements & Territoires.**

Article 6 : Limiter les obligations de la loi Climat et résilience à la date de signature des nouveaux baux de location

Le Ceser propose de reproduire, au moins en 2025, les dispositions prises pour les logements étiquetés G+ au 1^{er} janvier 2023. À savoir que les dispositions d'indécence et d'interdiction de location ne s'appliquent qu'au changement de locataire, pas au renouvellement de bail avec un locataire en place.

DANS LE CADRE DES COMPETENCES DE LA REGION, LE CESER PROPOSE DE :

1. Communiquer sur les aides aux propriétaires

Article 7 : Créer un site francilien dédié à la rénovation énergétique des logements et ciblé sur les besoins des propriétaires

Le Ceser demande à la Région de créer et d'animer, en liaison avec les services de l'État (Ministère de la Transition Écologique et l'ANAH), un site d'information régionale sur la rénovation énergétique performante ciblé sur les besoins des propriétaires occupants et bailleurs.

Ce site devra assurer l'Information et l'orientation des propriétaires et simplifier l'accès aux organisations en charge de les aider (France Rénov'). Il pourra également contenir des conseils et des messages régionaux :

- Les avantages de la rénovation globale,
- Les emplois dans la rénovation et les filières de formation,
- La recommandation d'utilisation des matériaux bio et géo sourcés,
- La promotion et les programmes de sobriété énergétique.

Article 8 : Promouvoir le support Bail'Rénov'

Le Ceser demande à la Région de promouvoir ce programme ayant pour double ambition de :

- Conseiller les propriétaires afin de les orienter vers un parcours de travaux de rénovation France Rénov',
- Sensibiliser les locataires du parc privé locatif à la phase de rénovation et à l'usage du logement.

2. Faciliter la production de logements afin de d'optimiser la création de logements locatifs

Article 9 : Promouvoir la densification de l'urbanisme ciblé et la surélévation des bâtiments

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, la rénovation doit être privilégiée. Si, toutefois, des constructions neuves peuvent être réalisées, elles doivent minimiser l'artificialisation des espaces de nature. Dans tous les cas, une moindre consommation de ressources sera recherchée et les matériaux biosourcés et géosourcés devront être privilégiés.

Pour toutes ces raisons, le Ceser recommande qu'un maximum de constructions neuves soient réalisées sur des terrains déjà artificialisés (surélévation, dents creuses...), dans une démarche de densification des quartiers qui ne sont pas déjà trop denses.

Article 10 : Promouvoir la transformation des bureaux en logements

La loi Élan du 23 nov. 2018 avait déjà consacré le principe de cette transformation, et l'avait facilitée en autorisant notamment un bonus de « constructibilité » de 30% par rapport au volume existant.

Actuellement le marché de bureaux est largement excédentaire, dû récemment aux conséquences de la crise sanitaire :

- Le parc de bureaux en Île-de-France (56 millions de m²) est le 1er parc d'Europe et le 3ème au monde,
- À la fin du 1er semestre 2022, l'offre disponible était de 5 millions de m² (+ 1 million de m² à venir),
- 42% des entreprises ont réduit leurs surfaces (télétravail...) ...

Le Ceser recommande à la Région de rechercher toutes les opportunités de transformation de bureaux en logements afin de maximiser les constructions de logements locatifs dans des conditions environnementales optimales.

Article 11 : Promouvoir le bail à construction (ou bail solidaire)

Il s'agit d'un contrat de location d'un terrain, propriété du bailleur, sur lequel le preneur s'engage, pour l'essentiel, à bâtir des constructions. Ainsi le preneur est propriétaire des constructions du bâti pendant toute la durée du bail 18 à 99 ans.

En termes de marché locatif, l'intérêt du bail à construction est de jouer sur les différences de périodes d'amortissement : du terrain sur un très long terme (jusqu'à 99 ans), et de la construction sur moyen terme (20 à 35 ans), permettant de baisser la charge financière de la construction.

Le Ceser recommande le recours au bail à construction afin d'ouvrir, au plan financier, des possibilités additionnelles de logements à louer.

3. Accompagner la mise en œuvre du DPE

Article 12 : Promouvoir l'utilisation de matériaux de qualité (biosourcés et géosourcés)

Pour se rapprocher de l'objectif de neutralité carbone, tous les secteurs doivent s'engager, notamment le bâtiment et les travaux publics (BTP). L'utilisation des matériaux biosourcés et de certains matériaux géo-sourcés (terre crue et pierre) dans la construction comme levier d'atténuation du changement climatique ne doit plus être une pratique anecdotique.

Le Ceser demande à la Région de promouvoir l'utilisation de matériaux de qualité pour la production de logements. Un effort devra être fourni à la fois sur :

- Le développement de la filière industrielle,
- La communication,
- La bonification des aides pour leur utilisation.

Article 13 : Développer la formation des diagnostiqueurs et des personnels des entreprises de rénovation

Formation des diagnostiqueurs

Le rôle des *diagnostiqueurs* s'est accru, du fait qu'ils sont souvent les seuls professionnels légitimes sur nombre de décisions essentielles pour les logements évalués. Les syndicats de diagnostiqueurs nationaux sont en passe de créer des dispositifs complémentaires à la certification, incluant une carte professionnelle. Ils travaillent à l'adjonction d'un programme de formation spécifique à la rénovation des bâtiments, notamment aux bâtis anciens, pour les professionnels intervenant sur ce type de patrimoine.

Le Ceser propose que la Région soit en plein support de ces programmes de formation, car ces compétences complémentaires au simple diagnostic sont nécessaires pour utiliser efficacement l'outil DPE.

Formation des personnels des entreprises de rénovation – qualité RGE (reconnu garant de l'environnement)

L'objectif est de soutenir de manière pérenne les travaux de rénovation énergétique, et de développer les compétences professionnelles des personnels des entreprises de bâtiments en matière de rénovation énergétique : utilisation de matériaux bas carbone, savoir-faire certifiés RGE... ceci afin d'enclencher une massification du processus de rénovation.

Le Ceser attire l'attention sur les principaux freins à la rénovation énergétique : le manque de lisibilité des aides financières, leur faible niveau pour certains ménages ou encore l'accompagnement des particuliers qu'il faut renforcer et stabiliser.

Pour soutenir de manière pérenne les travaux de rénovation énergétique, le Ceser propose de :

- **Pérenniser les aides financières au-delà de l'horizon 2028, date finale de l'interdiction progressive de location des passoires énergétiques ;**
- **Instaurer une incitation financière spécifique (ou une bonification d'une aide existante) à l'usage de matériaux biosourcés ou bas carbone ;**
- **Sécuriser et simplifier le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) et d'instaurer une meilleure articulation avec MaPrimeRénov' ;**
- **Encourager davantage la rénovation globale en révisant à la hausse les barèmes d'aides.**

Article 14 : Créer un observatoire régional du DPE

En liaison avec le site régional qu'il convient de créer, le Ceser propose qu'un observatoire des objectifs et résultats régionaux permette de suivre l'activité de rénovation et d'en faire la promotion.

Cet observatoire devrait être développé en liaison avec l'ONRE (Observatoire national de la rénovation énergétique)⁹.

En conclusion :

Le Ceser, pour d'évidentes raisons environnementales, considère comme essentielle l'application de la loi « Climat et résilience ».

Le Ceser propose à la Région :

- **D'appuyer des propositions nécessaires d'ajustements et d'assouplissements dans les domaines techniques et financiers de cette loi (petites surfaces, bâti ancien, copropriété, et aides financières),**
- **De favoriser la préservation du logement des étudiants, locataires très spécifiques,**
- **De développer une communication efficace pour apporter aux propriétaires un support d'accompagnement à la rénovation,**
- **De promouvoir toutes solutions, et leurs financements, pour maximiser les constructions dans un cadre propre à l'environnement,**
- **D'être en support à toute initiative en faveur de la formation des acteurs de la rénovation,**
- **De favoriser l'utilisation des matériaux favorables à l'environnement,**
- **D'être un acteur majeur et incontournable de la rénovation énergétique en Île-de-France.**

Cet avis a été adopté :

Suffrages exprimés : 139

Pour : 99

Contre : 1

Abstentions : 39

Ne prend pas part au vote : 0

⁹ Créé en 2019 au sein du Ministère de la Transition Énergétique, et dont la mission est d'améliorer la connaissance de la dynamique de rénovation énergétique de l'ensemble des bâtiments résidentiels et tertiaires.

rapport

**Le diagnostic de performance
énergétique (DPE), contraintes
et opportunités pour le marché
résidentiel locatif privé et public ?**

9 nov. 2023

Rapport présenté au nom de la commission
Cadre de vie, habitat et politique de la ville
par **Michel DUBOIS**



Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public ?

Rapport présenté au nom de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville
par **Michel DUBOIS**

9 novembre 2023

Abstract

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché résidentiel locatif privé et public.

Dans un contexte de crise du Logement qui affecte notamment le volume des constructions neuves, la loi Climat et résilience de 2021 vient peser, par la nécessité de rénover les logements anciens afin de les maintenir disponibles à la location, sur l'évolution du parc locatif privé et social. Ceci est d'autant plus vrai en Île-de-France, où 60% du parc devra, dans les 10 ans à venir, faire l'objet d'une opération de rénovation énergétique.

L'objectif de ce rapport est à la fois d'insister sur la nécessité de maîtriser les consommations d'énergie et les émissions de carbone dans les bâtiments résidentiels, afin de participer à l'effort national pour atteindre la neutralité carbone en 2050, et également de proposer des aménagements à la loi Climat et résilience afin d'en limiter à terme les effets néfastes sur la disponibilité de logements locatifs, sujet déjà très préoccupant en Île-de-France.

Nous nous concentrerons dans la première partie sur le périmètre de la loi sous tous ses aspects. Nous décrirons d'abord l'historique de la loi, et l'agenda des obligations et mesures d'interdiction de location et d'augmentation des loyers pour les bailleurs. Nous donnerons quelques éléments sur le calculateur 3CL en France, et comparerons les obligations en France avec celles des pays européens voisins. Nous verrons ensuite comment se fait, autour de France Rénov', l'accompagnement des propriétaires bailleurs au plan national et local, dans les domaines financiers. Nous donnerons enfin quelques éléments de la loi sur les domaines d'exception spécifiques que sont la copropriété et le bâti ancien.

Dans la deuxième partie figurent les éléments chiffrés sur le logement locatif privé et social en Île-de-France, Région la plus exposée avec 60% du parc locatif à rénover dans les 10 ans, notamment pour la partie parc privé qui est la plus problématique, le parc social, pour des raisons structurelles, étant exposé, mais dans une moindre mesure. Seront analysées les causes de cette situation, qui, indépendamment de la situation de latitude au Nord du pays, tiennent à 3 éléments essentiels : la taille des logements, leur date de construction, et l'importance en volume des copropriétés. Une analyse sera également faite sur les emplois franciliens dans la rénovation (diagnostiqueurs et métiers du bâtiment) qui, s'ils sont au niveau en volumes, ne le sont pas en compétence.

La troisième partie énoncera les différentes problématiques qui serviront de base pour les propositions du Ceser. Il s'agit des conditions d'assistance aux propriétaires bailleurs qui doivent faire face à leur projet de rénovation, des conditions de fiabilité du DPE, des difficultés dues à la pénalisation mécanique du calcul DPE pour les petites surfaces, des difficultés dues au mode de calcul DPE dans le Bâti ancien, de la complexité pour avancer au rythme demandé dans les copropriétés, du déficit de financements nécessaires pour les propriétaires bailleurs, et du déficit de compétences pour les métiers de la rénovation.

Les demandes d'alertes de la Région auprès des Services de l'État

1. **Corriger les modalités de calcul du DPE pour les petites surfaces** : Il s'agit de pondérer le résultat pour les surfaces de moins de 10-50m² à ce jour pénalisées par un calcul DPE mécaniquement défavorable,
2. **Modifier les données d'entrée du DPE pour le bâti ancien** : ceci pour tenir compte des spécificités techniques de construction qui ne relèvent pas d'un calcul standard simplifié comme le fait le DPE en cours,
3. **Assouplir les conditions d'interdiction de louer pour les appartements G en copropriété jusqu'au 1^{er} janvier 2028 afin de se mettre en ligne avec la réglementation du DPE Collectif** : la réglementation prévoit l'obligation d'un DPE Collectif pour tous les immeubles au 1^{er} janvier 2024 (+200 lots), au 1^{er} janvier 2025 (51-200 lots) et 1^{er} janvier 2026 (-50 lots). Cette disposition permettrait à tout propriétaire bailleur de se mettre en conformité dans les 2 ans après l'obligation du DPE Collectif,
4. **Protéger le Logement étudiant** : par l'application des 3 propositions précédentes, à défaut supprimer l'interdiction de louer pour les G jusqu'au 1^{er} janvier 2028, contre engagement du propriétaire à se mettre en conformité avant cette date,
5. **Renforcer le soutien au financement de la rénovation énergétique** : au-delà de la possibilité d'utiliser les Fonds Européens de la Région pour un segment du marché locatif (par exemple copropriétés en difficultés...), ou l'effort particulier à faire en faveur du logement dans le cadre des actions de la SEM IDF Investissements et Territoires, le Ceser propose 2 domaines à promouvoir : l'extension du Prêt Avance Rénovation (prêt hypothécaire garanti « in fine » remboursable lors de la transmission ou de la vente) aux ménages sans conditions de ressources, et l'étude des conditions d'extension du LDD (à 24000€ ou plus) pour utilisation des fonds privés par les propriétaires bailleurs à des conditions à définir,
6. **Appliquer les dispositions d'indécence et d'interdiction de location aux seuls changements de locataire (hors renouvellement de bail avec locataire en place),**

Les demandes d'actions directes de la Région ÎLE-DE-FRANCE

Communiquer avec les propriétaires

7. **Créer un Site « Rénov'IDF », en relation avec France Rénov'**, dédié à la rénovation des logements et ciblé sur les besoins des propriétaires. Ce site inclura des offres de services régionales, ainsi que des messages et des conseils de la Région aux propriétaires,
8. **Promouvoir le support BailRénov'**, afin de faciliter le parcours des propriétaires (et des Locataires) vers la rénovation de leurs logements,

Faciliter la Production de Logements afin d'optimiser le volume de logements locatifs

9. **Promouvoir la densification de l'urbanisme ciblé et la surélévation des bâtiments**, ceci pour d'évidentes raisons environnementales (réduction des GES, de l'artificialisation des sols...), la rénovation doit être privilégiée. Si, toutefois, des constructions neuves peuvent être réalisées, elles doivent minimiser l'artificialisation des espaces de nature. Dans tous les cas, une moindre consommation de ressources sera recherchée et les matériaux biosourcés et géosourcés devront être privilégiés.
Pour toutes ces raisons, le Ceser recommande qu'un maximum de constructions neuves soient réalisées sur des terrains déjà artificialisés (surélévation, dents creuses...), dans une démarche de densification des quartiers qui ne sont pas déjà trop denses,
10. **Promouvoir la transformation de Bureaux en Logements**, afin de rechercher toutes les possibilités de constructions dans des conditions environnementales optimales,
11. **Promouvoir le Bail à Construction (ou Bail Solidaire)** afin d'ouvrir au plan financier des possibilités additionnelles de logements à louer,

Accompagner la mise en œuvre du DPE

12. **Promouvoir l'utilisation des matériaux bas carbone géo et biosourcés** : ceci dans le but de participer à se rapprocher de l'objectif environnemental de neutralité carbone,
13. **Développer par la Formation les compétences des acteurs de la rénovation** : compétences des Diagnostiqueurs et compétences des personnels de entreprises de rénovation,
14. **Mettre en place un Observatoire régional de la rénovation énergétique**. Cet observatoire, développé en liaison avec l'Observatoire national (ONRE) au sein du Ministère de la Transition Énergétique, permettra aux Professionnels et Particuliers de l'Île-de-France de prendre conscience des efforts et réalisations de la Région.

Sommaire

Introduction	8
1. Diagnostic de performance énergétique (DPE)	9
1.1 Historique législatif : de l'incitation à l'obligation	9
1.2 Propriétaires bailleurs	10
1.2.1 Agenda : les dates-clé	10
1.2.2 Domaine technique : le calculateur	11
1.2.2.1 Calculateur 3CL en France	11
1.2.2.2 Différentes approches en Europe	11
1.2.3 Accompagnement des propriétaires	13
1.2.3.1 France Rénov'	13
1.2.3.2 Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)	13
1.2.4 Domaine financier : les aides et subventions	14
1.2.4.1 Dispositifs nationaux	14
1.2.4.2 Cas spécifique de la Région Île-de-France	16
1.2.4.3 Autres dispositifs publics	18
1.2.5 Copropriété	19
1.2.5.1 Obligations collectives pour développer une approche globale de rénovation énergétique	19
1.2.5.2 Règles d'exception de copropriété	20
1.2.5.3 Dispositif de la Région Île-de-France : « Traiter les copropriétés en difficulté et accompagner leur rénovation »	20
1.2.6 Règles d'exception architecturale	20
2. Marché résidentiel locatif francilien	22
2.1 Parc locatif privé et social – Chiffres et caractéristiques	22
2.2 Classification du parc résidentiel locatif au regard du DPE	23
2.2.1 60% du parc résidentiel locatif privé francilien est étiqueté DPE E, F, G et G+	23
2.2.2 Répartition des étiquettes DPE par département francilien	24
2.2.3 Répartition des étiquettes DPE du parc résidentiel locatif privé – social	24
2.2.4 Répartition des étiquettes DPE par taille des logements	25
2.2.5 Répartition des étiquettes DPE par date de construction des logements	25
2.2.6 Analyse du DPE en regard de l'énergie utilisée	26
Conclusion : Spécificités du parc résidentiel locatif francilien	26
2.3 Chiffres-clé de l'énergie en Île-de-France : consommations et émissions de GES des bâtiments	26

2.3.1 Sources d'énergie.....	27
2.3.2. Secteurs d'activités.....	27
2.3.3 Usages : domination des besoins de chauffage	27
2.4 Emplois franciliens au service de la rénovation énergétique	27
2.4.1 Diagnostiqueurs et thermiciens	27
2.4.2 Entreprises de travaux de rénovation énergétique	28

3. Problématiques posées par le DPE sur le marché résidentiel francilien.....29

3.1 Réaction des propriétaires.....	29
3.1.1 Impact du DPE	29
3.1.2 Motivations et freins.....	30
3.2 Recherche de performance	30
3.3 Points de vigilance.....	32
3.3.1 Fiabilité relative de la mesure pour établir le DPE	32
3.3.2 Pénalisation mécanique des logements de petite surface dans la mesure du DPE	32
3.3.3 Cas particulier du logement étudiant	33
3.3.4 Financement de la rénovation énergétique du parc résidentiel locatif : besoin de soutien (subvention, aides, crédits...).....	34
3.3.4.1 Parc privé	34
3.3.4.2 Parc social	34
3.3.5 Complexité du fonctionnement des copropriétés.....	35
3.3.6 Besoin de clarification des exceptions architecturales.....	35
3.3.7 Casse-tête de l'application des règles en cas de DPE portant sur un logement indécemment.....	36
3.3.8 Déficit de compétences des personnels dédiés.....	36
3.3.8.1. Diagnostiqueurs.....	36
3.3.8.2. Entreprises de rénovation	36
3.3.9 Indispensable recours aux matériaux performants : géo-sourcés et biosourcés ...	37

4. Les propositions adressées à la Région Île-de-France38

4.1 DPE et protection du marché locatif : Les alertes de la Région Île-de-France auprès des services de l'État.....	38
4.1.1 Corriger les modalités de calcul du DPE pour les petites surfaces.....	38
4.1.2 Modifier les données d'entrée du DPE et compléter la formation des diagnostiqueurs pour le bâti ancien (constructions d'avant 1948)	38
4.1.3 Assouplir les conditions d'Interdiction de louer pour les copropriétés.....	39

4.1.4 Protéger le logement étudiant.....	39
4.1.5 Renforcer le soutien au financement de la rénovation énergétique.....	39
4.1.6 Limiter les obligations de la loi Climat et résilience à la date de signature des nouveaux baux de location.....	40
4.2 DPE et protection du marché locatif : Actions directes de la région Île-de-France ...	40
4.2.1 Communication régionale pour l'aide aux propriétaires.....	40
4.2.1.1 Créer un site francilien dédié à la rénovation énergétique des logements et ciblé sur les besoins des propriétaires	40
4.2.1.2 Messages à adresser sur le site	41
4.2.1.3 Promouvoir le support Bail'Rénov'.....	42
4.2.2 Production de logements.....	42
4.2.2.1 Promouvoir la densification de l'urbanisme ciblé et la surélévation des bâtiments	42
4.2.2.2 Promouvoir la transformation des bureaux en logements	43
4.2.2.3 Promouvoir le bail à construction (ou bail solidaire)	44
4.2.3 Promouvoir l'utilisation de matériaux de qualité pour la production de logements.....	44
4.2.4 Développer par la formation les compétences des acteurs de la rénovation.....	44
4.2.4.1 Formation des Diagnostiqueurs	44
4.2.4.2 Formation des personnels des entreprises de rénovation.....	45
4.2.5 Création d'un observatoire régional du DPE.....	46
Conclusion	47
Remerciements.....	48
Liste des membres de la commission	49
Glossaire	50
Bibliographie.....	52
Annexes : Contributions des commissions du Ceser	55
Commission Affaires européennes et actions internationales (CAEI).....	55
Commission Budget et finances (CBF).....	57
Contribution du 1 ^{er} juin 2023	57
Échanges – CBF 7 septembre 2023.....	57
Commission Culture et communication (CCC)	60
Commission Développement économique (CDE)	63
Commission Emploi (CE)	66
Commission Environnement et transition énergétique (CETE)	69

Introduction

La rénovation énergétique dans l'immobilier : une nécessité dans un contexte de crise du logement

Au plan national, environ 40% de l'énergie consommée, et près du quart des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), sont imputables à l'Immobilier tertiaire et résidentiel. Il est donc évident que, si notre pays, dont notre **Région Île-de-France**, veut maîtriser ses consommations d'énergie et ses émissions de carbone, il **doit améliorer la performance du parc immobilier existant**.

La « **stratégie nationale bas carbone** » initiée par le gouvernement vise un objectif concret : respecter l'Accord de Paris sur le climat – signé en 2015 par 55 pays – en atteignant la neutralité carbone d'ici 2050. C'est-à-dire que nos émissions de gaz à effet de serre (GES) soient compensées par l'absorption de carbone dû aux forêts, aux sols agricoles, et à la nature en général ainsi que par des procédés industriels dédiés (capture, stockage et réutilisation de carbone). Pour le Ministère de la Transition Écologique, cette feuille de route concerne tous les secteurs d'activité et doit être portée par tous : citoyens, collectivités et entreprises. Concernant les bâtiments, dont les logements, une première étape est fixée à 2030, avec la réduction de GES de 49% par rapport à 2015.

Dans ce contexte de nécessité de rénovation énergétique, et de manque de logements, la Région Île-de-France travaille à une nouvelle planification du territoire, à travers le SDRIF en vue d'une adoption en Conseil régional, puis d'une promulgation par décret en Conseil d'État, en 2024.

L'objectif de production de 70 000 logements annuels, inscrit dans la loi relative au Grand Paris de 2010, y figurera. « *Dans le cadre de notre nouvelle feuille de route à l'horizon 2040, nous allons réaffirmer cet objectif, et les deux tiers des de ces constructions devront être des logements abordables* » annonce M. Jean-Philippe Dugoin-Clément, Vice-Président chargé du Logement, de l'Aménagement durable du territoire et du SDRIF-E depuis le 2 juil. 2021 (Le Monde du 23 Mars 2023 – « L'Île-de-France veut plus de logements abordables », Claire Ané et Véronique Chocron). Avant d'ajouter que « **la crise du logement en Île-de-France constitue une bombe sociale à retardement** ».

La crise actuelle du logement porte aussi bien sur l'immobilier neuf que sur l'immobilier ancien. L'immobilier neuf, en termes de dépense énergétique, suit les règles de conformité avec les normes en vigueur. Mais **l'immobilier ancien doit être rénové, en priorité pour les logements locatifs**, dans le privé et dans le social, suivant les directives de la loi Climat et résilience de 2021.

La loi « Climat et résilience » porte le risque d'affecter négativement le volume des logements en location. Nous décrirons la loi, nous analyserons les différents aspects techniques, financiers, fiscaux et administratifs du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), outil de base à disposition des propriétaires. Nous constaterons les freins et difficultés pour le déploiement du programme, et nous soumettrons des propositions concrètes pour aider les propriétaires bailleurs privés et sociaux.

Le sujet est d'autant plus important que **l'Île-de-France compte le plus fort pourcentage de logements énergivores (60% d'étiquettes DPE E, F et G)** pour une moyenne nationale d'environ 40%. Ceci induit que plus de 50% des logements franciliens privés devront faire l'objet d'une rénovation. Parmi les propriétaires, certains pourront réaliser les travaux, d'autres soit ne pourront pas soit ne souhaiteront pas les faire. Dans ces cas, le logement sera vendu, et risque de sortir du marché locatif, car la recherche d'appartements à vendre pour occupation est aussi très forte en Île-de-France.

1. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

1.1 Historique législatif : de l'incitation à l'obligation

Une loi du 29 octobre 1974 est relative aux économies d'énergie. L'idée n'est donc pas nouvelle, mais les objectifs ont évolué. En 1974, le coût du baril de pétrole élevé après le choc pétrolier imposait des économies d'énergie. Aujourd'hui les enjeux sont la planète et la précarité énergétique. Pour les logements anciens, la rénovation énergétique est un chantier complexe mais nécessaire pour atteindre un confort thermique tout en garantissant des économies d'énergie.

La liste non exhaustive des principaux textes est la suivante :

- **La loi n° 2009-967 « Grenelle 1 » du 3 août 2009** de programmation relative au Grenelle de l'Environnement incite à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- **La loi n° 2010-788 « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010** : demande des économies d'énergie avec un texte incitatif en matière de rénovation visant à imposer la réalisation de travaux ;
- **La loi n° 2014-366 « ALUR » du 24 mars 2014 – Accès au logement et un urbanisme Renové** : fournit des dispositions particulières pour la copropriété en faveur de la rénovation énergétique et de son financement (fonds de travaux obligatoire en copropriété...) ;
- **La loi n° 2015-992 « Transition énergétique » du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte** : fixe des objectifs généraux, chiffrés, en faveur de la rénovation énergétique. C'est le premier texte qui impose des travaux d'économie d'énergie dans les immeubles collectifs ;
- **La loi n° 2018-1021 « ELAN » du 23 novembre 2018 portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique** modifie le statut du DPE qui passe d'informatif à « opposable » à compter du 1er juillet 2021 ;
- **La loi n° 2019-1147 « Énergie et climat » du 8 novembre 2019 - lutte contre les « passoires thermiques »** :
 - Soumet les logements à un seuil de consommation énergétique, et exclut du parc des logements « louables » ceux dont étiquetés DPE, catégories F et G,
 - Instaure un régime spécifique pour les copropriétés en difficulté,
 - Impose l'inclusion du DPE dans les petites annonces vente et location de logements,
 - Impose / introduit l'audit énergétique pour donner plus de précisions sur les travaux à effectuer, notamment pour les copropriétés,
 - Indique le montant théorique des dépenses énergétiques,
- **La loi n° 2021-1104 « Climat et résilience¹ » du 22 août 2021** traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat, afin de réduire les Gaz à Effet de Serre (GES) de 40% d'ici 2030.

La loi inclut l'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments, les dates et les conditions fixées pour la vente et la location de logements, utilisant les résultats des DPEs et Audits énergétiques.

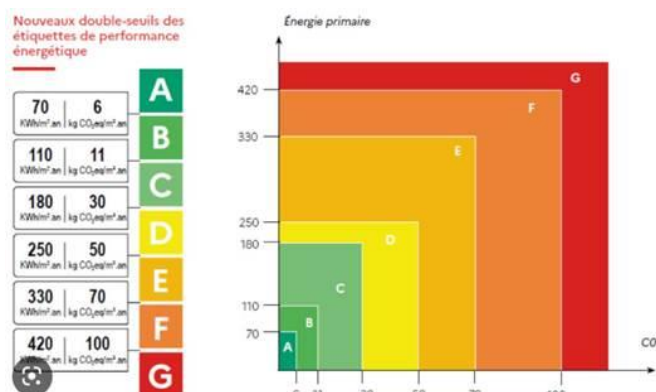
1 Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

1.2 Propriétaires bailleurs

1.2.1 Agenda : les dates-clé

L'objectif de la loi est la lutte contre les passoires thermiques avec une série de mesures fortes imposant la rénovation énergétique aux locaux d'habitation les plus énergivores.

Les notes s'échellent suivant les niveaux de performance suivants :



Source FNAIM – Chambre de diagnostics immobiliers (CDI) Novembre 2022

Le tableau suivant montre les dates et conditions pour la vente et la location de logement, tenant compte des performances énergétiques :

CALENDRIER DE LA RENOVATION ENERGETIQUE			
EN CAS DE VENTE		EN CAS DE LOCATION	
	25/08/2022	GEL DES LOYERS pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à cette date	F G
FIN DE VALIDITE DES DPE réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017	31/12/2022	FIN DE VALIDITE DES DPE réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017	
	01/01/2023	LOCATION INTERDITE Pour les nouvelles locations si la consommation annuelle est $\geq 450 \text{ kWh/m}^2$	G
F G AUDIT ENERGETIQUE À réaliser obligatoirement avant la vente	01/04/2023		
FIN DE VALIDITE DES DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021	31/12/2024	FIN DE VALIDITE DES DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021	
E AUDIT ENERGETIQUE À réaliser obligatoirement avant la vente	01/01/2025	LOCATION INTERDITE Pour les locations de logements classés indécents en G	G
	01/01/2028	LOCATION INTERDITE Pour les locations de logements classés F et G	F G
D AUDIT ENERGETIQUE À réaliser obligatoirement avant la vente	01/01/2034	LOCATION INTERDITE Pour les locations de logement classés E, F et G	E F G
A B TOUS LES LOGEMENTS CLASSÉS A et B	OBJECTIF: 01/01/2050	TOUS LES LOGEMENTS EN CLASSÉS A et B	A B

Source : Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) Novembre 2022

Des dérogations ont été annoncées dans 3 domaines :

- **L'exception dite de copropriété** (entrée en vigueur en 2023), qui indique que, même rempli de zèle environnemental, le bailleur peut voir son dynamisme rénovateur se briser sur le mur de la copropriété. Le législateur vient à son secours, sous conditions (Voir le chapitre 1.2.5.2) ;
- **L'exception architecturale** (entrée en vigueur en 2025), qui concerne les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales (Voir chapitre 1.2.6) ;
- **L'exception de coût** (à compter de 2028), qui vise les bâtiments « pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire l'obligation de rénovation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien ». Pour l'instant peu de détails concernant la mise en application de cette exception.

Petites annonces de vente ou de location

Les seuils de consommation à respecter seront mentionnés dans les petites annonces, et l'indication de performance devra figurer sur le descriptif du bien loué ou vendu.

À retenir donc, à compter du :

- **1er janvier 2023, les logements G+ (>450 kWh ef/m²/an) sont interdits à la location, et les loyers des logements classés F et G sont « gelés » ;**
- 1er janvier 2025, les logements classés G seront interdits à la location ;
- 1er janvier 2028, les logements classés F seront interdits à la location ;
- 1er janvier 2034, les logements classés E seront interdits à la location.

1.2.2 Domaine technique : le calculateur

1.2.2.1 Calculateur 3CL en France

Le calculateur 3CL (Calcul des Consommations Conventionnelles des Logements) est utilisé par tous les organismes de diagnostics, d'audits et de contrôle au plan national.

Contrairement au calcul du DPE qui se faisait jusqu'au 30 juin 2021 sur la base de la consommation d'énergie à partir des consommations constatées sur les factures des fournisseurs d'énergie, le calculateur tient maintenant compte des éléments objectifs techniques de la construction, sur la base de 130 données concernant la nature de la construction (épaisseur des murs, système chauffage...) pour déterminer :

- Le niveau de consommation énergétique en kWh/m²/an,
- Le niveau d'émissions de GES (Gaz à Effet de Serre).

Le résultat de ce calcul donnera la note du logement au propriétaire ainsi que les recommandations d'amélioration et de travaux à exécuter pour atteindre les niveaux requis.

1.2.2.2 Différentes approches en Europe

Depuis la directive 2002/91/CE du Parlement Européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, le DPE est devenu l'outil incontournable de tous les pays, pour élaborer leurs politiques publiques : lois Énergie climat et Climat résilience en France, Superbonus 110% en Italie, « Energiesprong » aux Pays-Bas etc.

La nouvelle directive de l'Union européenne (UE) sur la performance énergétique des bâtiments, ou simplement DPEB, est entrée en vigueur dans le cadre législatif français. Elle a été encore discutée le 14 mars 2023 au Parlement européen avec des ambitions confirmées.

Les constats dans l'application de ces textes sont les suivants :

- **Chaque pays de l'Union Européenne a appliqué sa propre réglementation, basée sur la même DPEB, pour concevoir son évaluation énergétique des bâtiments.**

Les certificats et diagnostics de performance énergétique partagent certes des caractéristiques communes : affichage de la consommation d'énergie, système d'évaluation, durée de validité, recommandations...

Cependant, des différences significatives rendent quasi impossibles les comparaisons entre les dispositifs – DPE / EPC / CPE européens – des différents pays. À titre d'exemples :

- L'unité de mesure de la consommation : le kWh/m²/an pour la France ;
- Le nombre de classes énergétiques 7 (de A à G) en France, 10 au Luxembourg, 12 aux Pays-Bas ;
- La définition des classes énergétiques : la classe C du DPE français équivaut à la classe B en Flandre et en Wallonie, à la classe E ou F au Luxembourg...
- La disparité des modes de réalisation du DPE, et des mesures. On peut ainsi distinguer globalement 2 méthodes de calcul pour déterminer les besoins énergétiques : consommation conventionnelle (actuelle méthode dans l'Hexagone) et consommation réelle sur factures (supprimée en France en juillet 2021, mais encore utilisée dans certains pays de l'UE.)
- Les facteurs de conversion de l'énergie primaire en énergie finale reposent sur des données différentes suivant le pays et les méthodes évoluent différemment au fil des révisions de la DPEB.

Précisons, toutefois, qu'à partir de 2026, les DPE devront respecter un modèle commun pour permettre la transition écologique du secteur du bâtiment. Mais la diversité du parc immobilier en Europe rend le chantier complexe.

• **Les politiques publiques suivies après le calcul de l'évaluation énergétique des bâtiments varient selon les pays :**

La **France** s'est engagée dans une lutte contre les passoires énergétiques avec pour outils : le gel des loyers des passoires thermiques (depuis le 24 août 2022), l'interdiction progressive de mise en location des logements énergétivores (étiquetés G puis F et E). Ainsi, l'État demande un effort financier considérable aux propriétaires en matière de mise aux normes énergétiques de leurs biens.

Italie : Le législateur est beaucoup plus souple. Il impose aux habitations construites ou rénovées depuis le 1er janvier 2018 de couvrir **50% de leur consommation avec des énergies renouvelables**, et propose un système de déductions fiscales pour soutenir les propriétaires.

Belgique : Le certificat de performance énergétique (CPE) classe les logements en catégories et est obligatoire à la location et à la vente. À partir des consommations énergétiques mentionnées dans le CPE, une extrapolation des frais énergétiques est réalisée. Une **grille de référence des loyers** en rapport avec les consommations incite le propriétaire d'un bien à faible performance énergétique à effectuer des travaux d'amélioration.

Allemagne : L'État verse au propriétaire jusqu'à 75 000€ pour financer le coût des travaux de rénovation, le recours à un expert en efficacité énergétique et le suivi du chantier, à condition d'être propriétaire d'une maison et d'y résider au moins quatre mois par an. Fiscalement, le contribuable allemand bénéficie d'un **remboursement de 20% de ses dépenses (dans la limite de 40 000€) sous forme d'un crédit d'impôt**.

Espagne : il n'existe **pas de dossier de diagnostic technique comme en France**, ni de restriction au droit de propriété. Il n'y a qu'un seul diagnostic devenu obligatoire depuis 2013, celui de la performance énergétique : Certificado de Eficiencia Energética.

Pays-Bas : le programme « energiesprong », met en œuvre, avec succès, le **système du tiers financeur pour favoriser la rénovation thermique de l'habitat**.

En conclusion, l'Europe n'est pas à l'unisson en matière de diagnostic de performance énergétique et des politiques publiques qui en découlent. Si la commission européenne entend mettre à terme de l'ordre dans les pratiques des différents pays, beaucoup de difficultés restent encore à surmonter pour impulser un mouvement de fond « rénovation énergétique » cohérent et coordonné au niveau européen.

1.2.3 Accompagnement des propriétaires

1.2.3.1 France Rénov'

France Rénov' est une organisation destinée à améliorer la lisibilité des parcours travaux grâce au service public de la rénovation de l'habitat.

Ce projet national cible les 20 millions de logements, toutes régions confondues, à mettre au niveau dans les 15-20 prochaines années.

Ses **missions** sont les suivantes :

- Développer une politique contractualisée avec les collectivités territoriales,
- Proposer une offre d'information, de conseil, et d'orientation (plateforme, numéro unique, réseau d'espaces conseils),
- Mettre à disposition une offre d'accompagnement (Mon Accompagnateur Rénov' cf. 1.2.3.2),
- Fournir des aides Financières (Ma Prime rénov' et ses déclinaisons, Loc'Avantages...cf. 1.2.4),

La marque, portée par les pouvoirs publics (État et collectivités), fait actuellement l'objet d'une communication forte dans les médias.

Les **objectifs** de France Rénov' sont :

- Proposer un parcours centré sur les besoins de l'utilisateur avec une approche intégrant l'ensemble des enjeux d'amélioration de l'habitat,
- Améliorer l'offre de services afin d'offrir une expérience usager fluide et lisible,
- Accompagner le réseau des Espaces Conseil FR dans le portage local du service public en lien étroit avec les collectivités territoriales,
- Mobiliser l'ensemble des acteurs (collectivités, partenaires, filières professionnelles) dans le déploiement du service public.

À ce jour, l'organisation France Rénov' comprend 2 254 conseillers au sein de 551 Espaces conseil France Rénov', dont 292 conseillers et 36 Espaces conseil en Île-de-France.

L'unique numéro d'Appel de France Rénov' au plan national est : 0 808 800 700.

Il est à noter que les paragraphes suivants décrivent les divers aspects de support et d'aides aux propriétaires bailleurs connus au 1^{er} semestre 2023. Ces dispositions font l'objet d'évolutions permanentes.

1.2.3.2 Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)

Avec MaPrimeRénov', France Rénov' a enclenché, dès 2020, une dynamique de massification de la rénovation énergétique des logements du parc privé. En 2023, l'arrivée sur le marché d'« Accompagnateurs Rénov' » marque une nouvelle étape de la politique publique en support des ménages confrontés à leur projet de rénovation.

MAR a un double objectif :

- Stimuler la demande et inciter davantage de ménages à lancer leur projet,
- Relever le niveau d'ambition de performance et d'efficacité des rénovations, et simplifier le parcours de travaux pour les ménages au travers d'un accompagnement multidisciplinaire.

MAR s'intègre dans le dispositif d'accompagnement des propriétaires en aval de l'Espace Conseil France Rénov', avec les missions suivantes :



Source : Agence nationale de l'habitat (Anah), présentation Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) - 25/01/2023

Le déploiement des Accompagnateurs Rénov' est progressif, depuis le 1er janvier 2023, en termes de responsabilité et de montée en puissance.

En conclusion de ce dispositif France Rénov'/MAR, la situation idéale serait l'utilisation systématique du numéro 0808 800 700 et l'intervention systématique d'un « accompagnateur Rénov » par chaque ménage en prise avec un projet de rénovation.

1.2.4 Domaine financier : les aides et subventions

Le système des aides à la rénovation doit être en lien avec l'objectif de massification dû au grand nombre de rénovations, qui doivent encore être exécutées dans la décennie à venir. Le détail des aides figure en annexe, et figurent ci-dessous les points essentiels.

1.2.4.1 Dispositifs nationaux

Pour le parc résidentiel privé

On recense plusieurs dispositifs nationaux en faveur des propriétaires bailleurs privés :

A – MaPrimeRénov (MPR)

MPR est **accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logements construits depuis au moins 15 ans.**

MPR est ouverte à **l'ensemble des propriétaires**, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent le logement à rénover ou le louent.

Le propriétaire qui bénéficie de MPR en tant que propriétaire bailleur s'engage :

- à louer son logement en tant que résidence principale (5 ans minimum),
- à informer le locataire de la réalisation de travaux financés par la prime,
- en cas de réévaluation du loyer, à déduire le montant de la prime du montant total des travaux justifiant cette réévaluation et en informer le locataire,

MPR est également accessible aux copropriétés pour les travaux dans les parties communes.

Pour rappel : les travaux doivent avoir été effectués par des **entreprises labellisées RGE.**

Le montant de la prime est forfaitaire. Il est calculé en fonction des revenus du foyer et du gain écologique permis par les travaux. Les plafonds de ressources ont été catégorisés en **quatre profils selon les différents niveaux de revenus.** Un simulateur d'aides en ligne permet de savoir à quel profil le propriétaire appartient et à quel niveau d'aide il a droit.

MPR est cumulable avec d'autres aides à la rénovation énergétique comme les Certificats d'économie d'énergie (CEE), les aides des collectivités et celles d'Action logement, l'éco-PTZ d'un montant maximum de 30 000 €, le chèque énergie.

B – MaPrimeRénov Sérénité (MPRS)

Est un dispositif de conseil et d'aide financière pour accompagner les ménages aux ressources « modestes » dans leur projet de rénovation énergétique globale de leur logement, avec pour objectif un gain énergétique minimal de 35%.

C – MaPrimeRénov Copropriété (MPRC)

Elle permet de financer les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes des copropriétés.

L'aide est versée au **syndicat de copropriétaires** pour le financement des **travaux de rénovation globale** qui garantissent un minimum de 35% de gain énergétique.

Peuvent en bénéficier l'ensemble des copropriétés composées d'au moins **75 % de lot d'habitation principale** et **immatriculées au registre national des copropriétés**.

Le montant d'aide socle de MaPrimeRénov' copropriétés est de 25 % de la quote-part des travaux dans la limite de **3 750€ par logement**.

Une **aide complémentaire de 3 000€ par logement** pourra être accordée pour les copropriétés qualifiées de « fragiles » ou situées dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU).

D – Le Certificat d'économie d'énergie (CEE)

C'est un mécanisme qui oblige les fournisseurs d'énergie à encourager les travaux d'économies d'énergie auprès des particuliers, en accordant des aides financières prenant la forme de bon d'achat, primes, remise, prêt à taux bonifié, subvention....

Les aides distribuées dans le cadre des CEE sont accessibles à tous sans conditions de ressources.

E – L'Eco PTZ (Prêt à Taux Zéro)

L'éco-PTZ permet de financer des travaux de rénovation énergétique dans un logement.

Il est versé par certaines banques.

C'est un prêt **sans intérêts** d'un montant maximal de **50 000 €**.

Il peut être obtenu par un propriétaire occupant ou bailleur d'un logement construit depuis plus de 2 ans.

Il est attribué **sans conditions de ressources**.

Depuis le 17 novembre 2022, certaines banques proposent de cumuler l'éco-PTZ et MPR pour **financer le reste à charge des travaux** pour lesquels le propriétaire a obtenu MPR.

F – Le Prêt Avance Rénovation (PAR)

Le **Prêt Avance Rénovation** est un **prêt hypothécaire** destiné aux **ménages très modestes** souhaitant **financer des travaux de rénovation énergétique** dans leur logement. [Il](#) est garanti grâce à l'**hypothèque sur le logement** couplée à une **garantie de l'État** couvrant 75 % du montant du crédit.

Il permet d'accompagner les **propriétaires occupants de logements classés « F » ou « G » au DPE** dans la rénovation énergétique de leur habitation.

Son remboursement s'effectue in fine, c'est-à-dire en une seule fois, lors de la mutation du bien, soit à l'occasion de la revente du bien, soit lors de la succession.

Aujourd'hui, la Banque Postale, le Crédit Mutuel et le CIC sont les 3 établissements à le proposer. Ce prêt est cumulable avec : MaPrimeRénov', l'éco-PTZ, les certificats d'économie d'énergie, les aides de l'Anah.

G – Loc'Avantages

est un dispositif qui permet, **en proposant un logement à la location**, de bénéficier d'une **réduction d'impôt à conditions de :**

- Fixer un loyer de montant inférieur au prix du marché local,
- Louer un logement que le locataire occupera en tant que résidence principale,
- Louer à un locataire dont les ressources ne dépassent pas un plafond fixé par l'État,
- Proposer à la location un bien non meublé,
- Louer pour une durée de six ans minimum,
- Ne pas prendre comme locataire un membre de sa famille,
- Ne pas louer un logement classé E, F ou G, autrement dit une passoire thermique.

H – Le Prêt Action Logement (PAL)

Présente les avantages suivants :

- Un taux d'intérêt avantageux,
- Un montant plafonné à 10 000 euros.

Pour en bénéficier, les propriétaires concernés doivent :

- Être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole d'au moins 10 salariés,
- Être propriétaire du logement occupé ou propriétaire d'un logement loué à un tiers - dans les 2 cas, le logement doit être utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale du locataire,
- Justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés.

I – Le Chèque Energie (CE)

est une aide versée nominativement, **sous conditions de ressources**, pour le paiement des factures d'énergie, l'achat de combustible et certains travaux énergétiques.

En 2023, son montant peut varier entre 48 € et 277 € par an (utilisable jusqu'au 31/12/24).

Pour le parc résidentiel social

La loi s'applique de la même manière que pour le logement privé.

Mais la nature de chacun diffère sur les critères suivants :

- Copropriété dans le privé, monopropriété dans le social, ce qui implique un processus de décision différent,
- Financement lié à chaque copropriétaire et aux décisions d'assemblée générale (AG) pour le privé, Financement global dans le social, avec des difficultés dans chaque cas mais d'ordre différent,
- Nature des appartements, notamment les surfaces, avec plus de « surfaces moyennes » pour le social, et plus de « petites surfaces » pour le privé, ce qui rend le problème des petites surfaces plus complexe pour le privé (voir 3.3.2),
- D'une façon générale, l'exception architecturale est également moins problématique dans l'habitat social, les immeubles étant plus récents,
- La prise de conscience et l'accompagnement des décideurs sont des points cruciaux dans le privé, et bien moins dans le social où la demande de rénovation pose moins de problèmes pour les bailleurs sociaux qui ont une longue expérience dans le domaine (Obligations de gestion de leur patrimoine, financements des travaux avec des prêts à très longs termes...),
- A l'inverse, les réactions et négociations avec les locataires dans le social sont certainement plus complexe.

Les aides nationales pour le logement social sont des prêts spécifiques de longue durée par la Caisse des dépôts, l'exonération partielle de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), avec des objectifs de DPE, pour les logements F et G (subvention de 10.000 euros possible par l'UE), et un budget de 200 millions d'euros dans le Fonds national d'aide à la pierre (FNAP) (pour la notation C maximum) avec un cahier des charges précis.

1.2.4.2 Cas spécifique de la Région Île-de-France

En soutien aux bailleurs sociaux : Plan régional pour la disparition des passoires thermiques dans le parc social

Sources : <https://www.iledefrance.fr/laction-regionale-pour-le-logement>

- délibération n° CR 2020-006 du 05/03/2020 (adoption) ;
- délibération n° CP 2020-485 du 18/11/2020 ;
- délibération n° CR 2021-049 du 21/07/2021 ;
- délibération n° CP 2022-007 du 28/01/2022 ;
- délibération n° CP 2023-045 du 25/01/2023 ;
- délibération n° CP 2023-205 du 01/06/2023.

Dans le cadre de son enjeu d'amélioration du cadre de vie des Franciliens et d'accompagnement du changement climatique : « La Région accompagne également la rénovation des logements sociaux dans un souci d'économie d'énergie et d'accompagnement des ménages modestes dans les habitations les plus problématiques en termes de performance énergétique (étiquettes DPE E, F et G). Avec un budget de près de 25 millions d'euros affectés entre 2020 et 2022, ce sont ainsi plus de 12.300 logements qui pourront être rénovés thermiquement avec l'aide de la Région permettant d'améliorer leur confort en hiver comme en été, tout en maîtrisant les factures d'énergie. »

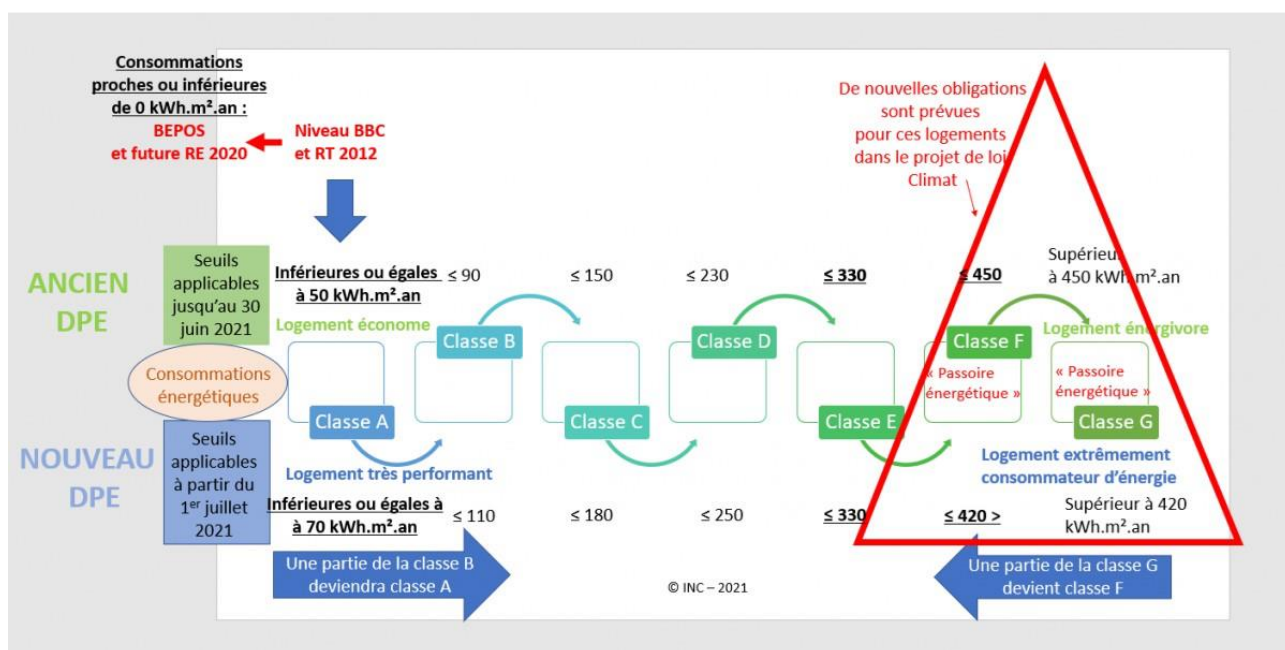
« L'intervention, initialement ciblée sur les logements relevant des étiquettes F et G a été élargie aux logements classés E par délibération n° CP 2022-007 du 28 janvier 2022 et permet d'accompagner la rénovation des logements sociaux conventionnés depuis plus de cinq ans, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou de logements constituant des résidences sociales, pensions de famille ou maisons relais, de résidences pour jeunes et apprentis ou foyers de jeunes travailleurs, et résidences pour étudiants.

Une première série de conventions a été approuvée par la commission permanente en juillet 2020 et au cours du seul exercice 2020, 14 bailleurs sociaux ont conventionné avec la Région la réhabilitation de 6.196 passoires énergétiques. Depuis la création du dispositif, ce sont 246 opérations totalisant 12.372 logements qui ont été inscrites dans le périmètre d'une convention régionale de rénovation thermique (situation à fin 2022).

Le dispositif d'intervention prévoit notamment que les travaux de rénovation thermique doivent être achevés dans un délai de 3 ans à compter de l'attribution de la subvention régionale.

Or, la mise en œuvre des conventions régionales s'est inscrite dans une période au cours de laquelle les bailleurs ont été confrontés à une série de difficultés majeures. En effet, les plannings de travaux de nombreuses opérations ont été fortement perturbés par la crise de la COVID entraînant retards et interruptions de chantiers.

En outre, la réforme du diagnostic de performance énergétique issue des arrêtés du 31 mars 2021, dont les modalités d'application sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2021 (suppression de la méthode sur facture, calcul sur 5 usages, étiquette à double seuil tenant compte des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, opposabilité du diagnostic...) a amené nombre de bailleurs à refaire des campagnes de diagnostic de leur patrimoine.



Enfin, la guerre en Ukraine déclenchée en février 2022, outre la hausse sensible des coûts, a entraîné des ruptures dans les chaînes d'approvisionnement et la pénurie de certains matériaux. L'ensemble de ces éléments a perturbé le calendrier initial des rénovations thermiques et plusieurs opérateurs ont indiqué qu'une partie de leurs programmes de réhabilitation ne pourrait être achevée dans les délais impartis par la convention de rénovation thermique... ».

Source : délibération n° CP 2023-205 du 01/06/2023.

A – La SEM IDF I&T (SEM Île-de-France Investissements & Territoires)

« Sous l'impulsion de la Région Île-de-France, les deux sociétés sœurs (IDF Énergies et IDF I&T (Investissement & Territoire) se sont rapprochées pour identifier les synergies et mutualisations qu'elles pourraient mettre en œuvre... Les deux SEM ont donc travaillé à un projet de fusion-absorption de la SEM IDF ENERGIES par la SEM IDF I&T, afin de permettre », entre autres objectifs, « de mettre à profit l'expertise de la SEM IDF ENERGIES pour la rénovation énergétique des actifs portés par la SEM IDF I&T et plus largement développer une expertise pour des bâtiments tertiaires... ».

« La Société a pour objet, dans un but d'intérêt général, l'acquisition, la construction et la gestion et la cession d'immeubles en Île-de-France, ainsi que toutes interventions et prestations de services, ayant pour vocation de... participer à la transition énergétique du territoire par des actions d'accélération de la rénovation énergétique de tous types de bâtiments publics ou privés ».

Source : CP 2023-143, juin 2023 – Projet de fusion-absorption de la SEM Île-de-France Énergies par la SEM Île-de-France Investissements et territoires).

B – Le dispositif « coup de pouce énergie »

Cette aide n'est pas à proprement parler une aide à la rénovation énergétique, mais plus une aide à certains ménages très modestes. Compte tenu des conséquences économiques et sociales de la crise énergétique actuelle (prix de l'énergie élevés et instables), et compte tenu des charges financières pour les Franciliens les plus vulnérables, notamment les ménages à faibles revenus, la Région Île-de-France s'engage dans la lutte contre les fractures sociales et territoriales dans le cadre du programme de Région solidaire. Le plan REPowerEU de la Commission européenne permet la mobilisation des crédits du Fonds Social Européen pour le soutien des ménages les plus vulnérables. Dans ce cadre, la Région a mis en place le dispositif « Coup de pouce énergie » pour aider les ménages franciliens à faire face à l'augmentation de leurs coûts de consommation d'énergie.

1. Nature de l'aide : il s'agit d'une aide forfaitaire faisant l'objet d'un versement unique. Montant de l'aide : 250€. Modalités de dépôt de la demande : la plateforme en ligne de l'Agence de Services et de Paiement (ASP) héberge les demandes à partir du 1er juillet 2023, accessible à partir du site en ligne régional depuis une adresse URL. La plateforme est ouverte jusqu'au 31 octobre 2023 pour une mise en paiement avant le 31 décembre 2023. La date d'ouverture de la plateforme pourra être prolongée pour des raisons techniques,
2. Les critères d'éligibilité : foyer fiscal ayant sa résidence principale en Île-de-France et disposant d'un revenu inférieur ou égal à 60 % du revenu fiscal régional médian. Cela correspond à un revenu fiscal de référence par unité de consommation inférieur à 14.802 euros en 2021, soit environ 600.000 bénéficiaires éligibles.

Source : CP 2023-239, 1^{er} juin 2023 « Coup de pouce énergie ».

1.2.4.3 Autres dispositifs publics

Rappelons que d'une manière générale, les propriétaires sont prioritairement dirigés vers France Rénov' pour s'informer.

Au-delà des aides nationales et régionales énoncées ci-dessus, plusieurs collectivités publiques (Métropole, Départements, Communes) proposent également des aides de nature locale. Plusieurs organisations administratives ou associatives : ADEME, ANAH, IPR, AREC, SOLIHA, ANIL (et ADIL régionales) ... en assurent la promotion.

Le manque d'information est tel que fleurissent nombre d'initiatives de sites se proposant d'aider les propriétaires à s'y retrouver. On peut citer le site www.aidesauxtravaux.fr permettant de lister les aides en fonction du lieu, du type de bien et du besoin recherché.

1.2.5 Copropriété

La loi Climat et résilience prévoit les mêmes règles pour tous les logements, qu'ils soient individuels ou collectifs.

Compte tenu de la spécificité et de la complexité du processus de décision qui sera vu dans la partie 3.3.5 (Problématiques liées au DPE) le législateur a prévu 2 domaines de dispositions spécifiques à la copropriété :

- Des obligations dans le temps pour les copropriétés, afin de les amener à une approche plus globale, plutôt que par des décisions ponctuelles « au coup par coup »,
- Des règles d'exception dans le cas où la copropriété mettrait du temps à décider des travaux obligatoires pour l'un ou plusieurs de copropriétaires.

1.2.5.1 Obligations collectives pour développer une approche globale de rénovation énergétique

Généralisation du DPE collectif

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 devra disposer d'un DPE.

Ce DPE sera renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 indique que le bâtiment est étiqueté DPE A, B, ou C.

Le DPE sera obligatoire, à compter du :

- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- 1^{er} janvier 2025 pour toutes les copropriétés entre 51 et 200 lots,
- 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Généralisation du Plan Pluriannuel de travaux (PPT)

Les copropriétés devront mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT).

Il sera obligatoire dans les copropriétés de + de 15 ans, et devra être actualisé tous les 10 ans.

Le PPT doit indiquer :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble mais aussi à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des GES,
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettront d'atteindre
- Une estimation du coût des travaux et leur hiérarchisation,
- Une proposition d'échéancier des travaux.

L'application de cette obligation de PPT se fera progressivement, à compter du :

- 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Généralisation du fonds de travaux

Pour financer le projet et les travaux du PPT, un fonds de travaux devra être mis en place.

Le montant de cette contribution (obligatoire) sera fixé en assemblée générale suivant les modalités suivantes :

- Après adoption du PPT : le montant annuel ne peut être < à 2.5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni < à 5% du budget copro prévisionnel,
- Hors PPT, le montant annuel ne peut être < à 5% du budget copro prévisionnel,
- Dans les 2 cas, un montant supérieur peut être adopté par un vote à la majorité.

1.2.5.2. Règles d'exception de copropriété

La complexité du processus de décision en copropriété est telle que le législateur a prévu des règles d'exception, permettant de donner aux copropriétaires la possibilité et le temps d'exécuter les travaux.

Il prévoit que le propriétaire ne peut pas s'exonérer des règles de décence, mais que dans le cas d'un conflit avec le locataire, il peut se prévaloir d'une impossibilité pour lui d'atteindre la notation DPE demandée en cumulant les conditions suivantes :

- 1er critère : Le propriétaire doit prouver qu'il a fait une demande de travaux au syndic selon la procédure exigée (LRAR) avant envoi de la convocation demandant l'ajout d'une résolution des travaux visés à l'ordre du jour et qu'il a voté pour cette résolution de travaux. Le copropriétaire doit donc impérativement être présent ou représenté lors de l'assemblée générale et l'ensemble des travaux nécessaires doivent avoir été mis au vote. Le procès-verbal d'assemblée générale fait office de preuve à ce sujet ;
- 2ème critère : Le propriétaire doit apporter la preuve qu'il a réalisé tous les travaux possibles dans les parties privatives, non soumises à un accord de la copropriété ;
- 3ème critère : Pour les travaux dans les parties privatives qui nécessitent un accord en assemblée générale, le même principe que le critère 1 est appliqué.

Tous ces éléments permettront de prouver sa bonne foi si le locataire se retourne contre lui et qu'une procédure est en cours.

Mais des incertitudes subsistent, et des discussions sont en cours avant que ne sortent de nouvelles instructions.

1.2.5.3 Dispositif de la Région Île-de-France : « Traiter les copropriétés en difficulté et accompagner leur rénovation »

Dans le cadre de son enjeu d'amélioration du cadre de vie des Franciliens et d'accompagnement du changement climatique : « *La Région accompagne les copropriétés les plus en difficulté pour financer les mesures de redressement nécessaires et les travaux indispensables, en particulier en matière de rénovation thermique. Depuis 2016, c'est un budget de 71 millions d'euros qui a ainsi été affecté par la Région aux copropriétés en difficulté, en faveur de près de 85 000 logements* »

Source : <https://www.iledefrance.fr/laction-regionale-pour-le-logement>

1.2.6 Règles d'exception architecturale

La loi Climat et résilience concerne tous les logements. Certains d'entre eux sont situés dans un cadre spécifique par leur histoire.

Le législateur a considéré deux aspects :

- **Architectural du bâti :**
 - La qualité architecturale de certaines constructions ne permet pas une isolation thermique par l'extérieur (ITE),
 - Certains appareillages extérieurs et matériaux de façade rendent impossible la réalisation d'une ITE (pierre meulière, pierre de taille, pisé, colombages...),
 - Dans ces cas, la rénovation ne pourra se faire que par l'intérieur (doublages etc.). Conséquences : les travaux vont diminuer la surface, donc la qualité volumétrique du bien (murs, plafonds),
- **Règlementaire :**
 - Les PLU (plans locaux d'urbanisme) peuvent ne pas autoriser une isolation type ITE (accord nécessaire des Services du Patrimoine / Bâtiments de France),
 - Un accord de la copropriété est nécessaire pour la réfection de parties communes externes (toit terrasse...),
 - Le surplomb sur le fond voisin est limité à 30 cm, avec accord du voisin et accord de la copro (Assemblée générale en cas de copropriété) ou recours judiciaire (délais imprévisibles).

Il existe **quatre dérogations légales** prévues par le Décret 2022-510 du 8 avril 2022². Les bâtiments concernés sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

- Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions (monuments historiques, sites classés...),
- Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien,
- Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment,
- Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

² Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000045536708>.

2. Marché résidentiel locatif francilien

2.1 Parc locatif privé et social – Chiffres et caractéristiques

Le rapport de l'Insee « Sans travaux de rénovation énergétique près d'un logement sur deux bientôt interdit à la location »³, octobre 2022, recense un parc total de 5 millions de logements en Île-de-France, qui se décompose comme suit :

- 2,445 millions de logements occupés par leurs propriétaires, soit près de 50%,
- 1,355 millions de logements dans le parc locatif privé,
- 1,200 millions de logements dans le parc locatif social.

Comme le montre le tableau ci-dessous du rapport de l'ADEME, l'Île-de-France dénombre 2,3 millions de résidences principales étiquetées DPE E, F ou G, ce qui représente 20% du parc énergivore de France métropolitaine, alors que le parc francilien dans son ensemble équivaut à 18% du parc de France métropolitaine.

Le parc locatif privé est le plus concerné par les dispositions de la loi Climat et résilience. Au regard des performances énergétiques, sans rénovation efficace, 745 000 logements pourraient être interdits à la location, dont 22% dès 2025 (étiquette G), 30% en 2028 (étiquette F), et 48% à l'horizon 2034 (étiquette E). Cet important volume de logements représente 15% de la totalité des logements occupés en Île-de-France, équivalant à 11 années de construction, en se fondant sur l'objectif fixé par la loi relative au Grand Paris de bâtir 70 000 logements chaque année.

► 1. Nombre et part des résidences principales franciliennes à faible et forte performance énergétique selon le statut d'occupation en 2018

	Logements à faible performance énergétique (E, F, G)				Logements à forte performance énergétique (A, B, C, D)			
	Parc locatif privé	Propriétaire	Parc locatif social	Ensemble	Parc locatif privé	Propriétaire	Parc locatif social	Ensemble
Nombre de logements	745 340	1 176 082	354 297	2 275 719	609 155	1 267 809	848 520	2 725 484
dont logements F	222 254	289 889	77 050	589 193	-	-	-	-
dont logements G	161 661	133 706	26 064	321 431	-	-	-	-
Part de logements (en %)	55	48	29	45	45	52	71	55
Niveau de vie médian annuel (en euros)	21 985	29 362	17 408	24 831	23 407	30 730	17 765	24 340

Lecture : en Île-de-France, 55 % des logements du parc locatif privé sont à faible performance énergétique.

Champ : ensemble des résidences principales localisées en Île-de-France au 1^{er} janvier 2018 dont le ménage occupant a un niveau de vie positif.

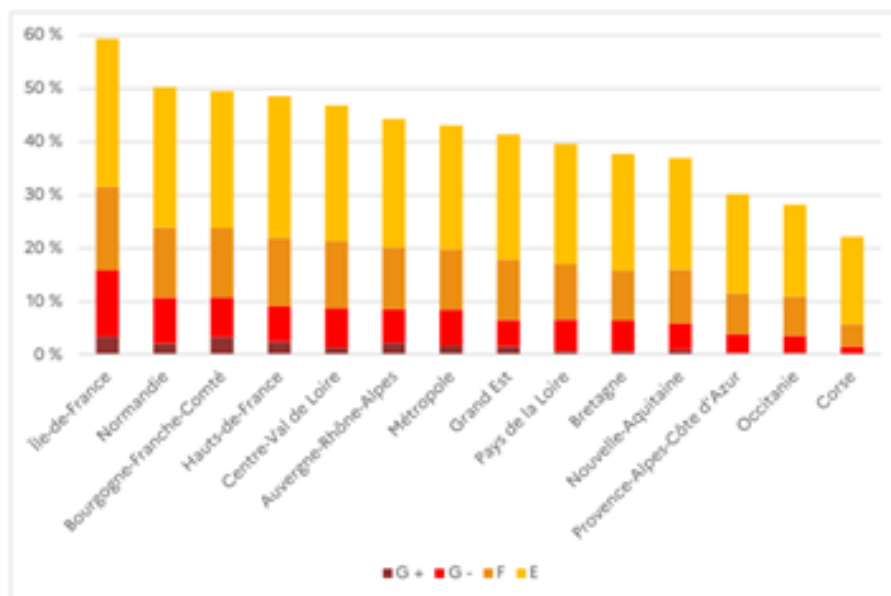
Sources : Insee, Fidéli 2018 ; Ademe, base des DPE 2017 et 2018, modèle Enerter (année 2015).

Sources : Insee, Fidéli 2018 ; Ademe, base des DPE 2017 et 2018, modèle Enerter (année 2015)

³ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6541392>.

2.2 Classification du parc résidentiel locatif au regard du DPE

2.2.1 60% du parc résidentiel locatif privé francilien est étiqueté DPE E, F, G et G+



Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021 - mars 2022 de l'Ademe Calculs SDES

Note : G+ (très énergivores) = logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kWh/m²/an

Champ : ensemble du parc locatif privé au 1er janvier 2022, France métropolitaine.

Le baromètre des DPE de la FNAIM de mai 2023 fournit les résultats suivants pour le 1^{er} trimestre 2023 :

- Paris est la ville de France dont le pourcentage de logements étiquetés DPE en catégories A et B est le moins élevé (0,1%),
- Les 10 villes en France les plus touchées par le classement DPE de leurs logements en catégories F et G (% de F et G, logements existants) sont en Île-de-France :
 - Colombes 38.9%
 - Neuilly S/ Seine 35.4%
 - Paris 34.7%
 - Levallois-Perret 33.7%
 - Asnières s/ Seine 32.1%
 - Drancy 30.8%
 - Saint Maur des Fossés 28.6%
 - Clichy 28.3%
 - Versailles 27.1%
 - Boulogne-Billancourt 26.5%

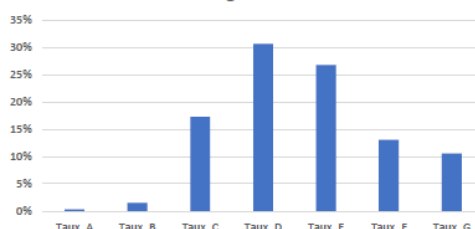
Deux raisons principales semblent expliquer ce résultat : le fort taux des « petites surfaces » notamment à Paris, ainsi que la forte proportion du bâti ancien. Nous verrons plus tard que le DPE est pénalisant pour ces 2 éléments et que des propositions sont nécessaires pour y remédier.

2.2.2 Répartition des étiquettes DPE par département francilien



Parc de résidences principales en IDF en 2022

Répartition des étiquettes DPE redressées pour la région IDF



Données redressée = Données représentatives du parc

Département	A	B	C	D	E	F	G	Total	Passoires	Dont très énergivore	Taux_A	Taux_B	Taux_C	Taux_D	Taux_E	Taux_F	Taux_G	Taux passoires	Taux très énergivore
75	68	4 684	99 880	269 262	338 145	194 643	189 745	1 096 427	384 388	38 542	0,0%	0,4%	9,1%	24,6%	30,8%	17,8%	17,3%	35,1%	3,5%
77	2 452	16 808	115 313	205 688	135 014	57 158	43 535	575 968	100 693	10 839	0,4%	2,9%	20,0%	35,7%	23,4%	9,9%	7,6%	17,5%	1,9%
78	1 864	8 505	116 789	222 612	155 008	70 057	45 260	620 096	115 317	14 405	0,3%	1,4%	18,8%	35,9%	25,0%	11,3%	7,3%	18,6%	2,3%
91	3 145	13 902	105 575	188 823	143 472	63 989	42 442	561 347	106 431	12 896	0,6%	2,5%	18,8%	33,6%	25,6%	11,4%	7,6%	19,0%	2,3%
92	1 808	8 278	124 205	216 661	204 207	98 223	76 410	729 792	174 633	25 044	0,2%	1,1%	17,0%	29,7%	28,0%	13,5%	10,5%	23,9%	3,4%
93	4 844	12 907	150 194	192 659	151 581	73 735	63 939	649 858	137 674	21 932	0,7%	2,0%	23,1%	29,6%	23,3%	11,3%	9,8%	21,2%	3,4%
94	557	8 505	106 698	176 652	168 220	81 513	59 961	602 107	141 474	19 477	0,1%	1,4%	17,7%	29,3%	27,9%	13,5%	10,0%	23,5%	3,2%
95	1 185	6 860	98 749	156 235	125 891	54 381	40 429	483 730	94 809	14 556	0,2%	1,4%	20,4%	32,3%	26,0%	11,2%	8,4%	19,6%	3,0%
	15 923	80 448	917 404	1 628 592	1 421 538	693 698	561 722	5 319 325	1 255 420	157 691	0%	2%	17%	31%	27%	13%	11%	24%	3%

Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0>

Source : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-parc-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier_2020-0

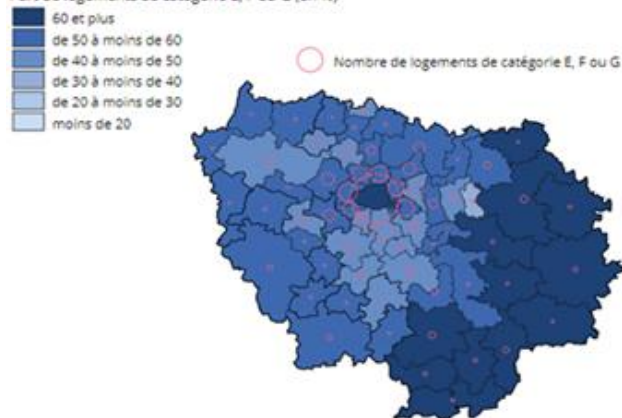
Le taux de passoires plus ou moins élevé peut s'expliquer comme suit :

- D'abord par l'ancienneté des logements du parc locatif privé : 69% se concentrent dans Paris et la Petite couronne, où la grande majorité (73%) date d'avant 1974, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques. Paris est de loin le territoire le plus concerné, avec 265 000 logements locatifs classés DPE en catégories E, F ou G, soit les 2/3 du parc locatif privé parisien.
- Dans les territoires ruraux, notamment en Seine et Marne, les logements locatifs privés sont peu nombreux en volume mais, parce qu'ils se concentrent là aussi dans le parc ancien, ils présentent souvent de moins bonnes performances énergétiques.

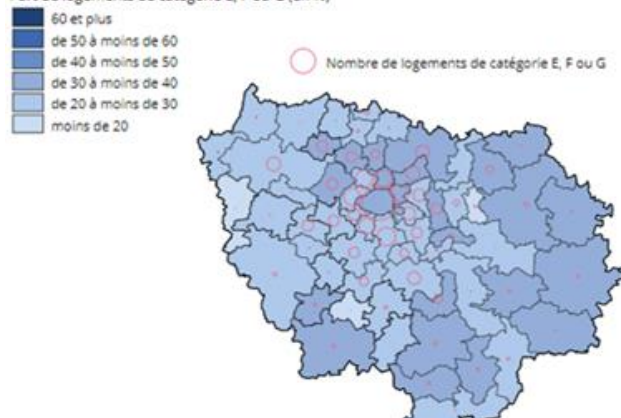
2.2.3 Répartition des étiquettes DPE du parc résidentiel locatif privé – social

Comme le montrent les cartes ci-dessous (à gauche le logement privé, à droite le logement social) le parc social francilien est moins énergivore que le parc privé.

Part de logements de catégorie E, F ou G (en %)



Part de logements de catégorie E, F ou G (en %)

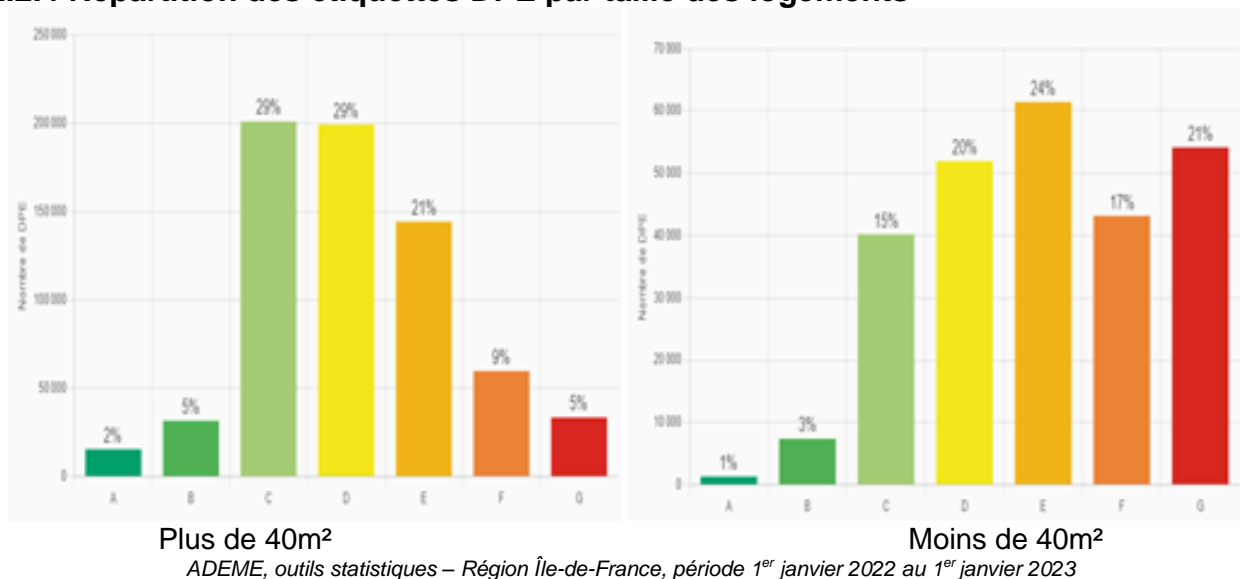


Sources : Insee, Fidéli 2018 ; Ademe, base des DPE 2017 et 2018, modèle Enerter (année 2015)

Le parc locatif privé présente une empreinte énergétique plus importante. Ceci s'explique par le fait que le secteur social s'est intéressé au sujet plus tôt, également par le fait que la nature des

bâtiments (moins de petites surfaces et dates de construction) sont plus favorables.

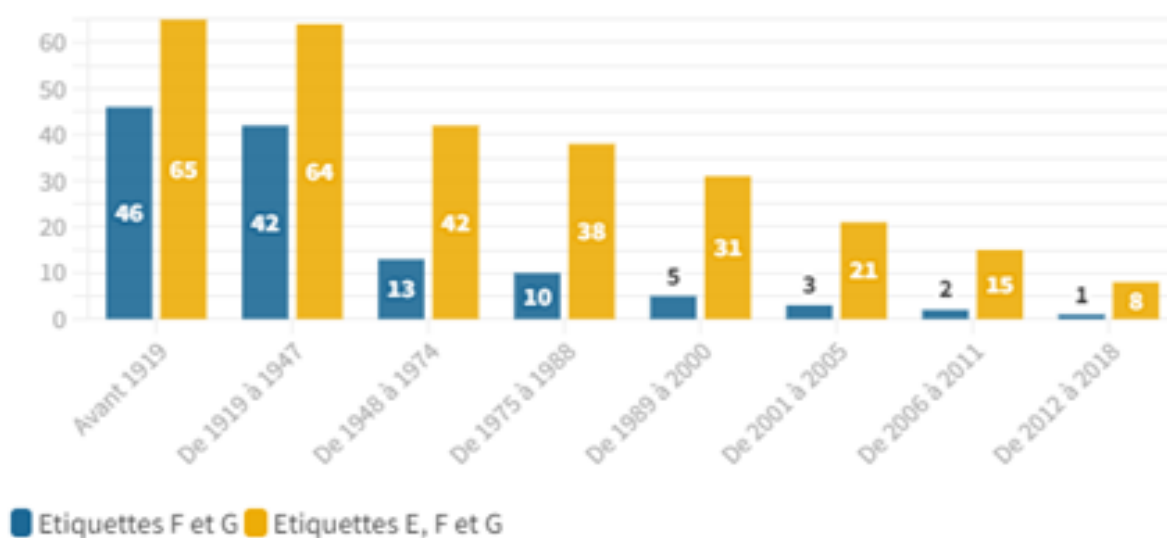
2.2.4 Répartition des étiquettes DPE par taille des logements



Ces données confirment que la taille du logement exerce une influence notable sur l'efficacité énergétique. C'est à ce stade une constatation, les explications viendront plus tard (3.3.2).

2.2.5 Répartition des étiquettes DPE par date de construction des logements

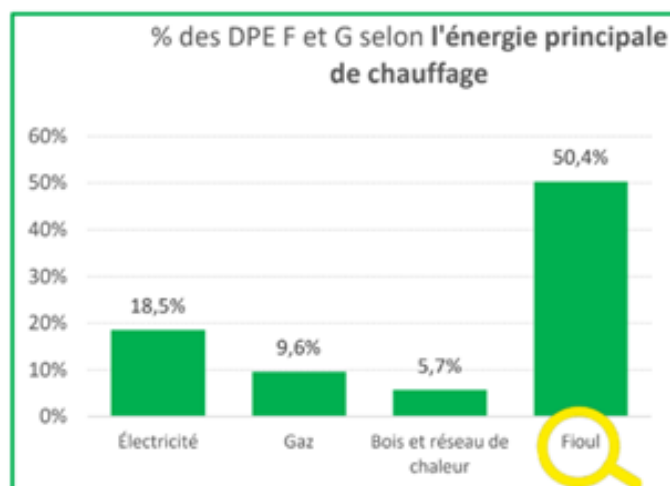
En % des logements par date de construction.



Source : Ministère de la Transition écologique : 13% des logements construits entre 1948 et 1974 sont classés F et G au titre du DPE, 42% sont classés E, F et G

Les constructions anciennes datant de 1975 présentent des défis significatifs en termes d'efficacité énergétique. Avant 1975, année de la première réglementation de ce type, aucune norme n'encadrait la performance énergétique des logements construits. Ainsi, 57 % des logements achevés avant cette date sont étiquetés E, F ou G, contre 18,7 % de ceux construits depuis 2000. Il conviendrait donc de cibler les plus vieux immeubles en priorité si l'on souhaite limiter les émissions de CO₂ en lien avec les logements.

2.2.6 Analyse du DPE en regard de l'énergie utilisée



Source : Baromètre du DPE, Chambre des diagnostiqueurs immobiliers (CDI) FNAIM - mai 2023

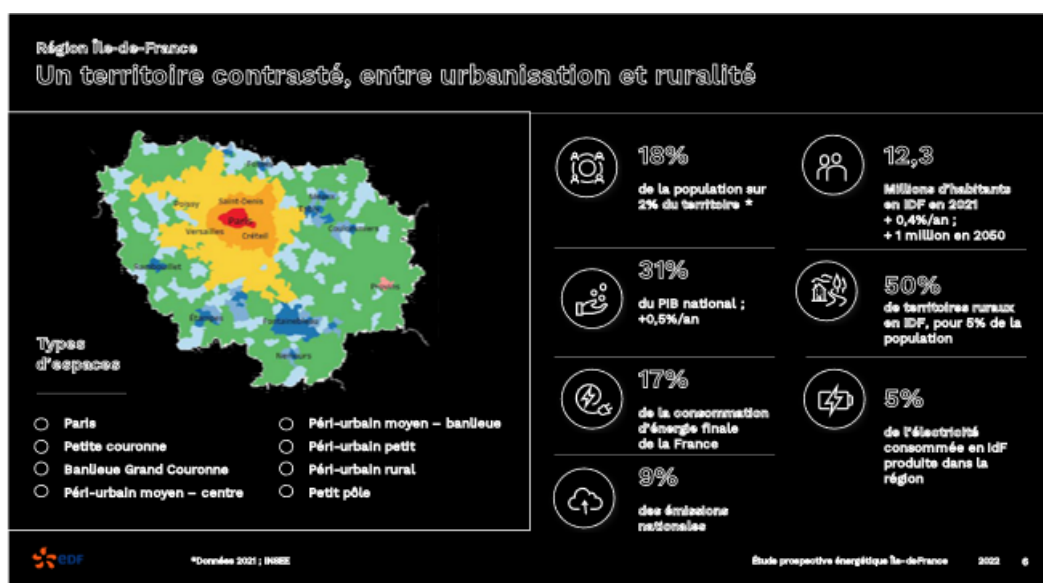
Les logements chauffés au fioul sont très pénalisés du point de vue du DPE, notamment à cause du critère des émissions de GES.

Conclusion : Spécificités du parc résidentiel locatif francilien

Les tendances les plus lourdes en Île-de-France sont :

- L'Île-de-France détient le plus fort pourcentage de logements énergivores,
- La ville de Paris est la plus impactée du fait de l'ancienneté moyenne de ses constructions,
- Le parc locatif privé est plus énergivore que le parc locatif social,
- Les petites surfaces sont proportionnellement les plus énergivores,
- Les logements anciens sont les plus énergivores,
- Le chauffage au fioul est le plus pénalisant d'un point de vue énergétique.

2.3 Chiffres-clé de l'énergie en Île-de-France : consommations et émissions de GES des bâtiments



Source : Étude Prospective Énergétique menée avec la R&D d'EDF en 2021, sur les stratégies et les leviers pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2035 – 2050

Avec 12,3 millions d'habitants, l'Île-de-France, qui représente 31% du PIB National, soit 18% de la population nationale, sur 2% du territoire (dont 50% de territoires ruraux), consomme 17% de l'énergie finale et contribue à 9% des émissions de GES du pays.

2.3.1 Sources d'énergie

L'Île-de-France émet près de 40 MT de CO₂. Les émissions sont principalement dues aux énergies fossiles pour 87%. L'électricité ne représente que 11% des émissions pour 31% de la consommation car c'est une énergie décarbonée en France.

Les énergies fossiles sont **responsables de 87% des émissions GES** liées à la consommation d'énergie de la région.

La consommation énergétique de la région, 218 TWh, se répartit entre 1/3 de gaz, 1/3 électricité, 1/4 de pétrole, plus divers autres (bois...).

Gaz, pétrole et électricité représentent plus de 90% de la consommation énergétique.

2.3.2. Secteurs d'activités

Les secteurs du bâtiment puis du transport sont les premiers émetteurs de CO₂ avec **48% pour le bâtiment (logement et tertiaire)**, 33% pour le transport, 13% pour l'industrie et 2% pour l'agriculture. Ces chiffres constituent une spécificité francilienne, car dans d'autres régions, les secteurs de l'industrie ou de l'agriculture sont plus importants (en moyenne nationale les émissions représentent 20% de pour l'industrie et 25% pour l'agriculture).

Le bâtiment émet près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre en Île-de-France, contre 28% au niveau national.

Autres spécificités de la région francilienne : Les logements sont **plus anciens et plus petits** que sur le reste du territoire national. Il y a **plus de 70% d'appartements** contre moins de 45% dans les autres régions. À noter également **une consommation plus marquée des énergies urbaines : gaz, électricité et réseaux de chaleur**, notamment dans Paris / Petite couronne. La région compte ainsi plus de 100 réseaux de chaleur, 700 kilomètres de réseaux, alimentant plus d'un million de personnes. Cela s'explique par la forte densité de population, mais également par la présence d'un gisement important de géothermie profonde spécifique à la région. **La production géothermique d'Île-de-France représente plus de 2/3 de la production géothermique nationale.**

Dans le résidentiel, ce sont les usages thermiques qui concentrent le plus d'émissions : chauffage, eau chaude sanitaire, cuisson ; notamment lorsque sont utilisés le gaz, le fioul et les réseaux de chaleur.

2.3.3 Usages : domination des besoins de chauffage

L'étude du bilan 2019 (Étude Prospective Énergétique menée avec la R&D d'EDF en 2021, sur les stratégies et les leviers pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2035 – 2050) démontre bien que la consommation d'énergie dans le bâti en Île-de-France, tant pour le résidentiel que pour le tertiaire, est principalement dominée par les besoins de chauffage. Ce constat souligne **l'importance d'une rénovation thermique des bâtiments dans la région**. En effet, un lien direct existe entre la consommation de chaleur et l'état des habitats, nécessitant des mesures de rénovation pour améliorer leur performance énergétique.

2.4 Emplois franciliens au service de la rénovation énergétique

2.4.1 Diagnostiqueurs et thermiciens

À mi 2023, l'Île-de-France dispose de 2 231 diagnostiqueurs certifiés DPE et 543 certifiés Audit Énergétique.

Sur les 2 231 diagnostiqueurs, seulement 878 peuvent réaliser des DPEs sur des immeubles en entier (par exemple pour des DPEs collectifs en copropriété).

Se pose clairement la problématique du manque / de l'insuffisance de compétences des personnels pourtant dédiés à la rénovation énergétique.

Nous verrons au 4.2.4 l'effort considérable à fournir, bien que partiellement accompli par les syndicats de diagnostiqueurs, pour développer l'emploi et la filière de formation professionnelle dédiée.

2.4.2 Entreprises de travaux de rénovation énergétique

Le secteur du bâtiment est acteur de l'innovation écologique depuis plusieurs années. Les principaux leviers de cette innovation sont :

- L'emploi de matériaux biosourcés qui permet le développement de l'écoconstruction,
- La production d'énergies propres par les bâtiments grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Les technologies du numérique, tels que le BIM (Building Information Modeling) permettant des modèles de construction hors site, les maquettes 3D, etc.,
- La récupération, la préparation et le reconditionnement de matériaux et d'équipements en vue de leur réemploi.

Parmi les **matériaux bas-carbone** figurent le chanvre, la paille, le liège le miscanthus, la laine et la ouate de cellulose, employés comme isolants thermiques et phoniques, ainsi que le béton bas-carbone (issu du bois, chanvre ou miscanthus) – auxquels il convient d'ajouter l'ensemble des matériaux durables à faible impact environnemental comme la brique, la terre, le bois...

Les professionnels du bâtiment sont prêts à relever les défis de la rénovation énergétique et les entreprises du secteur sont mobilisées pour répondre aux besoins de leurs clients.

Mise en place de la qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux de rénovation en résidentiel.

La qualification RGE permet de :

- Monter en compétences sur l'approche globale de la performance énergétique, en complémentarité des compétences et des savoir-faire propres au métier ;
- Se qualifier auprès d'un organisme tiers indépendant en justifiant des moyens humains, techniques, assurantiels et financiers pour réaliser l'activité ;
- Se soumettre à des contrôles de réalisation réguliers sur chantier.

Les formations nécessaires pour devenir RGE concernent :

- Les travaux d'efficacité énergétique ;
- Les modules spécifiques dédiés aux énergies renouvelables (pompes à chaleur, chauffage biomasse, solaire thermique, photovoltaïque).

Ces formations permettent aux professionnels d'être sensibilisés à l'approche globale en intégrant notamment la compréhension du caractère transversal de la performance énergétique d'un bâtiment.

Outre le programme RGE, les entreprises ont investi dans les compétences, la formation et la reconnaissance de leur qualification, les programmes FEEBAT (Formation aux Économies d'Énergie dans le bâtiment) et la nomenclature QUALIBAT, auxquelles s'ajoutent les initiatives en Île-de-France des organisations professionnelles (FFB et CAPEB).

Les entreprises du bâtiment constituent un tissu économique dense, réparti sur l'ensemble du territoire régional. Elles participent à une économie circulaire constitutive de la réponse aux enjeux climatiques et doivent être confortées dans ce rôle.

D'après les données de l'ADEME, on dénombre, en Île-de-France, 5 292 entreprises titulaires d'un signe de qualité RGE couvrant ainsi plus de 20 000 domaines de travaux RGE (une entreprise pouvant être RGE sur plusieurs domaines).

3. Problématiques posées par le DPE sur le marché résidentiel francilien

3.1 Réaction des propriétaires

3.1.1 Impact du DPE

Le DPE a été créé et mis en application en 2006. C'est à la parution de la loi Climat et résilience en 2021, que l'on doit l'amorce de la prise de conscience de son importance et de son impact. Jusque-là, l'attention des propriétaires bailleurs et des vendeurs était fixée sur d'autres diagnostics : amiante, gaz ou électricité.

Malgré l'évolution du prix de l'énergie, le grand nombre de parutions dans la presse (généraliste et spécialisée), de communications dans les médias nationaux, notamment à l'initiative du Ministère de la Transition Écologique⁴, et d'informations chez les professionnels de l'immobilier, de nombreux propriétaires n'ont pas encore intégré l'impérieuse nécessité de procéder à la rénovation énergétique de leurs biens.

En 2023, les premières interdictions de location des « passoires énergétiques » étiquetées DPE G+, conséquence directe de la loi Climat et résilience, ont marqué les esprits.

En Île-de-France, environ 20 000 logements sont concernés. Il est à noter que l'interdiction de louer porte seulement sur les logements en renouvellement de bail, ce qui atténue la portée de l'interdiction. L'impact de l'interdiction va gagner l'ensemble du parc de logements, au fur et à mesure des changements de locataire.

Les propriétaires bailleurs ayant entamé la démarche de rénovation énergétique de leur bien ont pu observer divers types de problèmes de gravité variable :

- Dans le parc résidentiel, notations DPE F et G des logements de petite surface très supérieures à celles des logements de moyenne et grande surface ;
- Multiples obstacles techniques rendant impossible l'isolation du logement : plancher sur terre-plein...
- L'absence de retour sur investissement : par exemple, pour un copropriétaire dont la copropriété refuse les travaux ;
- La vente forcée de pompes à chaleur (PAC), sans analyse préalable de leur opportunité, pertinence et efficacité pour le bien à remettre aux normes ;
- Les écarts constatés « calcul DPE - dépense réelle » : par exemple lorsque, le logement est qualifié d'indécent alors que sa consommation est notoirement inférieure à la consommation indiquée par le DPE ;
- La complexité de la mesure énergétique DPE : le classement DPE est basé sur une consommation énergétique théorique (kWh) - dite « énergie primaire », totalement obsolète dans le contexte actuel - rapportée à la surface de plancher du bien (m²). Cette « énergie primaire » est une notion abstraite, inventée dans les années 1970 pour comparer les énergies. À titre d'exemple, pour l'électricité, un coefficient de 2,3 tonnes équivalent pétrole s'applique. Le recours à l'« énergie finale » en correspondance directe avec le coût supporté par le logement semble plus pertinent ;
- Le manque de moyens financiers, pour réaliser les travaux proposés par le DPE ou l'impossibilité de libérer le logement pendant la durée des travaux ;
- Les difficultés à recueillir toutes les informations nécessaires pour la réalisation du DPE. Pour se protéger (le DPE étant juridiquement opposable), le diagnostiqueur établit une note par défaut, généralement plus faible, voire plus pénalisante pour les propriétaires ;
- La difficulté d'accès aux aides disponibles : information et montage des dossiers ;
- L'acceptation de la notion d'« indécence » de certains logements basée sur un classement énergétique faible, sans lien avec la pratique frauduleuse des marchands de sommeil ;
- Dans le numéro de « UFC-Que Choisir » d'Octobre 2022 (Enquête par Isabelle Chenais et Isabelle Boursier « Diagnostic énergétique : un flot d'erreurs très pénalisantes »), la problématique de la disparité des pratiques de mesures DPE selon les diagnostiqueurs est signalée. Pour les propriétaires, la plus grande confusion règne. Certains vont jusqu'à solliciter plusieurs

4 À la suite du Plan Sobriété pour l'hiver 2022-2023, la dépense énergétique a baissé d'une année sur l'autre de plus de 10%.

diagnostiqueurs, pour la réalisation du DPE de leur bien, dans l'espoir que l'un d'eux sera plus généreux dans la note attribuée.

Force est de constater que ces situations peuvent décourager les propriétaires. L'objectif de cette énumération (non exhaustive) n'est pas de dénoncer les termes de la loi, mais d'analyser chacun de ces points afin :

- **D'apporter une réponse et une aide aux propriétaires,**
- **De suggérer des modifications dans l'application des textes afin de sortir de l'impasse.**

3.1.2 Motivations et freins

En 2019-2020, le réseau ANIL/ADIL a réalisé une enquête auprès des propriétaires bailleurs portant sur les freins et motivations pour les travaux⁵.

Elle révèle les points fondamentaux suivants :

- Seulement 42% des propriétaires font appel à un professionnel pour réaliser les travaux de rénovation énergétique de leur bien ;
- Les 3 principaux freins à la réalisation des travaux sont :
 - Le financement des travaux pour 45% des propriétaires,
 - La présence du locataire dans le logement pour 29% des propriétaires,
 - Le peu de retour sur investissement pour 27% des propriétaires,
- Le mode de financement des travaux se fait :
 - Sur les économies du propriétaire pour 62% des propriétaires,
 - Par emprunt pour 23% des propriétaires,
 - Avec les derniers loyers perçus avant travaux pour 15% des propriétaires,
- Une connaissance disparate des aides :
 - 34% des propriétaires, ont du mal à s'y retrouver et ne savent pas où s'adresser.

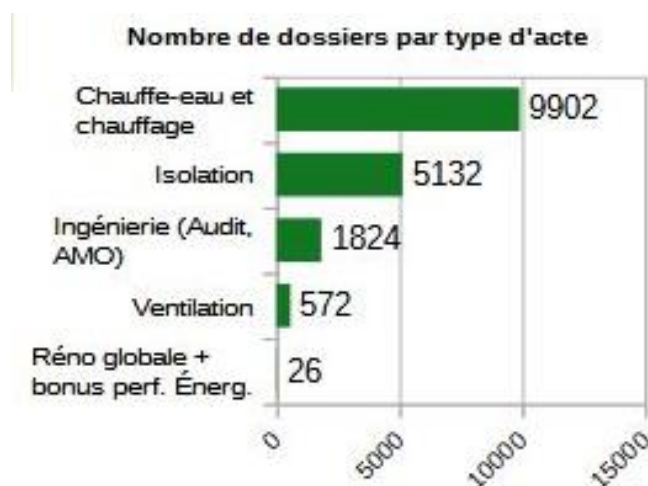
Ces quelques statistiques, certes datant de 3 ans, permettent de comprendre les freins principaux autres que techniques qui se posent pour les travaux de rénovation : **le financement, la connaissance des aides, et l'accompagnement.**

3.2 Recherche de performance

Pour des raisons financières, par habitude (un problème, une solution rapide), ou encore par méconnaissance de ce que devrait être une rénovation « performante », les propriétaires réalisent, dans la majorité des cas, des travaux de rénovation pour répondre à une problématique spécifique. Donc une rénovation par geste.

⁵ Enquête 2019-2020 du réseau ANIL-ADIL : Rapport « Freins et motivation des propriétaires bailleurs pour les travaux ».

Le tableau ci-dessous indique le nombre de dossiers MPR par type d'acte. On y voit que le nombre d'approches globales est infime.



Source : DRIEAT d'Île-de-France : Chiffres du bâtiment francilien : bilan 2eme Trim 2022

Qu'est-ce qu'une rénovation performante ?

Une rénovation performante vise à optimiser les performances énergétiques d'un bâtiment existant tout en assurant le confort des occupants et en réduisant les coûts à long terme. Cela peut contribuer à réduire l'empreinte carbone, à améliorer la qualité de vie et à créer un environnement plus durable. Pour atteindre une rénovation performante, il est essentiel d'assurer une attention particulière sur trois points essentiels : la qualité de l'isolation thermique, l'étanchéité à l'air et la ventilation.

Selon l'ADEME, une rénovation énergétique peut être considérée comme performante en cas de :

- « Étude » des 6 postes de travaux (l'isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées), conduisant à étiquette A ou B,
- Saut de 2 classes DPE pour les bâtiments concernés par des exemptions pour contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou pour des coûts manifestement disproportionnés,
- « Traitement » des 6 postes de travaux + Étiquette C pour les logements en étiquette DPE F ou G initialement. ».

Pourquoi réaliser une rénovation globale ?

Une « **rénovation globale** » est une approche qui prend en compte tous les aspects de l'amélioration de l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Elle peut être réalisée en une seule étape ou être planifiée sur plusieurs années. Contrairement à une rénovation partielle, qui ne résout qu'un problème spécifique, une rénovation globale permet de traiter l'ensemble des aspects de performance du bâtiment. Cela permet d'améliorer considérablement le confort du logement sur le long terme en éliminant toutes les failles du bâti et en augmentant sa performance énergétique. De plus, une rénovation globale permet de minimiser les coûts totaux des travaux en évitant les dépenses élevées générées par des rénovations partielles successives. Elle contribue également à la réduction globale des émissions de dioxyde de carbone dans l'air et améliore l'étiquette énergie du logement, ce qui peut augmenter sa valeur sur le marché immobilier.

Par « **rénovation partielle** », on entend le fait de multiplier de petits gestes de rénovation, au fil des années. Cette méthode est utilisée car la rénovation par étapes permet d'étaler le budget de rénovation des travaux. Alors que le prix d'une rénovation de maison au m² peut atteindre très rapidement plus de 500 € par m², le coût d'un seul type de travaux est nettement plus abordable et paraît moins intimidant pour des propriétaires.

En somme, la rénovation globale est une option beaucoup plus avantageuse que la rénovation par geste. En premier lieu, elle permet un gain économique non négligeables ainsi qu'un gain d'énergie optimal. Enfin, la réalisation d'une rénovation globale permet de bénéficier au maximum des aides financières locales et nationales, lesquelles sont plus importantes lorsque les travaux sont effectués simultanément. Cette approche facilite l'atteinte des objectifs d'amélioration énergétique du logement, lesquels sont généralement nécessaires pour obtenir la plupart des aides disponibles.

3.3 Points de vigilance

3.3.1 Fiabilité relative de la mesure pour établir le DPE

Dû à son opposabilité, dès promulgation de la loi, le DPE est devenu l'outil central de la politique de rénovation en dépit de son manque de fiabilité.

Durant l'été 2021, le « nouveau » DPE, qui faisait apparaître un trop grand nombre de passoires énergétiques, a dû être retiré et remplacé. Des modifications techniques pour améliorer l'outil ont été effectuées, mais le manque de fiabilité des résultats demeure, conséquence des pratiques variées des diagnostiqueurs et du type de données fournies.

Pour les propriétaires, on reviendra sur la qualité des informations glanées et le degré de son implication, et pour le diagnostiqueur sur son incontournable formation de qualité et sur sa compétence.

3.3.2 Pénalisation mécanique des logements de petite surface dans la mesure du DPE

Une étude a été réalisée par Christian Cardonnel, CCConsultant, sur le problème de la pénalisation des petites surfaces dans le calcul du DPE (Source : Rapport de CCConsultant sur « Méthode de calcul cohérente et efficiente pour la rénovation énergétique des bâtiments – mai 2023 »).

Nous ne reporterons pas la totalité de son travail de recherche, mais présentons ici simplement les constats et, à la section 4.1.1, les propositions de corrections.

Dans un bâtiment résidentiel collectif situé en région parisienne avec une isolation thermique modérée et un système de ventilation mécanique simple flux des années 80, en associant les différents résultats des besoins de chauffage et d'ECS (Eau Chaude Sanitaire), on aboutit à un tableau de synthèse en fonction de la surface habitable d'un logement et pour 3 cas d'équipements courants :

- Chauffage et ECS en tout électrique,
- Chauffage et ECS au gaz naturel avec une chaudière individuelle murale standard,
- Chauffage et ECS avec une chaufferie collective standard au gaz naturel.

Le tableau ci-dessous résume par m² de surface habitable des informations utiles et les étiquettes initiales du DPE obtenues, sans changement d'isolation et en fonction de l'équipement en place.

Surface hab S hab m ²	Chauffage	ECS	Tout Electrique			Gaz Individuel			Gaz Collectif		
	BCh kWh/m ² .an	BECS kWh/m ² .an	Cep Tot kWh/m ² . an	Carb Tot kgCO ₂ /m ² .a n	Etiquette DPE	Cep Tot kWh/m ² . an	Carb Tot kgCO ₂ /m ² .a n	Etiquette DPE	Cep Tot kWh/m ² . an	Carb Tot kgCO ₂ /m ² .a n	Etiquette DPE
10	224.0	71.1	749.0	24.8	G	729.3	164.1	G	616.3	138.4	G
20	173.7	42.3	530.6	17.9	G	466.0	104.3	G	425.1	95.0	G
30	150.8	32.7	444.3	15.2	G	369.6	82.4	F	352.8	78.6	F
40	136.8	27.7	395.3	13.6	F	317.6	70.6	F	312.5	69.5	E
50	127.1	24.9	363.4	12.6	F	284.9	63.2	E	287.0	63.7	E
60	119.9	22.0	342.3	11.9	F	260.5	57.7	E	265.3	58.7	E
70	114.2	19.9	322.2	11.2	E	242.2	53.5	E	248.6	55.0	E
80	109.5	18.4	306.6	10.7	E	228.1	50.3	E	236.0	52.1	E
90	105.6	17.1	293.7	10.3	E	216.6	47.7	D	225.5	49.7	D
100	102.3	16.2	283.8	10.0	E	207.2	45.6	D	217.0	47.8	D
110	99.5	15.4	274.5	9.7	E	199.2	43.8	D	209.6	46.1	D
120	96.9	14.8	266.7	9.4	E	192.5	42.2	D	203.6	44.7	D

Source : Rapport de CCConsultant « Méthode de calcul cohérente et efficiente pour la rénovation énergétique des bâtiments – mai 2023 »

Quel que soit l'équipement chauffage et ECS, les petits logements sont classés F et G. On note que les besoins de chauffage et ECS augmentent rapidement avec la baisse de la surface habitable et il en va de même pour les consommations en fonction des systèmes énergétiques.

Si l'on améliore l'isolation thermique et la ventilation sans changer les systèmes Chauffage & ECS, on obtient des résultats plus favorables avec une baisse sensible du besoin chauffage. Toutefois, ces bénéfices s'avèrent moindres pour les petits logements. Le classement des grands logements atteint les étiquettes C et D tandis que celui des petits logements reste en catégories F et G.

Il sera donc difficile d'obtenir des rénovations au niveau B et C dans de nombreux logements sans intervenir sur les équipements, voir les énergies.

On peut enfin améliorer l'isolation-ventilation et les équipements de chauffage et ECS :

- Amélioration de la gestion et équipement Thermodynamique Chauffage et ECS en tout électrique,
- Amélioration de la gestion et solution gaz condensation et/ou hybride gaz-électrique.

Le bilan s'améliore nettement mais il reste toujours défavorable pour les petits logements, qui ne peuvent faire mieux que C ou D.

En conclusion

Compte tenu des données conventionnelles et de la méthode de calcul du DPE (méthode 3CL 2021), force est de constater que le niveau de performance visé B du DPE – pour le futur label BBC Rénovation – soit moins de 110 kWhep/m².an et moins de 11 kg CO₂/m²/an risque d'être difficile à atteindre pour les logements de petite surface.

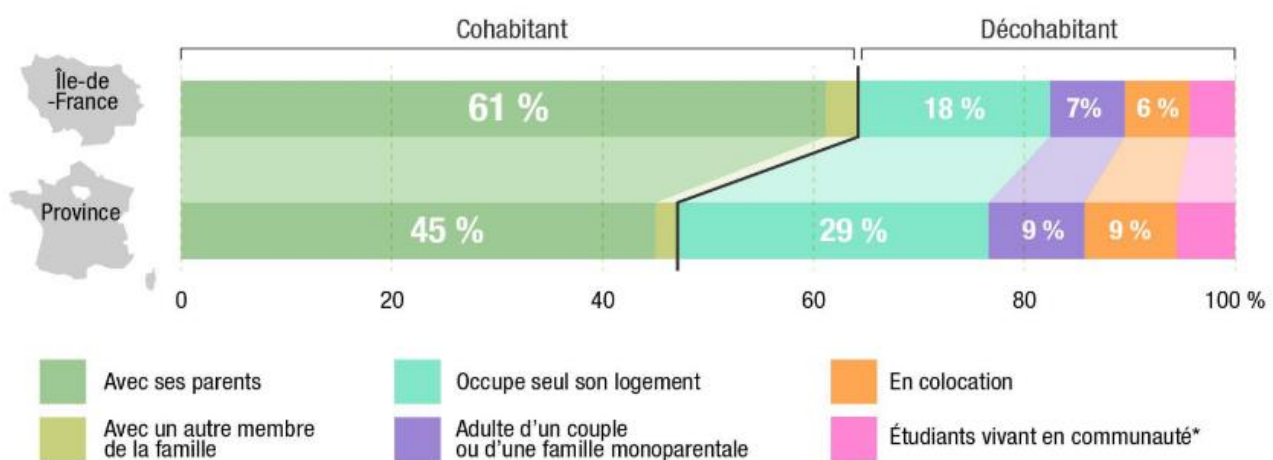
3.3.3 Cas particulier du logement étudiant

« Les établissements d'enseignement supérieur d'Île-de-France accueillent **734 260 étudiants pendant l'année universitaire 2020-2021**, soit un quart de la population étudiante française. Les étudiants représentent 6% de l'ensemble de la population francilienne, faisant de l'Île-de-France la région dans laquelle la part d'étudiants dans la population totale est la plus élevée. »

Source : SRESRI 2023-2028 (CR 2022-067 novembre 2022) <https://www.iledefrance.fr/sresri-2023-2028-le-nouveau-schema-regional-de-l'enseignement-superieur-la-recherche-et-l'innovation>

Environ **1/3 des étudiants (environ 250 000) sont en location** (les 2 autres tiers se partageant entre hébergement chez les parents, la famille ou en Résidence Universitaire, ceci du fait d'un marché très tendu). Les conditions d'accès à l'autonomie dans le parc locatif privé se traduisent par une plus grande difficulté à décohabiter pour les étudiants franciliens.

Part des étudiants selon le mode de cohabitation



* Ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun (internats de lycée pour les posts-bacs, foyers, cité U...)

Source : Insee, recensement de la population 2017

DPE : Conséquences pour le logement étudiant

Concernant la location privée, si l'on retient un besoin de rénovation de plus de 50% sur les logements de petite surface, 130 000 logements devraient être rénovés sur les 10 ans à venir.

Il est difficile de prévoir le niveau de rénovation, mais en prenant le chiffre très volontariste de 80% de rénovations faites dans les temps, **le risque est de 26 000 logements manquants**.

Concernant la réhabilitation et la rénovation énergétique au sein des logements Crous (destinés aux étudiants les plus précaires, boursiers et internationaux), il ressort de l'audition des 3 Directions générales des Crous franciliens que la rénovation énergétique est également un véritable enjeu (audition CEFER du 23 mai 2023).

Cette situation fait dire à Monsieur Martin Omhovère (Directeur du Département Habitat et Société de l'IPR) : « ... une attention renforcée doit être portée au parc locatif privé concentré à Paris et en petite couronne, qui se réduit sous l'effet d'importantes pressions (transformation en meublé touristique, pied-à-terre, vente pour d'autres usages que la location afin de contourner le durcissement des réglementations environnementales) au détriment de l'accueil des plus jeunes et moins solvables : les étudiants ».

Source : ⁶« Singularité du mode de vie des étudiants, trois questions à Martin Omhovère, directeur Habitat et Société, Institut Paris Région », 14 septembre 2023.

3.3.4 Financement de la rénovation énergétique du parc résidentiel locatif : besoin de soutien (subvention, aides, crédits...)

3.3.4.1 Parc privé

Le nombre, la nature et l'origine des aides rendent strictement impossible l'établissement d'une liste exhaustive de toutes les aides pour toutes les catégories de bailleurs.

Le législateur a prévu que tout bailleur intéressé s'adresse à France Rénov', qui est en train de monter en puissance dans chaque région. À la fin mai 2023, la Région Île-de-France comptait 36 espaces conseils et 292 conseillers (dont 127 accompagnateurs Rénov', pour la plupart opérateurs historiques de l'Anah). Le nombre de Conseillers et d'Accompagnateurs Rénov' est en phase de progression.

Dans le même temps, les propriétaires bailleurs n'ont pas tous pris la mesure de l'urgence des actions à mener, et de ce fait n'ont pas été tous sensibles à la communication de France Rénov'.

Ainsi, **les mesures de la loi Climat et résilience ne semblent pas encore engendrer la dynamique espérée**. L'annonce de l'ouverture des aides à toutes catégories de revenus et la campagne de communication associée ont déclenché un engouement sans précédent autour de MaPrimeRénov'. En effet, le nombre de demandes de subvention a plus que triplé entre 2020 et 2021. Malgré cet effet de massification, très peu de propriétaires se lancent dans des rénovations globales. De plus, la faible circulation des données sur les travaux réalisés et les résultats obtenus rend laborieuse toute évaluation, que ce soit à l'échelle régionale ou nationale. Par conséquent, l'appréciation de la politique d'aides se fonde bien plus sur les moyens déployés que sur les résultats.

Enfin, il faut être clair sur le niveau des aides au regard des besoins : MaPrimeRénov' représente moins de 10% des besoins de financement. Même en y ajoutant les aides locales, le problème de la capacité de financement des propriétaires se pose.

Les acteurs locaux d'accompagnement (France Rénov') sont confrontés à la complexité des réalités des ménages venus les consulter. Elle entre en contradiction avec la communication nationale d'un dispositif d'aide unique et ouvert à tous. Concernant **les ménages très modestes, alors qu'ils bénéficient d'un taux de financement plus important que les ménages plus aisés, le reste à charge est toujours trop élevé** pour mener un projet global et performant, si la collectivité ne propose pas des aides et un accompagnement supplémentaires. **Les ménages intermédiaires et aisés, attirés par la communication sur l'ouverture de MaPrimeRénov' à toutes les catégories de revenus, peuvent être négativement surpris par le faible montant auquel ils ont réellement droit.**

À ce problème de capacité de financement s'ajoute la complexité des dossiers à remplir, sachant que chaque dossier est différent suivant l'organisme dont il émane.

La complexité du processus et le niveau des aides sont à améliorer, les 2 sujets faisant l'objet de pistes de propositions au point 4.1.5.

3.3.4.2 Parc social

Au-delà des difficultés déjà exprimées plus haut concernant le parc privé, et qui pour l'essentiel sont identiques pour le parc social, la principale difficulté dans le parc social est la marge d'erreur trop importante des diagnostics DPE.

⁶ <https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/singularite-du-mode-de-vie-des-etudiants/>

3.3.5 Complexité du fonctionnement des copropriétés

Un projet de rénovation en copropriété est à la fois complexe techniquement et humainement.

Techniquement du fait de la multiplicité des domaines à rénover et humainement du fait de la multiplicité des copropriétaires dont les intérêts sont souvent difficiles à concilier.

Dans bien des cas, les travaux sont engagés sous contrainte, lorsque surviennent des désordres (fuites de la toiture, de vieilles canalisations...), et la notion de « réparation d'urgence » prévaut. Dans les cas les plus extrêmes, il peut s'agir de risques structurels ou sanitaires.

Les coûts financiers qui en découlent sont importants, non planifiés, subis par les propriétaires. Par ailleurs, du fait de l'urgence, l'enveloppe financière est plus élevée que dans le cadre d'une approche plus globale.

Les contraintes – en niveau de performance et de calendrier – imposées par la loi Climat et Résilience, devraient amener les copropriétés à :

- **Anticiper la rénovation énergétique des bâtiments (décision et planification des travaux),**
- **Adopter une approche patrimoniale à long terme (comme c'est déjà le cas dans le parc résidentiel social), dépassant les habitudes de dépense au coup par coup au gré des événements subis par l'immeuble.**

Mais **la réalité est beaucoup plus complexe**, pour plusieurs raisons :

- La prise de conscience, qui peut être rapide dans le cas d'une monopropriété, l'est beaucoup moins lorsque des dizaines de copropriétaires doivent se mettre d'accord sur des dépenses et un plan de travaux associés,
- Les assemblées générales sont souvent un lieu de discussions où l'émotionnel gagne sur le rationnel,
- Les assemblées générales sont annuelles, et tout ce qui n'est pas voté une année (soit par absence de l'ordre du jour, soit par vote négatif), doit attendre un an de plus avant remise à l'ordre du jour,
- La loi Climat et résilience ne concerne que les propriétaires bailleurs, sauf en cas de vente auquel cas, les propriétaires occupants sont impactés. Dans les copropriétés à majorité de propriétaires occupants, il n'est pas simple d'obtenir la majorité pour décider d'entreprendre les travaux. Le législateur a prévu ce cas (voir 1.2.5.2), mais ceci ne règle pas la nécessité des travaux à entreprendre,
- Le niveau de dépenses est variable suivant l'état de l'immeuble, mais il peut arriver que les dépenses soient d'un niveau que tous les propriétaires ne peuvent assumer.

3.3.6 Besoin de clarification des exceptions architecturales

Comme précisé dans la Commission d'Enquête Rénovation Énergétique du Sénat (Juillet 2023) : *« les particularités du bâti ancien c'est-à-dire datant d'avant 1948, n'ont pas été prises en compte. Le cas des maisons à colombages isolées par l'extérieur avec du polystyrène est un cas d'école. Le bâti ancien apparaît comme un véritable impensé de la politique de rénovation énergétique alors même qu'au plan national, il représente un tiers des logements ! D'ailleurs plus d'un tiers de ces logements sont classés F ou G alors qu'ils sont souvent construits en matériaux locaux et plus agréables à habiter l'été ».*

On a vu au 2.2.5, que **plus de 40% des logements avant 1948 en Île-de-France sont classés F ou G, et près des 2/3 E, F ou G.**

Le 18 novembre 2022, l'Association « **Les maisons paysannes de France** » a adressé conjointement au ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et à la ministre de la Transition énergétique, une lettre ouverte⁷ mentionnant que le bâti ancien (d'avant 1948) ne pouvait être confondu avec celui d'avant 1975 (dit des 30 Glorieuses) et, considérant qu'il y a omission dans la loi. Elle affirme que ce bâti ancien doit faire l'objet d'un traitement spécifique, car l'âme centenaire des maisons ne peut être effacée par des productions de l'industrie qui n'ont rien de durable, et font fi de la valeur patrimoniale des logements.

⁷ <https://maisons-paysannes.org/wp-content/uploads/2022/11/Lettre-G7patrimoine.pdf>

3.3.7 Casse-tête de l'application des règles en cas de DPE portant sur un logement indécent

Le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine indique clairement que les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux nouveaux contrats de location des logements G+, à compter de 2023 :

- Le locataire pourra demander au juge la réalisation de travaux, une diminution du loyer voire même un relogement,
- La Caisse d'allocations familiales (CAF) pourra mettre en séquestre l'allocation logement, au détriment du bailleur, jusqu'à mise en conformité du logement,
- La garantie Visale, qui impose le respect des critères de décence, ne fonctionnera plus si le locataire ne paye plus les loyers en invoquant la non-décence du logement,
- Les assurances « propriétaire non occupant » et « loyers impayés » seront aussi impactées par la non-décence du logement.

Faute de décret identique pour les passoires thermiques, à compter du 1^{er} janvier 2025, les locations classées E, F ou G vont se retrouver mécaniquement en situation de « non-décence », sans pour autant être affectées par les dispositions relatives décrites précédemment au :

- 1er janvier 2025 pour les logements classés G,
- 1er janvier 2028 pour les logements classés F,
- 1er janvier 2034 pour les logements classés E.

Les propriétaires vont donc se retrouver du jour au lendemain en situation d'illégalité (location d'un logement indécet). Aujourd'hui, les administrateurs de biens continuent à mettre en location des logements étiquetés DPE E, F ou G sachant pertinemment qu'à compter de 2025/2028/2034, le propriétaire ne respectera plus les critères de décence.

Les administrateurs de biens vont-ils pouvoir continuer à assurer la gestion locative d'un bien dont ils ont connaissance de la non-décence ?

À ce jour, inextricable juridiquement, cette situation d'illégalité de location d'un bien indécet, risque de faire l'objet d'une profusion de recours susceptibles d'engorger les tribunaux.

3.3.8 Déficit de compétences des personnels dédiés

3.3.8.1. Diagnostiqueurs

Comme indiqué précédemment, si le nombre de 2 231 diagnostiqueurs installés en Île-de-France correspond au besoin, la compétence n'est pas suffisante compte tenu de la demande, notamment pour des diagnostics au-delà du DPE de base (DPE's collectifs, audits énergétique...).

La raison de ce déficit tient à l'origine du métier qui s'est développé de façon empirique sur la base des diagnostics immobiliers introduits à partir des années 1996 par la loi Carrez et dont le développement a été renforcé par l'« interdiction Amiante » de 1997.

Ces diagnostics ont évolué de l'informatif au départ, à l'opposable depuis 2018 avec la loi ELAN.

Les Syndicats de Diagnostiqueurs ont mis en place une filière professionnelle en 2002. Il n'y a aucun cursus de parcours scolaire ou universitaire pour permettre de qualifier le métier de diagnostiqueur par un diplôme à la sortie du cycle universitaire.

Il existe des parcours réalisés par des sociétés de formation spécialisées pour le diagnostic immobilier. Malheureusement, ces formations sont exclusivement axées sur la réussite de l'examen de certification et très peu sur la qualification professionnelle de diagnostiqueur, qui exige une formation complète (technique, juridique, économique, spécificités métiers...).

3.3.8.2. Entreprises de rénovation

Les entreprises de bâtiment ont-elles suffisamment de personnels compétents pour réaliser la rénovation énergétique des logements franciliens ?

Dans le contexte de la loi Climat et résilience de 2021, trois leviers de politique énergétique sont mobilisés :

- Les économies d'énergie, en favorisant notamment l'efficacité énergétique et la sobriété,
- La décarbonation de la production d'énergie,
- La substitution d'usage des énergies.

Pour atteindre ces objectifs, la profession s'est mobilisée sur l'offre (quantité) et la compétence (qualité) des personnels, par le biais du programme RGE et des initiatives associées (formation, ...).

Il convient de **distinguer la compétence avérée de la compétence déclarée ou reconnue**.

Par exemple, en Seine-Saint-Denis, certaines entreprises se voient écartées des chantiers RGE (reconnu Garant de l'Environnement), en raison de leur modèle économique, de leur régime fiscal (micro-entrepreneurs en franchise de T.V.A.), ou de leur qualité de sous-traitant.

Autant de facteurs qui les empêchent d'obtenir la qualification RGE, indispensable pour que :

- Les propriétaires puissent solliciter MaPrimeRénov, l'Eco-prêt à taux zéro,
- Les entreprises réalisent des Certificats d'Économies d'Énergie et puissent bénéficier de la T.V.A à 5,5 %.

Entre la compétence mobilisable des entreprises artisanales du bâtiment et celle recherchée, le décalage est estimé à 10 pour 1 par la CAPEB : sur 557 306 entreprises du bâtiment de moins de 20 salariés, seulement 63 000 entreprises sont certifiées RGE sur le plan national. Proportionnellement, le rapport est quasi identique en Île-de-France.

En fait, face à la demande croissante du marché de rénovation énergétique, l'offre est insuffisante. **Le manque de disponibilité de main-d'œuvre qualifiée représente un frein majeur.**

3.3.9 Indispensable recours aux matériaux performants : géo-sourcés et biosourcés

La recherche et développement dans le domaine des matériaux géo et biosourcés issus de l'économie circulaire, l'état d'impréparation de la filière bâtiment et les coûts des matériaux sont des limites à l'atteinte des objectifs de rénovation énergétique fixés pour 2028.

Parmi les matériaux bas-carbone figurent le chanvre, la paille, le liège le miscanthus, la laine et la ouate de cellulose, employés comme isolants thermiques et phoniques, ainsi que le béton bas-carbone (issu du bois, chanvre ou miscanthus) – auxquels il convient d'ajouter l'ensemble des matériaux durables à faible impact environnemental comme la brique, la terre, le bois...

4. Les propositions adressées à la Région Île-de-France

En préambule, le Ceser rappelle que la protection du marché résidentiel locatif est au cœur de toutes les propositions qu'il formule ci-dessous.

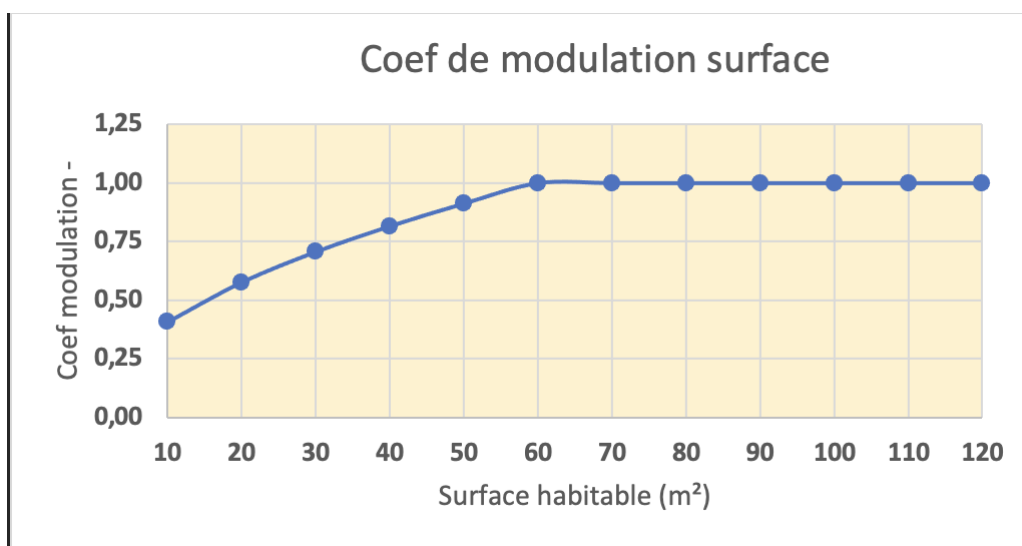
4.1 DPE et protection du marché locatif : Les alertes de la Région Île-de-France auprès des services de l'État

Le Ceser souhaite que la Région Île-de-France se rapproche de l'État, afin de défendre ses propositions décrites ci-dessous.

4.1.1 Corriger les modalités de calcul du DPE pour les petites surfaces

Compte tenu de la distorsion des résultats DPE pour les surfaces de moins de 60 m² (schéma ci-dessous), nous laisserons aux experts du Ministère le choix de la surface en deçà de laquelle une correction doit être apportée (30, 40 ou 50 m²).

Tout en continuant à calculer les besoins et les consommations d'énergie avec la méthode du DPE 2021, le Ceser propose de pondérer le résultat, au niveau de l'algorithme de calcul pour compenser la distorsion observée dans les résultats portant sur des surfaces inférieures à 60m². Sur la base du graphique ci-dessous, le correctif pourrait être de 0,6 pour 20 m², 0,7 pour 40 m² et 0,8 pour 50 m². Cet algorithme pourrait être inclus dans la méthode de calcul 3CL 2021 ou dans le calcul fait en ligne par l'ADEME lors de l'établissement final de chaque DPE.



Source : Rapport CCConsultant : « Méthode de calcul cohérente et efficiente pour la rénovation énergétique des bâtiments, mai 2023 »

Cette proposition est essentielle dans le cadre de ce rapport, car on a vu dans la présentation de la situation DPE en Île-de-France combien le paramètre petite surface comptait dans le territoire francilien, dont Paris en premier lieu.

4.1.2 Modifier les données d'entrée du DPE et compléter la formation des diagnostiqueurs pour le bâti ancien (constructions d'avant 1948)

Le bâti ancien d'avant 1948 représente près de 50% des logements en Île-de-France. On a vu au 2.2.5 que le classement DPE de ces logements est, dans plus de 40% des cas, F ou G et au deux tiers E, F et G.

Certains experts proposent de revenir, pour une période limitée, à l'ancienne méthode de calcul du DPE basée sur les factures de consommation énergétique. Mais ceci reviendrait à oublier les problèmes qui ont conduit au changement de méthode, et créerait un précédent et une distorsion contestables vis-à-vis des logements plus récents.

Le Ceser propose d'améliorer les conditions de la notation DPE.

En effet, à ce jour, l'outil DPE dont disposent les diagnostiqueurs prévoit des entrées de données forfaitaires sur la base des matériaux utilisés (pierre de taille...) qui s'accorde très bien pour les immeubles récents pour lesquels la construction relève souvent du mode standard.

Dans un premier temps, il conviendrait d'affiner le calcul du DPE pour les bâtiments avant 1948, afin de tenir compte des matériaux et méthodes de construction spécifiques : composants (pierres, moellons...), mesures (épaisseur des murs, ...).

Le Ceser estime, qu'ensuite, le programme de formation des diagnostiqueurs devra être complété par une formation à l'inclusion de données spécifiques. Voir ci-après les propositions dans le cadre des compétences régionales.

4.1.3 Assouplir les conditions d'interdiction de louer pour les copropriétés

La complexité de fonctionnement des copropriétés décrite précédemment constitue un frein majeur à la mise en œuvre de l'échéancier d'interdiction de louer, notamment pour les copropriétés sans compteurs individuels pour l'alimentation en chauffage et eau chaude (équipements collectifs).

Rappelons que le DPE Collectif (DPE d'immeuble) sera obligatoire, à compter du :

- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- 1^{er} janvier 2025 pour toutes les copropriétés entre 51 et 200 lots,
- 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En conséquence, dans les 2 ans qui viennent (avant le 1/01/2026), les copropriétaires devront connaître leur étiquette DPE et à prendre les dispositions nécessaires.

Des propositions d'assouplissement dans les textes du Ministère de la Transition énergétique sont faites pour éviter la judiciarisation de la relation entre le bailleur et de locataire.

Ceci est bien, mais **en vue d'une plus grande efficacité, le Ceser propose de supprimer l'interdiction de louer pour les appartements étiquetés G en copropriété jusqu'au 1^{er} janvier 2028 afin de se mettre en ligne avec la réglementation du DPE Collectif. Cette disposition permet à tout propriétaire bailleur de mettre en conformité le logement mis en location dans les 2 ans après l'obligation du DPE Collectif. L'obligation reviendra après le 1^{er} janvier 2028.**

4.1.4 Protéger le logement étudiant

Combinant tous les facteurs négatifs (petites surfaces + copropriété + bâti ancien), le marché résidentiel locatif étudiant a un très fort risque de diminution. Le marché est déjà très tendu, et souvent les étudiants acceptent de payer leur loyer à l'année, même lorsqu'ils ne l'occupent pas (week-ends, vacances, hors stages), de peur de le perdre.

Le Ceser propose de sécuriser le parc résidentiel locatif étudiant par :

- **La mise en œuvre de ses propositions énoncées ci-dessus en matière de petites surfaces, le bâti ancien et l'exception de copropriété,**
- **À défaut, par le maintien de la location des logements étudiants étiquetés G après le 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 1^{er} janvier 2028. Ceci a 2 conditions :**
 - **Les logements étiquetés G+ (consommation > 450 kwh/m²/an) restent interdits de location, afin d'éliminer les logements les plus énergivores,**
 - **Le propriétaire s'engage formellement à porter son logement au minimum à la lettre E avant le 31/12/2027.**

4.1.5 Renforcer le soutien au financement de la rénovation énergétique

Nous avons vu à la fois le manque de financement pour les propriétaires à revenu intermédiaire (MaPrimeRénov' disponible pour tous mais très centré sur les revenus modestes et très modestes), ainsi que la difficulté d'accès aux différentes aides (information, compréhension, montage des dossiers).

Il est clair que les programmes nationaux de financement sortent du cadre de la compétence de la Région. Il reste néanmoins possible que la Région intervienne dans ce dossier mais en accompagnement et en renforcement des dispositifs de l'État.

Le Ceser souhaite que soient portées devant les services de l'État les deux initiatives suivantes :

- **L'extension de l'accès au Prêt Avance Rénovation (décrit en première partie du rapport) pour les ménages intermédiaires.** Il s'agit d'un prêt hypothécaire garanti (in fine remboursable lors de la transmission ou de la vente), à ce jour réservé aux « ménages modestes » souhaitant financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Ce prêt devrait donc s'étendre à des propriétaires bailleurs dont les revenus sont supérieurs ;
- **L'étude des conditions possibles pour utiliser le LDD (Livret Développement Durable) comme source de financement de travaux énergétiques pour des propriétaires bailleurs. La proposition est d'amener le plafond du LDD au maximum de 24000€, comme le Livret A, voire à plus.** Ce nouvel LDD serait alimenté par les particuliers sur le Marché national, dans le but de financer les travaux pour des propriétaires bailleurs sans condition de ressources, dans la limite des fonds disponibles.

Dans le cadre de ses compétences, le Ceser recommande à la Région :

- **L'utilisation des Fonds européens pour des actions ciblées**, compte tenu des sommes en jeu (exemple : copropriétés en difficulté...),
- **Un effort particulier en faveur du logement dans le cadre des actions « d'accélération de la rénovation énergétique de tous types de bâtiments publics ou privés » de la SEM Île-de-France Investissements & Territoires.**

4.1.6 Limiter les obligations de la loi Climat et résilience à la date de signature des nouveaux baux de location

La problématique de la progression mécanique du classement des logements en situation de « non-décence », donc interdite à la location a précédemment été décrite.

Les propriétaires vont se retrouver du jour au lendemain en situation d'illégalité (location d'un logement indécemment).

Logique lors du changement de locataire, l'obligation de réalisation de travaux s'imposera automatiquement lors de la reconduction tacite des baux, rendant très compliquée la réalisation des travaux nécessaires en période d'occupation du logement, et conduisant le locataire, par définition informé de l'étiquette DPE de son logement, à porter le problème en justice.

Le Ceser propose de reproduire, au moins en 2025, les dispositions prises pour les logements étiquetés G+ au 1^{er} janvier 2023. À savoir que les dispositions d'indécence et d'interdiction de location ne s'appliquent qu'au changement de locataire, pas au renouvellement de bail avec un locataire en place.

4.2 DPE et protection du marché locatif : Actions directes de la région Île-de-France

4.2.1 Communication régionale pour l'aide aux propriétaires

4.2.1.1 Créer un site francilien dédié à la rénovation énergétique des logements et ciblé sur les besoins des propriétaires

Le Ceser demande à la Région de créer et d'animer, en liaison avec les services de l'État (Ministère de la Transition écologique et l'ANAH), un site d'information régionale sur la rénovation énergétique performante ciblé sur les besoins des propriétaires occupants et bailleurs.

Ce site devra assurer l'Information et l'orientation des propriétaires : rassemblement et mise à disposition de toutes les données utiles (nationales, régionales, locales) en simplifiant l'accès aux organisations en charge de les aider (France Rénov') serait de nature à servir les Franciliens.

De nombreux sites existent relatifs à la rénovation énergétique, notamment sur la partie aides dont on a vu la complexité :

- <https://www.iledefrance.fr/aide-la-renovation-thermique>
- <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/region/Île-de-France/>
- <https://www.calculo.fr/subventions/Île-de-France>
- <https://www.renovation-habitat.info/21/aides-renovation-energetique-Île-de-France-subventions-isolation-chauffage/>
- <https://ile-de-france.ademe.fr/particuliers-et-eco-citoyens/renover-votre-logement>
- <https://www.habitatpresto.com/mag/renovation/aide-renovation-financiere-region>

Autant de sites informatifs, dont aucun ne se met « dans la peau » d'un propriétaire conscient de l'obligation qui lui est faite de rénover énergétiquement son ou ses biens.

Ce site, dont le nom reste à définir (Rénov'IDF par exemple), pourrait inclure les contenus suivants :

- Qui sommes-nous ? - avec la liste et coordonnées des guichets France Rénov',
- Faire face au défi de la rénovation énergétique,
- L'intérêt collectif à la rénovation énergétique des logements,
- La clarification/simplification des textes législatifs,
- Pourquoi une approche globale pour les rénovations est plus performante qu'une action par gestes :
 - Isolation,
 - Ventilation,
 - Équipements....
 - Incluant tous conseils aux usagers pour aborder leurs projets,
- Information sur le conseiller et l'accompagnateur francilien de France Rénov' :
 - Missions,
 - Localisation géographique la plus proche,
 - Aides financières suivant le cas de chaque propriétaire,
 - Évènements régionaux,
- Définition des parcours :
 - par types de propriétaires (bailleurs, occupants),
 - par types de logement (maisons, appart, copro...),
- Rôle de Bail'Rénov' (voir 4.2.1.3),
- Retours d'expériences : témoignages de propriétaires,
- Questions/Réponses.

La gouvernance de ce site, en étroite liaison avec les Espaces Conseils France Rénov' et les Services associés, et avec les représentants franciliens de Bail Rénov', pourrait devenir une référence pour les particuliers, mais aussi les entreprises locales et leurs clients.

4.2.1.2 Messages à adresser sur le site

Le site diffusera les messages essentiels liés à la rénovation énergétique, incluant :

- L'intérêt collectif à la rénovation énergétique des logements,
- Les conseils aux propriétaires et le « à qui s'adresser » dans la démarche de rénovation,
- Les aides financières aux propriétaires dont bailleurs,

Mais il pourra aussi contenir des conseils et des messages régionaux :

- Les avantages de la rénovation globale,
- Les emplois dans la rénovation et les filières de formation,
- La recommandation d'utilisation des matériaux bio et géo sourcés,
- La promotion et les programmes de sobriété énergétique.

4.2.1.3 Promouvoir le support Bail'Rénov'

Pour accompagner toutes les mesures liées à la loi Climat et résilience, l'État a souhaité accélérer la sensibilisation et l'accompagnement des propriétaires bailleurs vers un parcours de travaux de rénovation de leur bien, en addition des aides France Rénov et locales.

Ce projet de sensibilisation et d'accompagnement s'est traduit par un appel à projets mi 2022 au travers d'un programme Certificat d'économie d'énergie (CEE).

Un collectif de 8 acteurs réunis au sein du programme Bail'Rénov' a été retenu. Ce programme a pour double ambition de conseiller les propriétaires afin de les orienter vers un parcours de travaux de rénovation France Rénov', et de sensibiliser les locataires du parc privé locatif à la phase de rénovation et à l'usage du logement.

Le programme Bail'Rénov' est financé par le dispositif CEE (financement par les « obligés » - pollueurs au profit des acteurs du programme) et est proposé en Métropole et Outre-Mer de 2023 à 2025. Il s'articule autour de 3 axes :

- Axe 1 : Repérer les besoins des propriétaires bailleurs et locataires à travers des réunions d'information sur le territoire national,
- Axe 2 : embarquer les propriétaires et locataires du parc privé dans un parcours « travaux et sobriété » en lien direct avec France Rénov',
- Axe 3 : expérimenter des démarches innovantes pour des économies durables en accompagnant les propriétaires et locataires tout au long du projet de rénovation.

Les 8 acteurs du programme sont : SOLIHA, Habitat et Humanisme, UNPI, ANIL, Casbâ, Energies demain, Sonergia et CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment).

Le Ceser demande à la Région de promouvoir ce programme ayant pour double ambition de :

- Conseiller les propriétaires afin de les orienter vers un parcours de travaux de rénovation France Rénov',
- Sensibiliser les locataires du parc privé locatif à la phase de rénovation et à l'usage du logement.

4.2.2 Production de logements

4.2.2.1 Promouvoir la densification de l'urbanisme ciblé et la surélévation des bâtiments

La loi Climat et résilience dispose que : « *Le DPE s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.* »

Le confort thermique et les économies d'énergie ne sont pas les seuls objectifs du DPE. Limiter les émissions de gaz à effet de serre est un objectif à part entière, inscrit dans la loi. Pour y parvenir, il importe d'abord de privilégier les réhabilitations. L'ADEME a calculé que la construction neuve d'une maison individuelle nécessite 40 fois plus de quantité de matériaux que sa rénovation. La construction d'un bâtiment de logements collectifs en nécessite pour sa part 80 fois plus, hors équipements techniques du bâtiment.

L'impérieuse nécessité de produire des logements, et avant tout des logements sociaux, peut conduire à construire des logements neufs. Cela ne peut plus se faire en sacrifiant les terres agricoles. Les constructions neuves doivent être réalisées sur des terrains déjà artificialisés (surélévation, dents creuses...).

Dans tous les cas, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre, les matériaux les moins émissifs doivent être privilégiés. Il s'agit de matériaux biosourcés ou géosourcés, qui peuvent être plus onéreux que des matériaux classiques, mais qui permettent d'obtenir un bon bilan carbone et qui ont des effets positifs sur la santé des habitants.

Enfin, lorsque des travaux de réhabilitation partielle sont réalisés, il importe de prendre en compte les effets induits par ces travaux. À titre d'exemple la pose de doubles vitrages sans installation de ventilations conduit à la prolifération de moisissures. L'accompagnement des habitants, afin qu'ils adaptent leurs comportements aux travaux réalisés, est indispensable.

Recommandations

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre la rénovation doit être privilégiée. Si, toutefois, des constructions neuves peuvent être réalisées, elles doivent s'interdire d'artificialiser des espaces de nature. Dans tous les cas, une moindre consommation de ressources sera recherchée et les matériaux biosourcés et géosourcés seront privilégiés.

Lorsque les réhabilitations réalisées sont partielles une attention particulière sera portée aux effets indésirables qu'elles sont susceptibles de générer. L'accompagnement des habitants bénéficiaires de ces travaux doit être systématisé.

Pour toutes ces raisons, le Ceser recommande qu'un maximum de constructions neuves soient réalisées sur des terrains déjà artificialisés (surélévation, dents creuses...), dans une démarche de densification des quartiers qui ne sont pas déjà trop denses.

4.2.2.2 Promouvoir la transformation des bureaux en logements

La loi Élan du 23 nov. 2018 avait déjà consacré le principe de cette transformation, et l'avait facilité en autorisant notamment un bonus de « constructibilité » de 30% par rapport au volume existant, ainsi que d'autres dispositions fiscales et administratives favorables.

Actuellement **le marché de bureaux est largement excédentaire**, dû récemment aux conséquences de la crise sanitaire :

- Le parc de bureaux en Île-de-France (56 millions de m²) est le 1er parc d'Europe et le 3ème au monde,
- L'obsolescence concerne environ 3% du parc chaque année soit près de 2 millions de m²,
- À la fin du 1er semestre 2022, l'offre disponible était de 5 millions de m² (+ 1 million de m² à venir),
- Le taux de vacance est de plus de 10% à ce jour,
- La crise sanitaire a bouleversé le modèle du bureau traditionnel (télétravail...) et accéléré la désaffectation pour les bureaux mal situés,
- 37.8% des postes en Île-de-France sont télétravaillables,
- 42% des Entreprises ont réduit leurs surfaces,
- L'attractivité est confirmée pour Paris avec 47% de la demande (à Paris le parc de bureaux a augmenté de 124 000 m² en 2021 et baissé partout ailleurs en Île-de-France),
- Le taux de vacance est de 3.5% à Paris et d'environ 14% en Île-de-France hors Paris.

Malgré les inconvénients (certains surmontables) que sont :

- La présence d'amiante avant 1997,
- Les éventuelles surcharges,
- Le PLU n'autorisant pas le logement,
- Le désaccord des maires (sur le principe ou la constructibilité complémentaire),
- L'éventuelle insuffisance d'équipements publics,
- Un gros différentiel économique bureaux/logements (Paris Quartier central des affaires QCA).

La démarche aux plans économique et environnemental est exemplaire :

- L'empreinte carbone du secteur du bâtiment est un enjeu majeur, et la conservation des structures existantes permet de la diminuer,
- Les rendements sont comparables entre la restructuration de bureaux et la transformation de bureaux en logements.

En termes de mise en œuvre, les avantages sont :

- Une empreinte carbone diminuée,
- Pas d'artificialisation des sols,
- Une infrastructure conservée (recours limité aux entreprises générales),
- Un risque de contentieux limité (immeuble déjà présent).

Pour ces raisons, le Ceser recommande à la Région de rechercher toutes les opportunités de transformation de bureaux en logements afin de maximiser les constructions de logements locatifs dans des conditions environnementales optimales.

4.2.2.3 Promouvoir le bail à construction (ou bail solidaire)

Il s'agit d'un contrat de location d'un terrain, propriété du bailleur, sur lequel le preneur s'engage, pour l'essentiel, à bâtir des constructions. Ainsi le preneur est propriétaire des constructions du bâti pendant toute la durée du bail 18 à 99 ans.

Le bailleur (ou ses héritiers) devient propriétaire du bâti au terme du contrat de bail.

Quel est l'intérêt du bail à construction ?

Pour le propriétaire du terrain, c'est un réel avantage puisqu'une fois le bail arrivé à son terme, lui-même (ou ses héritiers) redevient propriétaire de la totalité des édifices construits par le preneur.

L'intérêt du constructeur (ou preneur) est de se procurer un terrain sans avoir à l'acheter. Il est aussi possible pour le preneur (locataire), d'acheter, par l'une de ses structures ad-hoc, le terrain sur la durée du bail, avec un avantage d'amortissement sur long terme (jusqu'à 99 ans).

En termes de marché locatif, l'intérêt du bail à construction est de jouer sur les différences de périodes d'amortissement : amortissement du terrain sur un très long terme (jusqu'à 99 ans), et amortissement de la construction sur moyen terme (20 à 35 ans), permettant de baisser la charge financière de la construction.

Malgré cet intérêt, le bail à construction est peu utilisé, certainement pour des problèmes de complexité apparente, en comparaison des contrats de vente et de location standards.

Il devrait l'être par les organismes intéressés par la construction de logements intermédiaires du privé, et par les collectivités locales qui, pour utiliser 100% du PLU, pourraient trouver là le moyen de densifier les constructions existantes (centres commerciaux...).

Le bail à construction (ou bail solidaire) permet également à des bailleurs sociaux d'envisager la construction de logements sociaux entièrement autofinancés par les loyers perçus.

Le Ceser recommande le recours au bail à construction afin d'ouvrir, au plan financier, des possibilités additionnelles de logements à louer.

4.2.3 Promouvoir l'utilisation de matériaux de qualité pour la production de logements

Le Ceser estime que les matériaux bas-carbone :

- Représentent un levier majeur face aux enjeux environnementaux,
- Constituent une réponse aux exigences de rénovation thermique ou lorsque construire neuf s'avère indispensable : géo-sourcés, biosourcés, associés à ceux issus du réemploi, ou combinés entre eux ou à d'autres plus conventionnels,
- Permettent de limiter les impacts du béton.

Le Ceser insiste sur le fait que :

- Pour se rapprocher de l'objectif de neutralité carbone, tous les secteurs doivent s'engager, notamment le bâtiment et les travaux publics (BTP),
- L'utilisation des matériaux biosourcés et de certains matériaux géo-sourcés (terre crue et pierre) dans la construction comme levier d'atténuation du changement climatique ne doit plus être une pratique anecdotique.

Le Ceser demande à la Région de promouvoir l'utilisation de matériaux de qualité pour la production de logements. Un effort devra être fourni à la fois sur :

- **Le développement de la filière industrielle,**
- **La communication,**
- **La bonification des aides pour leur utilisation.**

4.2.4 Développer par la formation les compétences des acteurs de la rénovation

4.2.4.1 Formation des Diagnostiqueurs

La filière a besoin d'une reconnaissance par une structure officielle. En effet, le rôle du diagnostiqueur s'est accru. Il est souvent le seul professionnel légitime par la réglementation et à avoir autorité sur nombre de décisions :

- Le droit de couper une installation de gaz dangereuse,

- L'obligation d'informer le préfet de risque de saturnisme avéré et de risque d'effondrement (plancher, plafond,) ...

Devant ces responsabilités, pour les jeunes gens dans leur parcours universitaire supérieur, il convient de créer une année spécialisée au périmètre large du diagnostic immobilier à l'issue d'un BTS BATIMENT (parcours de 2 ans). Pour les personnes en cours de reconversion, il faut mieux encadrer le dispositif actuel.

Les syndicats de diagnostiqueurs nationaux (Syndicat CDI-FNAIM pour la Chambre des diagnostiqueurs-immobiliers, ...) sont en passe de créer un dispositif complémentaire à la certification de personne et lié à l'entreprise de diagnostic, incluant une Carte Professionnelle. Ils travaillent à l'adjonction d'un programme de formation spécifique à la rénovation des bâtiments et notamment spécifique aux bâtis anciens, pour les professionnels intervenant sur ce type de patrimoine.

Le Ceser propose que la Région soit en plein support de ces programmes de formation car ces compétences complémentaires au simple diagnostic sont nécessaires pour utiliser efficacement l'outil DPE.

4.2.4.2 Formation des personnels des entreprises de rénovation

L'objectif est de soutenir de manière pérenne les travaux de rénovation énergétique, et développer les compétences professionnelles des personnels des entreprises de bâtiments en matière de rénovation énergétique : utilisation de matériaux bas carbone, savoir-faire certifiés RGE...

Le Ceser estime que :

- Le socle de base doit rester le métier et sa maîtrise auquel il faut ajouter la compétence énergétique que consacre la qualification ECO Artisan (offre globale) et les autres qualifications RGE (domaine de travaux comme l'isolation ou l'installation de pompe à chaleur),
- Travailler avec d'autres entreprises RGE pour faire une offre globale où tous les métiers concourent à la performance énergétique dans le cadre d'une rénovation globale permet de garantir la bonne coordination des travaux,
- Savoir former et s'intégrer dans un groupement d'entreprises RGE est une des compétences requises pour atteindre les objectifs attendus.

La montée en compétence soutenue des entreprises et artisans devrait permettre d'enclencher une massification du processus de rénovation.

Le Ceser attire l'attention sur les principaux freins à la rénovation énergétique, à savoir : le manque de lisibilité des aides financières, leur faible niveau pour certains ménages ou encore l'accompagnement des particuliers qu'il faut renforcer et stabiliser.

Pour soutenir de manière pérenne les travaux de rénovation énergétique, le Ceser propose de :

- Pérenniser les aides financières au-delà de l'horizon 2028, date finale de l'interdiction progressive de location des passoires thermiques ;
- Instaurer une incitation financière spécifique (ou une bonification d'une aide existante) à l'usage de matériaux biosourcés ou bas carbone ;
- Sécuriser et simplifier le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) et d'instaurer une meilleure articulation avec MaPrimeRénov' ;
- Encourager davantage la rénovation globale en révisant à la hausse les barèmes d'aides.

La maîtrise des aides financières suppose de détenir une compétence administrative souvent délaissée par les artisans. **C'est pourquoi, le Ceser insiste sur le fait que l'accompagnement des artisans du bâtiment dans leur démarche pour obtenir la qualification RGE est indispensable afin qu'ils puissent faire bénéficier leurs clients de toutes les aides que leur confèrent les travaux d'économies d'énergie.**

À noter, les initiatives prises en ce sens sur le territoire du Grand Paris Grand Est, la CAPEB Grand Paris, dans le cadre du Parcours de rénovation énergétique performante – PREP – (lauréates du programme OSCAR disposent de RAR – Référents Artisans de la Rénovation), les Chambres des Métiers et de l'Artisanat franciliennes.

Le Ceser rappelle qu'il s'agit là d'une opportunité pour dynamiser la filière et créer des emplois non-délocalisables : formation, attractivité, reconversion, qualité de vie au travail, salaire, régularisation des travailleurs migrants sur métiers en tensions, évolution professionnelle, et égalité femmes hommes.

4.2.5 Création d'un observatoire régional du DPE

En liaison avec le site régional qu'il convient de créer, **le Ceser propose qu'un observatoire des objectifs et résultats régionaux permette de suivre l'activité de rénovation et d'en faire la promotion.**

Cet observatoire devrait être développé en liaison avec l'ONRE (Observatoire National de la Rénovation Énergétique), créé en 2019 au sein du Ministère de la Transition Énergétique, et dont la mission est d'améliorer la connaissance de la dynamique de rénovation énergétique de l'ensemble des bâtiments résidentiels et tertiaires.

Conclusion

La rénovation énergétique de l'immobilier est un sujet du quotidien. Il n'est pas un jour sans que, au plan national, de nouveaux articles n'apparaissent dans tous les organes de communication, réseaux sociaux en tête. Cette actualité se trouve renforcée depuis que les effets de la crise du logement, largement installée dans le pays, affecte aussi bien la construction neuve que la rénovation de l'ancien, aussi bien les besoins d'acquisition dans le neuf que la difficile recherche de logements à louer. Le manque de constructions et le niveau des taux d'intérêts pour les potentiels acquéreurs conduisent à une recherche accrue de logements à louer et une diminution de la mobilité des locataires en place : au final, la demande de logements locatifs est croissante pour une offre constante, et même décroissante du fait des potentielles interdictions de louer suite à la loi Climat et résilience.

L'objectif de ce rapport est précisément de décrire l'incidence de cette loi sur le parc locatif dans la région Île-de-France, ce sujet ne représentant qu'une partie, certes importante, de l'ensemble du problème de la crise du logement. Ce sujet néanmoins intéresse à titre individuel chaque citoyen de notre pays, raison pour laquelle nous avons voulu développer dans le rapport tous les aspects de la loi à titre didactique.

La Région Île-de-France, compte tenu de ses spécificités, de la nature et de la structure de ses logements (petites surfaces, bâti ancien et proportion de copropriétés) est particulièrement concernée, et doit faire face au défi de la disponibilité de logements à louer. Ce seul aspect du parc locatif et son incidence sur nombre de domaines notamment sociaux, a conduit 7 commissions du Ceser à contribuer très largement aux propositions faites.

Les recommandations faites dans ce rapport sont toutes d'ordre technique, indépendamment des choix politiques qui devront être faits aussi bien au plan national qu'au plan régional. Elles s'inscrivent dans une recherche d'équilibre entre les 3 facettes de l'équation à résoudre : l'économique, le social et l'environnemental.

Le Ceser, pour des raisons évidentes environnementales, considère comme essentielle l'application de la loi Climat et résilience.

Le Ceser rappelle, par ailleurs, que la protection du marché résidentiel locatif est au cœur de toutes les propositions qu'il formule ci-dessous.

Le Ceser propose à la Région :

- **D'appuyer des propositions nécessaires d'ajustements et d'assouplissements dans les domaines techniques et financiers de cette loi (petites surfaces, bâti ancien, copropriété, et aides financières),**
- **De favoriser la préservation du logement des étudiants, locataires très spécifiques,**
- **De développer une communication efficace pour apporter aux propriétaires un support d'accompagnement à la rénovation,**
- **De promouvoir toutes solutions, et leurs financements, pour maximiser les constructions dans un cadre propre à l'environnement,**
- **D'être en support à toute initiative en faveur de la formation des acteurs de la rénovation,**
- **De favoriser l'utilisation des matériaux favorables à l'environnement.**
- **D'être un acteur majeur et incontournable de la rénovation énergétique en Île-de-France.**

Remerciements

Nous tenons à remercier chaleureusement les contributeurs qui, par leurs expériences et expertises, nous ont aidés à mener à bien notre réflexion.

Les personnalités auditionnées

Conseil régional d'Île-de-France

- 11 sept. 2023 – Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT, 4^{ème} vice-président chargé du Logement, de l'aménagement durable du territoire et du SDRIF- E
- 22 juin 2023 – Yann WEHRLING, 8^{ème} vice-président chargé de la Transition écologique, du climat et de la biodiversité

Institut Paris Région (IPR) - Agence régionale Energie-climat Île-de-France (AREC) : 22 juin 2023

- Christelle INSERGUEIX, directrice
- Franziska BARNHUSEN, chargée de projet RECIF

ADEME : 26 avril 2023

- Jérémie ALMOSNI, directeur
- Sylvain BESSONNEAU, responsable observatoire DPE

Plan bâtiment durable : 28 juin 2023

- Philippe PELLETIER, président
- Margo DUVIVIER, membre
- Julie LODEWYCKX, cheffe de projet

Kareg : 13 avril 2023

- Benoît LABAT, directeur du développement

Seqens : 4 juil. 2023

- Elisabeth NOVELLI, directrice générale

Fondation Abbé Pierre : 25 mai 2023

- Éric CONSTANTIN, directeur de l'agence régionale Île-de-France
- Florian HUYGHE, responsable du secteur « Offre Nouvelle de Logements »
- Julie COURBIN, chargée de mission « Offre Nouvelle de Logements »

Les personnalités rencontrées

- Henry BUZY CAZAUX, IMSI (Institut du Management des Services de l'Immobilier), président fondateur
- Christian CARDONNEL, CCConsultant, membre du Bureau Plan Bâtiment Durable
- Thierry MARCHAND, ex-président de la CDI (Chambre Des Diagnostiqueurs Immobiliers de la FNAIM)
- Jean-Marc MOINARD, président de AVICEA, et ex-vice-président de la CDI FNAIM

Les commissions du Ceser : CAEI, CBF, CCC, CDE, CE, CETE.

Liste des membres de la commission

Martine THEAUDIERE
Présidente de la commission

Michel DUBOIS
Rapporteur

Luc BLANCHARD

Marion BLANK

Marc BONNET

Brigitte DESINDES

Véronique DISSAT

Christian DUPUIS

Patricia FRANÇOIS

Maud GILLOUX

Nadia GIUNTA

Michel GOYER

Jean-Louis HULIN

Yazid KHERFI

Alain LECERF

Pascal LEPERE

Jacques LETORT

Marion LETTRY

Hakim NAILI

Sandra PIERRE-GEROME

Michel PLATERO

Frédéric RAGUENEAU

Maurine RUIZ

Rémy SIDOUN

Brigitte WAINTRAUB

Chargé(e) de mission : Nadine URSULET

Glossaire

ADEME : agence de la transition écologique

AG : assemblée générale d'une copropriété

Loi **ALUR** : loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

ANAH : agence nationale de l'habitat

ANIL (& ADIL régionales) : agence nationale pour l'information sur le logement

AREC : agence régionale énergie climat, au sein de l'Institut Paris Région

3CL est la méthode réglementaire pour réaliser des Diagnostics de performance énergétique (DPE). Cette méthode de calcul dite « 3CL » pour Calcul de Consommations Conventionnelles des Logements, a été refondue en juillet 2021 avec l'objectif de rendre le DPE opposable.

CAF : caisse d'allocations familiales

CAPEB : syndicat patronal de l'artisanat du bâtiment

CDI : chambre de diagnostiqueurs immobiliers

CE : chèque Energie

CEE : certificat d'économie d'énergie

CPE : certificat de performance énergétique

CSTB : centre scientifique et technique du bâtiment

DPE : diagnostic de performance énergétique

DPEB : directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments

Eco PTZ : prêt à taux zéro

ECS : eau chaude sanitaire

Loi **Elan** : loi n°2018-1021 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique
23 nov. 2018

Enerter : Les trois modules ENERTER bâti sont des outils de diagnostic énergétique des parcs résidentiels et tertiaires en France, à l'échelle de l'IRIS

FEEBAT : formation aux économies d'énergie dans le bâtiment

FFB : fédération française du bâtiment

Fideli : fichiers démographiques sur les logements et les individus

FNAIM : fédération nationale de l'immobilier

FNAP : fonds national d'aide à la pierre

GES : gaz à effet de serre

Insee : institut national de la statistique et des études économiques

IPR : institut Paris Région

ITE : isolation thermique par l'extérieur

LDD : livret de développement durable

LRAR : lettre recommandée avec accusé de réception

MAR : Mon Accompagnateur Rénov'

MPR : MaPrimeRénov

MPRS : MaPrimeRénov Sérénité

MPRC : MaPrimeRénov Copropriété

OID : observatoire de l'immobilier durable

ONRE : observatoire national de la rénovation énergétique

ORIE : observatoire régional de l'immobilier d'entreprises

PAR : prêt avance rénovation
PLU : plan local d'urbanisme
PPT : plan pluriannuel de travaux
PREP : Parcours de rénovation énergétique performante

QCA : quartier central des affaires

QUALIBAT : association loi 1901 qui délivre des labels de qualité à des professionnels du secteur de la construction. Ces labels ont pour objectif de valoriser les compétences et l'excellence des savoir-faire des entreprises et artisans.

RGE : reconnu garant de l'environnement

SDES : service des données et études statistiques de l'observatoire des territoires – service statistique ministériel

SDRIF : schéma directeur de la région Île-de-France

SEM IDF I&T : Société d'économie mixte Île-de-France Investissements & Territoires

SOLIHA : solidaires pour l'habitat, acteur de l'économie sociale et solidaire

SRESRI 2023-2028 : schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation

UNPI : union nationale des propriétaires immobiliers

UE : union européenne

TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties

TVA : taxe sur la valeur ajoutée

Visale : <https://www.visale.fr/qui-sommes-nous/>

Bibliographie

Textes législatifs et réglementaires

- La directive 2002/91/CE du Parlement Européen et du Conseil sur la performance énergétique des bâtiments – 16 décembre 2002
- La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC 2), décret – 21 avril 2020⁸
- Loi n° 2009-323 « Molle », de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion – 25 mars 2009
- La loi n° 2009-967 « Grenelle 1 » de programmation relative au Grenelle de l'Environnement – 3 août 2009
- La loi n° 2010-788 « Grenelle 2 » – 12 juillet 2010
- La loi n° 2014-366 « ALUR », sur l'accès au logement et un urbanisme Rénové – 24 mars 2014
- La loi n° 2015-992 « Transition Énergétique » sur la transition énergétique pour la croissance verte – 17 août 2015
- La loi n° 2018-1021 « ELAN » portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique – 23 novembre 2018
- La loi n° 2019-1147 « Énergie et climat », de lutte contre les « passoires thermiques » – 8 novembre 2019
- La loi n° 2021-1104 « Climat et résilience⁹ » – 22 août 2021
- Décret n° 2021-19 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine – 11 janvier 2021
- Décret n° 2022-510 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation – 8 avril 2022
- Les dispositifs nationaux d'aide :
 - MaPrimeRénov (de base, sérénité, copropriété), le certificat d'économie d'énergie, l'éco prêt à taux zéro, le prêt avance rénovation, Loc'Avantages, prêt action logement, chèque énergie,
 - Les dispositifs nationaux spécifiques pour les logements sociaux : prêts de longue durée...

Rapports, délibération et avis

- Région Île-de-France, notamment :
 - Plan régional pour la disparition des passoires thermiques dans le parc social (CR 2020-006, 5 mars 2020), ...l'élargissement des catégories traitées (CP 2022-007 du 28 janv. 2022), la mise à jour de son règlement (CP 2023-2023-205, 1^{er} juin 2023)
 - Aide pour des travaux d'économies d'énergie apportée aux copropriétés en difficulté soutenues par la région (CDSR)¹⁰
 - Coup de pouce énergie (CP 2023-239, 1^{er} juin 2023)
 - Projet de fusion-absorption de la SEM Île-de-France Énergies par la SEM Île-de-France Investissements et territoires La SEM IDF I&T (CP 2023-143, juin 2023)
 - Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI) 2023-2028 (CR 2022-067 novembre 2022)
 - Projet de SDRIF – E arrêté par le Conseil régional le 12 juillet 2023 (CR 2023-028)
- Conseil économique, social et environnemental régional (Ceser) d'Île-de-France, rapport et avis :
 - Concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF : les problématiques, Luc Blanchard, 12 juillet 2021
 - Concilier l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) avec les objectifs de production de logements du SDRIF ? Phase 2 : les préconisations, Luc Blanchard, 19 avril 2023
 - L'habitat du futur, Marion Blank et Alain Lecerf, 13 déc. 2017

⁸ <https://www.ecologie.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snbc>.

⁹ Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

¹⁰ <https://www.iledefrance.fr/des-coproprietes-aidees-pour-faire-des-travaux-deconomies-denergie>.

Études et enquêtes

- ADEME, outils statistiques – Région Île-de-France, période 1er janvier 2022 au 1er janvier 2023
- Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires – ONRE, juillet 2022 : Rapport « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2022 » https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-07/document_travail_60_parc_logements_dpe_juillet2022.pdf
- Insee – Modélisation à partir des données Fidéli 2018 base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe et du modèle Enerter, année 2015
- Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021 - mars 2022 de l'Ademe Calculs SDES
- R&D d'EDF : Étude prospective énergétique sur les stratégies et les leviers pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2035 – 2050, 2021
- Réseau ANIL/ADIL – Rapport d'enquête 2019-2020 « Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux »
- Christian Cardonnel Consultant (CCConsultant) : Rapport « Méthode de calcul cohérente et efficiente pour la rénovation énergétique des bâtiments », mai 2023
- Institut Paris Region (IPR) – Agence régionale énergie-climat (AREC) : Note rapide n°957 « Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location, Franziska Barnhusen, Sandrine Beaufils, Kevin Chaput (Insee), Philippe Serre (Insee), Ivan Tissot (Insee), 13 octobre 2022
- Institut Paris Region (IPR) : Note rapide n°963 « Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous exploité », Emmanuel Trouillard, Clément Quatrain (Grecam), 17 nov. 2022
- Institut Paris Region (IPR) – Agence régionale énergie-climat (AREC), Note rapide n°980 « Rénovation énergétique des logements : pourquoi ça patine ? », Franziska Barnhusen, Lucile Mettetal, 20 avril 2023
- Observatoire régional de l'immobilier d'entreprises (ORIE) : parc de bureaux francilien – 31 mars 2023 : https://www.orie.asso.fr/sites/default/files/fichiers/cp_orie_parc_de_bureaux_2023_vf.pdf
- Blog OBERLO : infos sur la pratique du télétravail – 2023 : <https://www.oberlo.fr/blog/travail-a-distance>
- Cours des comptes : Audit flash « Premiers enseignements du déploiement du dispositif « MaPrimeRénov », 30 sept. 2021 : <https://www.ccomptes.fr/fr/publications/premiers-enseignements-du-deploiement-du-dispositif-maprimerenov>

Articles

- Institut Paris Région – « Singularité du mode de vie des étudiants, trois questions à Martin Omhovère, directeur Habitat et Société », 14 septembre 2023
- Le Monde – « L'Île-de-France veut plus de logements abordables », Claire Ané et Véronique Chocron, 23 mars 2023
- Maisons paysages de France – Lettre ouverte adressée conjointement au ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et à la ministre de la Transition énergétique : « Le nouveau DPE et la loi Climat & résilience, une mise en danger inacceptable du bâti ancien d'avant 1948, 18 nov. 2022
- Observatoire de l'immobilier durable (OID) : « Refonte du DPE logements : lutter contre les déperditions énergétiques via un outil fiabilisé », Frank Ngueuga Kouemo, 20 oct. 2022 : <https://o-immobilierdurable.fr/refonte-du-dpe-logements-lutter-contre-les-deperditions-energetiques-via-un-outil-fiabilise/>
- UFC-Que Choisir – Enquête : « Diagnostic énergétique : un flot d'erreurs très pénalisantes », Isabelle Chenais et Isabelle Boursier, octobre 2022

Informations institutionnelles

- <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>
- <https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques>
- <https://www.driat.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-du-batiment-francilien-bilan-2e-trimestre-a12520.html>
- <https://www.iledefrance.fr/aide-la-renovation-thermique>
- <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/region/Île-de-France/>
- <https://www.calculo.fr/subventions/Île-de-France>
- <https://www.renovation-habitat.info/21/aides-renovation-energetique-Île-de-France-subventions-isolation-chauffage/>
- <https://Île-de-France.ademe.fr/particuliers-et-eco-citoyens/renover-votre-logement>
- <https://www.habitatpresto.com/mag/renovation/aide-renovation-financiere-region>

Annexes : Contributions des commissions du Ceser

Commission Affaires européennes et actions internationales (CAEI)

M. François Charles

Contribution du 4 mai 2023

Depuis la directive [2002/91/CE](#) du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, les Diagnostic de Performance Énergétique sont devenus incontournables. Il ne s'agit plus seulement d'informer le propriétaire, l'acquéreur et le locataire. Le DPE est en effet pour tous les pays concernés un outil pour les politiques publiques : lois Énergie climat et Climat résilience en France, Superbonus 110% en Italie, "energiesprong" aux Pays-Bas etc.

La nouvelle directive de l'UE sur la Performance Énergétique des Bâtiments, ou simplement DPEB, est maintenant entrée en vigueur dans le cadre législatif français. Elle a été encore discutée le 14 mars 2023 au Parlement Européen avec des ambitions confirmées.

Les constats de la CAEI dans l'application de ces textes sont les suivants :

1. Chaque pays de l'UE a appliqué sa propre réglementation, basée sur la même DPEB, pour concevoir son évaluation énergétique des bâtiments.

Les certificats et diagnostics de performance énergétique partagent certes des caractéristiques communes : affichage de la consommation d'énergie, système d'évaluation, durée de validité, recommandations...

Elles comprennent cependant des différences selon les pays. À titre d'exemple, la consommation s'exprime en kWh/m²/an en France ; La classe C du DPE français équivaut à la classe B en Flandre et en Wallonie, à la classe E ou F au Luxembourg, etc. Il y a 7 classes (de A à G) en France, 10 au Luxembourg, 12 aux Pays-Bas... Bref, la comparaison des DPE / EPC / CPE européens est compliquée pour ne pas dire impossible.

Il existe par ailleurs des hétérogénéités de méthodologie pour réaliser le DPE : des critères sont ajoutés (émissions de gaz à effet de serre, sources d'énergie non renouvelable, etc.), aux Pays-Bas, des sous-catégories ont été créées (A++, A+++...). Ce n'est pas qu'une question de présentation, les calculs sont également disparates. On peut ainsi distinguer globalement 2 méthodes de calcul pour déterminer les besoins énergétiques : consommation conventionnelle (actuelle méthode dans l'Hexagone) et consommation réelle sur factures (supprimée en France en juillet 2021, encore utilisée dans l'UE.)

De plus, les facteurs de conversion de l'énergie primaire en énergie finale reposent sur des données différentes selon le pays et les méthodes évoluent différemment au fil des révisions de la DPEB.

Il est prévu cependant que dès 2026, les DPE devront respecter un modèle commun pour permettre la transition écologique du secteur du bâtiment mais la diversité du parc immobilier en Europe rend le chantier complexe.

2. Les politiques publiques suivies après le calcul de l'évaluation énergétique des bâtiments sont différente selon les pays

• France

La France a lancé une lutte contre les passoires énergétiques : gel des loyers des passoires thermiques depuis le 24 août 2022, interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores. Par ailleurs, l'État demande un effort financier considérable aux propriétaires.

• Italie

Le législateur italien est beaucoup plus souple. Il a prévu que toutes les habitations construites ou rénovées depuis le 1er janvier 2018 doivent couvrir 50% de leur consommation avec des énergies renouvelables. Par ailleurs, il a été mis en place une déduction fiscale de 110% des dépenses engagées pour l'efficacité énergétique et la réduction des risques sismiques en Italie sur les dépenses engagées du 1er juillet 2020 au 31 décembre 2021.

- Belgique

Le certificat de performance énergétique (CPE) classe les logements en catégories et est obligatoire à la location et à la vente. À partir des consommations énergétiques mentionnées dans le CPE, une extrapolation des frais énergétiques est réalisée.

Une grille de référence des loyers permet d'estimer le montant d'un loyer considéré comme correct en fonction du bien, de sa situation. Cela incite le propriétaire d'un bien à faible performance énergétique à faire des travaux d'amélioration.

Allemagne

L'État allemand verse jusqu'à 75 000€ pour le coût des travaux de rénovation, le recours à un expert en efficacité énergétique et le suivi du chantier. Il est juste nécessaire d'être propriétaire d'une maison en Allemagne et d'y résider au moins quatre mois par an, pour recevoir les aides. Fiscalement, le contribuable allemand bénéficie d'un remboursement de 20% de ses dépenses (maximum 40 000€) sous forme d'un crédit d'impôt.

- Espagne

En Espagne, pas de dossier de diagnostic technique comme en France, ni de restriction au droit de propriété. Il n'y a qu'un seul diagnostic devenu obligatoire depuis 2013, celui de la performance énergétique : Certificado de eficiencia energética.

- Pays-Bas

Un programme néerlandais – « energiesprong », met en œuvre avec succès le système du tiers financeur pour favoriser la rénovation thermique de l'habitat.

En conclusion, l'Europe n'est pas à l'unisson en matière de diagnostic de performance énergétique et des politiques publiques qui en découlent. Si la commission européenne entend mettre en 2023 de l'ordre dans les pratiques des différents pays, beaucoup de difficultés restent encore à surmonter pour aller vers un mouvement de fond « rénovation énergétique » cohérent et coordonné au niveau européen.

Commission Budget et finances (CBF)

M. Jacques Borensztein

Contribution du 1^{er} juin 2023

Objet : demande de contribution de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville pour son projet de rapport « Le diagnostic de performance énergétique (DPE), contraintes et opportunités pour le marché locatif privé et public ? »

La commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville, pour les besoins de son rapport, sollicite une contribution de la commission Budget et finances sur le thème suivant :

« **Quels sont les outils fiscaux qui facilitent la rénovation énergétique des logements ?** »

1/ Il n'existe pas d'outils fiscaux mis en place par la Région Île-de-France pour faciliter la rénovation énergétique des logements.

Mais la Région a mis en place des dispositifs pour aider les Franciliens à la rénovation énergétique de leurs logements.

- **En pièces jointes les deux rapports examinés en commission permanente de la Région Île-de-France du jeudi 1^{er} juin 2023 :**

- **La fusion absorption de la SEM Île-de-France Énergies par la SEM Investissement et territoires** - CP 2023-143

Ainsi la Région vient de décider, le jeudi 1^{er} juin 2023, la fusion-absorption de la SEM Île-de-France Énergies par la SEM Île-de-France Investissements et Territoires,

Cette dernière devrait reprendre l'objectif de la SEM Île-de-France Énergies : réduire d'au-moins 40% les consommations d'énergies des copropriétés en proposant des services « clés en mains » (audits, conceptions de programme de travaux, plans de financement, suivis de chantiers et de performance etc.),

- **Le dispositif « Coup de pouce énergie »** - CP 2023-239.

2/ L'État, pour sa part, a mis en place des outils fiscaux pour aider à la rénovation énergétique des logements.

Il s'agit, par exemple, de la TVA à taux réduit, de l'exonération de taxe foncière et du dispositif « Denormandie ».

L'Etat propose en outre des aides au financement de travaux de rénovation énergétique, sous conditions (ex : MaPrimeRénov' ; MaPrimeRénov' Sérénité etc.).

« Les aides financières en 2023 » - Anah, France Rénov'

Échanges – CBF 7 septembre 2023

avec M. Michel **DUBOIS** (rapporteur du projet de rapport et d'avis au sein de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville, sur « **Le diagnostic de performance énergétique, contraintes et opportunités pour le marché locatif privé et public ?** ») : réflexions sur des pistes de recommandations budgétaires, financières et fiscales.

M. Michel **DUBOIS** présente sa démarche et son travail au sein de la commission Cadre de vie, habitat et politique de la ville à l'aide d'un document « power point » en pièce jointe et qui est organisé de la façon suivante :

- Le problème en 4 chiffres et 3 dates,
- Les aides existantes,
- Les problématiques de ces aides,
- Les alternatives possibles : le prêt à taux zéro ; le prêt avance-rénovation ; le livret vert ; le tiers-financement ; les aides fiscales aux propriétaires (réductions ou crédits d'impôts).

M. Michel **DUBOIS** indique d'emblée que 50 % des logements actuels en Île-de-France doivent être rénovés.

La région Île-de-France est la région la plus pénalisée pour le pourcentage de logements énergivores.

Aussi, un énorme travail est à accomplir et d'abord pour évaluer le montant financier que la rénovation des logements suppose.

M. Michel **DUBOIS** souligne que des aides diverses existent, en particulier de la part de l'État mais qu'elles sont souvent trop complexes et forment, au total, un véritable « maquis ».

Il devient nécessaire de disposer d'une mesure générale pour clarifier ce « maquis ».

M. Michel **DUBOIS** aborde la question des cinq solutions alternatives possibles pour lesquelles il lui importe d'entendre les membres de la commission Budget et finances du Ceser.

S'il a bien conscience que la Région n'est pas compétente pour traiter de cette question, il souhaite que la collectivité régionale puisse recommander à l'État des solutions.

Son propos liminaire terminé, les membres de la commission Budget et finances interviennent pour poser des questions :

M. Patrick **ARACIL** demande quel est l'intérêt de la Région de s'adresser à l'État. Et que peut vraiment faire la collectivité régionale dans ce dossier ? Quel angle d'attaque ?

M. Michel **DUBOIS** souligne que toutes les grandes organisations qui ont un pouvoir d'influence, font remonter des demandes. Aussi, la Région Île-de-France pourrait exercer utilement ce pouvoir d'influence.

M. Patrick **ARACIL** précise que la Région Île-de-France pourrait agir en seconde instance, en appui.

M. Michel **DUBOIS** indique que le « lobbying » est indispensable.

M. Jacques **BORENSZTEJN** estime qu'il est possible que la Région intervienne dans ce dossier mais en accompagnement et en renforcement des dispositifs de l'État.

Mme Claire **DADOU-WILLMANN** rappelle que l'association Régions de France fait du lobbying et demande quel est le focus du projet de rapport et d'avis : les propriétaires ou les locataires ?

M. Michel **DUBOIS** précise que le projet de rapport et d'avis concerne les propriétaires bailleurs qui sont au centre de la problématique du travail qu'il conduit.

Il existe bien d'autres questions à traiter : par exemple celle du logement étudiant, une catastrophe dans notre région.

M. René **BERTAIL** expose que l'État a deux ambitions : limiter la consommation d'énergie et agir au niveau des passoires thermiques.

La rénovation va dans le sens d'une région plus verte et d'une Europe plus verte.

Ne serait-il pas possible de constituer un fonds régional soutenu par les fonds européens ? Car la Région Île-de-France a les moyens budgétaires et financiers d'agir.

Le propriétaire-bailleur, en outre, n'est pas décisionnaire de la stratégie énergétique du pays.

M. Jacques **BORENSZTEJN** évoque la possibilité d'un chèque-énergie sous condition de ressources.

Il rappelle que les fonds européens sont sous-utilisés par la Région Île-de-France.

M. Michel **DUBOIS** indique que, concernant l'application de la DPE, les propriétaires dans les immeubles les plus mal classés sont les plus en danger.

M. Gérard **BARBIER** souligne que la région francilienne en France et Paris dans la région Île-de-France sont les plus concernés.

Les besoins des étudiants et des salariés sont très importants.

M. Patrick **ARACIL** pose la question de l'efficacité du chèque-énergie.

M. Michel **DUBOIS** estime que c'est appréciable mais que ce dispositif n'est pas à proprement parler lié au DPE.

M. Raphael **BRETON** remarque que la collectivité régionale a des leviers d'action limités.

Il considère qu'elle doit jouer plutôt un rôle de lobbyiste.

Par ailleurs, les fonds européens sont certainement un levier à activer.

Les difficultés des ménages à faibles revenus constituent aussi un enjeu important de même que le logement étudiant ou celui des jeunes travailleurs.

La Région doit pouvoir peser sur ces enjeux : un travail moteur est à mener.

M. Michel **DUBOIS** précise que la question du logement principal doit faire l'objet d'un autre rapport. Le focus qu'il souhaite développer dans son rapport : le marché locatif en région francilienne va « exploser ». Serons-nous prêts en temps et en heure sur la problématique du logement social ?

La problématique du parc locatif privé est également inquiétante.

Mais le sujet du rapport concerne le parc privé et les propriétaires-bailleurs dans le parc privé.

Une réalité est là : personne ne veut aborder la question du calendrier de mise en place des mesures prévues par la loi.

M. Patrick **ARACIL** estime intéressante l'idée d'un livret vert.

M. Daniel **RABARDEL** juge que ce livret vert pourrait nuire au livret A actuel.

Au final, la proposition retenue par la commission est la suivante :

il existe aujourd'hui un produit d'épargne, « le livret développement durable » dont le plafond est à 12 000 € avec un taux d'intérêt à 3 %.

Son plafond pourrait être fixé à 24 000 € ce qui permettrait d'augmenter le volume de cette épargne pour des actions en faveur du développement durable et de la transition énergétique.

M. Jacques **BORENSZTEJN**, président de la commission Budget et finances, remercie M. Michel **DUBOIS** pour son intervention devant la commission.

Commission Culture et communication (CCC)

Mme Karen Ganilys

Contribution du 6 juil. 2023

L'impact de l'application du Diagnostic de performance énergétique dans le bâti ancien et protégé à destination résidentielle

La commission Cadre de vie, habitat et politique de la Ville (CCVHPV) a entrepris une réflexion sur l'impact de l'application du diagnostic de performance énergétique sur le parc résidentiel francilien locatif (social et privé). Dans ce cadre, elle a sollicité une contribution de la commission Culture et communication sur les risques potentiellement encourus par les logements classés à l'occasion de leur rénovation et des pistes de propositions afin de conserver ces logements dans l'offre résidentielle locative francilienne.

La problématique étudiée par la commission demande de considérer séparément, dans leurs spécificités :

- **le patrimoine inscrit ou classé** qui bénéficie de la protection au titre des Monuments historiques, pour lequel les textes¹¹ prévoient des exceptions à la réglementation générale relative à l'audit de performance énergétique et en faveur duquel des expérimentations sont d'ores-et-déjà menées conjointement par les ministères en charge de la Culture et de la Transition écologique. Ce patrimoine est donc exempté d'une partie des obligations légales et réglementaires nées de la loi dite « Climat et résilience »¹², mais il ne concerne que très peu de biens¹³ en Île-de-France. En application, les travaux susceptibles d'apporter des modifications profondes aux bâtiments concernés, par ex. les travaux de rénovation/isolation par l'extérieur, sont proscrits ; l'isolation par l'intérieur, outre qu'elle peut générer un surcoût important par rapport à l'offre moyenne de rénovation énergétique disponible sur le marché, réduit la surface habitable pour le propriétaire ou le locataire occupant. Il faut aussi prendre en compte le bâti inclus dans le périmètre de protection de ces biens, au sens de la loi¹⁴ sur la protection du patrimoine ;
- **le patrimoine « ancien »**, non inscrit ou classé : il y a un consensus entre les acteurs de la sauvegarde du patrimoine pour considérer comme « ancien » toutes les constructions jusqu'à 1948, soit la généralisation de l'utilisation du béton. Or les « passoires thermiques » visées par la loi Climat et résilience concernent majoritairement les constructions à partir des années 50. La notion intègre le petit patrimoine bâti rural (par ex. d'anciennes fermes), les cœurs de bourg/ville mais aussi les cités-jardins, les maisons en meulière etc., particulièrement nombreuses en Île-de-France. Selon la Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (FNCAUE)

11 Art. L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation : la réglementation relative aux audits énergétiques réglementaires prend en compte les « contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales » et les propositions de travaux « doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine ».

L'art. R. 112-18 du code de la construction et de l'habitation prévoit des « exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante », parmi lesquels « les bâtiments [...] pour lesquels des travaux de rénovation performante entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour : les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ; l'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'art. L. 650-1 du code du patrimoine ».

12 Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, JORF du 24 août 2021

13 Source : Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, base Mérimée du ministère de la Culture, mise à jour au 14 décembre 2022 et consultée le 14 06 2023 :

Nombre de biens dans la base de données : France : 46 092

dont : Région Île-de-France : 3 922

dont : critères « Immeuble » et « Maison » : 1 089 biens

Précaution : la base Mérimée ne dit pas si ces biens sont tous à destination d'habitations et ne permet pas de trier le logement social ou privé des bâtiments publics affectés à d'autres usages.

14 Loi du 25 février 1943 portant modification de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments historiques, JOEF du 4 mars 1943 : l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute demande d'autorisation de travaux (nouvelle construction ou modification) à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

interrogée par le Sénat¹⁵, ce bâti ancien représenterait un tiers de nos logements actuels. L'Agence de la transition écologique (ex- Ademe) pointe la difficulté d'un manque de documentation sur ce patrimoine qui tient compte de sa diversité ;

- **le patrimoine « reconnu »** qui se trouve dans les sites patrimoniaux remarquables (SPR) soit quasiment tous les centres historiques en Île-de-France (Meaux, Provins, Fontainebleau, Rambouillet, Pontoise, Étampes, Sceaux...), le patrimoine reconnu par les volets patrimoniaux du PLU (pour exemple à Pantin : plus de 200 ensembles bâtis), et le patrimoine labellisé à divers titres notamment, les biens inscrits sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco) palais et parcs de Fontainebleau et Versailles, cœur historique de Paris Rives de Seine, centre de Provins mais aussi les biens distingués par le label « Architecture contemporaine remarquable ». À chaque label correspond des contraintes différentes et plus ou moins fortes, qui pèsent tant sur le bien labellisé que sur un périmètre géographique.

Patrimoine protégé, ancien ou reconnu : les trois notions peuvent se recouper ou non, et les règles se superposer, ce qui peut décourager propriétaires privés comme acteurs publics. Il faut aussi citer la situation des « grands ensembles », particulièrement complexe, puisque les décisions de rénovation reposent sur l'accord d'un grand nombre de propriétaires qui ne sont pas toujours bien informés et conseillés.

Pourtant, la réhabilitation bien menée du bâti ancien peut participer de la trajectoire de réduction du gaspillage énergétique, en évitant par exemple les consommations liées aux destructions et à la construction d'équipements neufs. C'est aussi une opportunité pour la mise en œuvre de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) qui impose le réinvestissement des centres anciens et donc, la rénovation du bâti actuel. Enfin, privilégier pour le bâti ancien une rénovation basée fondée sur l'économie des ressources et le réemploi peut également servir l'économie des territoires concernés.

Concilier les exigences de la transition écologique et de la sauvegarde du patrimoine demande de :

- **Connaître** : il s'agit d'inventorier le bâti qui sort du champ commun de la loi afin de repérer et documenter les situations ; la Région et les collectivités participent de cet effort via l'inventaire général du patrimoine culturel et les dossiers de constitution SPR ou PLU « patrimoniaux ». La Région Île-de-France doit notamment se pencher sur les exigences réclamées aux biens qu'elle labellise « Patrimoine d'intérêt régional » (cible de 300 ensemble bâtis au terme du mandat). En parallèle, la recherche sur les matériaux pourrait être également renforcée,

- **Former** : la rénovation énergétique du bâti ou l'amélioration de l'habitat ancien s'entend comme une chaîne globale dans lequel s'insère l'audit de performance énergétique aux côtés du maître d'ouvrage et des artisans. Ainsi, les associations de sauvegarde du patrimoine réclament un moratoire sur l'application du DPE dans le bâti d'intérêt patrimonial et la création d'une qualification « DPE Bâtiments historiques » ou « Patrimoine ancien », appelant des compétences spécifiques de la part des entreprises en charge de l'organisation de l'audit de performance énergétique. Il s'agit également de développer la formation aux métiers du bâti ancien pour que les entreprises de travaux disposent de personnel compétent et formé,

- **Accompagner** : alors que les normes et systèmes d'aide sont prioritairement orientés à destination du neuf, des dispositifs d'accompagnement financier permettant de supporter les surcoûts financiers liés aux « *servitudes patrimoniales* » pourraient être réfléchis et mis en œuvre.

Si les questions règlementaires ne relèvent pas de la collectivité régionale, la commission propose les recommandations suivantes :

1. Prévoir une « bonification écologique » pour le financement des travaux de rénovation thermique des bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments historiques ou labellisés « Patrimoine d'intérêt régional » par la Région Île-de-France,
2. Financer la constitution de dossiers « d'état des lieux patrimonial » pour les travaux de rénovation énergétique des grands ensembles ou des ensembles multipropriétaires, pour éclairer la décision des copropriétaires,

¹⁵ Source : compte-rendu de la séance du 1er février 2023 de la commission Culture du Sénat, relative à la transition écologique du bâti ancien.

3. Étudier la création d'une subvention pour la remise en état de dispositifs de préservation climatique dans les bâtiments anciens (ventilations naturelles, etc.), dans le respect de l'authenticité de la construction initiale,
4. Dans le cadre de la Stratégie pour l'économie circulaire en Île-de-France, encourager la structuration de la filière de récupération, stockage et réemploi des matériaux anciens et soutenir la création d'une « matériauthèque » pour préserver et documenter l'utilisation de ces matériaux au service des maîtres d'œuvre et des artisans,
5. Flécher une partie des aides du dispositif Innov'up Expérimentation Transition écologique des territoires en faveur des entreprises d'Île-de-France qui expérimentent des solutions innovantes pour concilier transition énergétique et sauvegarde du patrimoine,
6. Dans la continuité du DIM Matériaux anciens et patrimoniaux (2017-2021), poursuivre le soutien à la recherche sur les matériaux en faveur de la transition écologique du bâti ancien : leur utilisation, leur évolution dans le temps et leur durabilité, rapportée à chaque type de construction ancienne,
7. Dans le débat national ouvert sur le fonctionnement du système de péréquation, soutenir la création d'un dispositif de compensation qui permettrait à la Région de bénéficier d'une baisse de sa contribution équivalente aux investissements conciliant transition écologique et sauvegarde du patrimoine.

Commission Développement économique (CDE)

M. Jean-Louis Hulin

Contribution du 30 juin 2023

*La commission Cadre de vie, habitat et politique de la Ville a initié un rapport/avis en autosaisine sur le thème : « Le DPE (Diagnostic de performance énergétique), contraintes et opportunités pour le marché locatif privé et public ? ». La note de cadrage, adoptée en Bureau le 14 mars 2023, prévoit d'associer à ce travail cinq commissions du Ceser, dont la commission Développement économique à laquelle elle adresse la question suivante : « **Comment faciliter l'émergence et l'approvisionnement en matériaux de construction / rénovation bas carbone ?** »*

Le secteur du bâtiment est acteur de l'innovation écologique depuis plusieurs années. Les principaux leviers de cette innovation sont :

- l'emploi de matériaux biosourcés qui permet le développement de l'écoconstruction,
- la production d'énergies propres par les bâtiments grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques,
- les technologies du numérique, tels que le BIM (Building Information Modeling) permettant des modèles de construction hors site, les maquettes 3D, etc.
- la récupération, la préparation et le reconditionnement de matériaux et d'équipements en vue de leur réemploi.

Parmi les matériaux bas-carbone figurent le chanvre, la paille, le liège le miscanthus, la laine et la ouate de cellulose, employés comme isolants thermiques et phoniques, ainsi que le béton bas-carbone (issu du bois, chanvre ou miscanthus) – auxquels il convient d'ajouter l'ensemble des matériaux durables à faible impact environnemental comme la brique, la terre, le bois...

Les professionnels du bâtiment sont prêts à relever les défis de la rénovation énergétique et les entreprises du secteur sont mobilisées pour répondre aux besoins de leurs clients.

- D'une part, elles ont investi dans les compétences, la formation et la reconnaissance de leur qualification, notamment par la mise en place de la certification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux de rénovation en résidentiel, les programmes FEEBAT (Formation aux Économies d'Énergie dans le BÂTiment) et la nomenclature QUALIBAT, auxquelles s'ajoutent les initiatives des organisations professionnelles comme l'association RÉNOVACTIF ou encore le Campus des métiers et des qualifications d'excellence « Transition numérique et écologique dans la construction » (cf. encadrés),
- D'autre part, elles constituent un tissu économique dense¹⁶, réparti sur l'ensemble du territoire régional : elles participent à une économie circulaire constitutive de la réponse aux enjeux climatiques et doivent être confortées dans ce rôle.

¹⁶ D'après les données de l'ADEME, on dénombre en Île-de-France 5 292 entreprises titulaires d'un signe de qualité RGE couvrant ainsi plus de 20 000 domaines de travaux RGE (une entreprise pouvant être RGE sur plusieurs domaines).

RÉNOVACTIF, une initiative de la FFB Grand Paris

L'Association RÉNOVACTIF est née en 2018 au sein de la Fédération française du Bâtiment du Grand Paris, pour guider les entreprises du bâtiment parisiennes et de la petite couronne dans les défis des marchés de la rénovation énergétique.

Les missions de RÉNOVACTIF s'articulent autour de quatre axes : l'information, l'accompagnement, la promotion et la formation.

RÉNOVACTIF propose aux entreprises adhérentes des formations et des webinaires afin d'étudier des problématiques relatives à la rénovation énergétique et d'aider les entreprises à structurer leur approche en la matière.

Ensuite, RÉNOVACTIF axe son action sur la mise en place d'une formation sur l'offre de rénovation énergétique globale. À l'issue de celle-ci les participants sont en capacités de proposer une offre de travaux de rénovation énergétique globale et performante à son client.

L'entreprise est ensuite intégrée au réseau des Rénovateurs, formalisé par la signature d'une Charte. À l'issue de la formation, chaque entreprise intéressée par le marché de la rénovation énergétique, quel que soit son métier, dispose des outils nécessaires pour proposer une offre globale et performante à son client. Il s'agit d'un réel investissement pour l'entreprise, afin de conquérir de nouvelles parts de marché.

Le Campus des métiers et des qualifications d'excellence (CMQe) « Transition numérique et écologique dans la construction » en Île-de-France est un label qui a été délivré en février 2021 par quatre ministères, réunissant un réseau d'établissements de formations d'excellence (CFA, Lycées professionnels, IUT, écoles d'ingénieurs, universités) et d'acteurs économiques œuvrant dans la construction, pour lesquels il joue un rôle d'ensemblier.

Initiative conjointe de l'Université Paris Est Créteil (UPEC) et de la Fédération Française du Bâtiment Île-de-France Est, avec le soutien de la Région Île-de-France, l'académie de Créteil, BTP CFA Île-de-France, et l'Université Gustave Eiffel (UGE), l'ambition du CMQe est de, notamment :

- développer des formations innovantes ou modules de formation, dans les domaines de la transition énergétique et notamment les matériaux biosourcés, en s'appuyant notamment sur le démonstrateur mutualisé du CFA d'Ocquerre, pour répondre aux besoins des entreprises et de transformation de la filière. *À ce titre, également, le CMQe suivra particulièrement la mise en place des formations FEEBAT dans les établissements de formation,*
- créer des espaces de partage et rencontres entre les entreprises et les établissements et les jeunes.

Les entreprises du bâtiment souffrent cependant d'un manque de constance dans les mesures d'accompagnement des propriétaires, qui freine la structuration pérenne de la filière et entraîne des risques de détérioration de l'emploi voire de disparition des plus petites sociétés.

Par ailleurs, bien que souhaitable et souhaitée par les entrepreneurs du bâtiment, l'emploi de matériaux durables et biosourcés peut entraîner des coûts supplémentaires dans les chantiers de construction et de rénovation, que certains maîtres d'ouvrage ne sont pas encore prêts à supporter. Il apparaît donc nécessaire de développer des aides financières complémentaires à celles de l'État permettant d'alléger le prix pour les professionnels et les particuliers, et de mener de nouvelles actions pour soutenir la massification de la filière.

Il est également nécessaire de sécuriser l'évaluation des matériaux biosourcés et leur reconnaissance assurantielle.

Pour soutenir la rénovation énergétique des bâtiments en Île-de-France, et accompagner la pérennité des entreprises et des emplois du secteur, la commission Développement économique du Ceser propose de :

- Accompagner la diffusion d'une information sélectionnée et de qualité aux propriétaires franciliens pour éviter les « arnaques au DPE » encore trop répandues ;

- Favoriser la lisibilité des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des bâtiments regroupant l'ensemble des dispositifs budgétaires, fiscaux et financiers ;
- Étudier les conditions dans lesquelles la Région pourrait proposer une aide financière bonifiée pour l'utilisation de matériaux biosourcés dans les projets de construction ou de rénovation qu'elle soutient financièrement ;
- Étudier les conditions d'une aide financière de Région pour les résidences secondaires et les logements détenus via une SCI, actuellement inéligibles à MaPrimeRénov', afin de favoriser l'ouverture d'un nouveau marché pour les entreprises franciliennes ;
- Proposer la création d'un Fonds d'intervention garanti par la Région pour soutenir les entreprises franciliennes du bâtiment qui font face à un grand nombre de retards dans le traitement par l'État des dossiers MaPrimeRénov', ce qui grève leur trésorerie et reporte la charge de l'avance de trésorerie sur les ménages.

La commande publique constitue un levier d'action fondamental. D'un point de vue réglementaire, l'emploi de ces matériaux durables sur les chantiers, notamment publics, reste purement incitatif. Pour que les avantages des matériaux biosourcés soient plus effectifs, il serait donc souhaitable de prévoir de co-concevoir les projets pour développer leur utilisation dans les marchés publics. Pour répondre à cet objectif tout en soutenant l'emploi en Île-de-France, la Région Île-de-France pourrait montrer l'exemple, dans le respect des principes qui régissent la commande publique et, en particulier, celui de la libre-concurrence :

- Favoriser l'allotissement des marchés pour permettre à des petites sociétés spécialisées, artisans locaux par exemple, d'accéder à la commande publique ;
- Adopter une communication et une publicité adaptées au profil des entreprises franciliennes (les entreprises locales ne disposent pas obligatoirement d'un personnel ou d'une cellule dédiée à la veille sur les marchés publics) ;
- Intégrer des clauses sociales et environnementales incitatives : une clause d'insertion par l'emploi qui incitera à sélectionner un prestataire qui s'engage à recruter des travailleurs habitant sur le territoire, ou encore une clause incitant le titulaire à s'approvisionner « localement » en conformité avec la Stratégie régionale pour l'économie circulaire et le Schéma de promotion des achats publics socialement et économiquement responsables (Spaser) ;
- Adopter des critères de notation des offres valorisant le faible impact environnemental des matériaux.

Commission Emploi (CE)

Contribution du 23 mai 2023

Contexte

Les lois successives « Énergie et climat » en 2019 et « Climat et résilience » en 2021 ont introduit une exigence minimale de performance énergétique pour la location des logements.

Depuis le 1er janvier 2023, les logements présentant une consommation conventionnelle en énergie finale de plus de 450 KWh/m²/an sont ainsi interdits à la mise en location.

Progressivement, les logements les plus énergivores selon l'étiquette énergétique du DPE ne vont plus pouvoir être loués : en 2025 pour les logements de classe G, en 2028 pour ceux classés F, puis en 2034 pour la classe E.

La loi ne détaille pas précisément les travaux à réaliser mais indique plutôt une performance à atteindre ou une amélioration minimale telle que c'est le cas pour les bâtiments tertiaires d'ici 2030 à 2050.

La période actuelle étant propice en termes de sollicitations d'aides financières, la décarbonation des bâtiments réclame de faire les bons choix dès aujourd'hui dans la construction et la rénovation du bâti.

A ce jour 60% de bâtiments sont classés E, F et G en Île-de-France. L'objectif E peut être réalisable pour les « passoires énergétiques » les moins performantes. Passer de G à F ou E permet ainsi de ne plus être soumis aux obligations minimales.

Le bâtiment émet près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre en Île-de-France.

Trois leviers de politique énergétique peuvent être mobilisés : les économies d'énergie, en favorisant notamment l'efficacité énergétique et la sobriété, la décarbonation de la production d'énergie, la substitution d'usage des énergies.

La mise en place de la qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux de rénovation en résidentiel.

La qualification RGE permet de :

- monter en compétences sur l'approche globale de la performance énergétique, en complémentarité des compétences et savoir-faire propres au métier ;
- se qualifier auprès d'un organisme tiers indépendant en justifiant des moyens humains, techniques, assurantiels et financiers pour réaliser l'activité ;
- se soumettre à des contrôles de réalisation réguliers sur chantier.

Les formations nécessaires pour devenir RGE concernent :

- les travaux d'efficacité énergétique ;
- les modules spécifiques dédiés aux énergies renouvelables (pompes à chaleur, chauffage biomasse, solaire thermique, photovoltaïque).

Ces formations permettent aux professionnels d'être sensibilisés à l'approche globale en intégrant notamment la compréhension du caractère transversal de la performance énergétique d'un bâtiment.

D'après les données de l'ADEME, on dénombre en Île-de-France, 5 292 entreprises titulaires d'un signe de qualité RGE couvrant plus de 20 000 domaines de travaux RGE (une entreprise pouvant être RGE sur plusieurs domaines).

Les entreprises du bâtiment franciliennes semblent donc en capacité de répondre à ces objectifs ambitieux.

Les entreprises de bâtiment ont-elles suffisamment de personnels compétents pour réaliser la rénovation énergétique des logements franciliens ?

En se bornant aux entreprises artisanales du bâtiment du territoire, il convient néanmoins de distinguer la compétence avérée de la compétence déclarée ou reconnue.

Exemple : en Seine-Saint-Denis en raison notamment de leur modèle économique, certaines se voient écartées de ce type de chantier soit en raison de leur régime fiscal (micro-entrepreneurs en franchise de T.V.A.) soit leur qualité de sous-traitant les empêche d'obtenir la qualification et par voie de conséquence la mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), permettant de solliciter MaPrimeRénov, l'Eco-prêt à taux zéro et des Certificats d'Économies d'Énergie et la T.V.A à 5,5 %.

Entre la compétence mobilisable des entreprises artisanales du bâtiment et celle recherchée, le décalage est estimé à 10 pour 1 par la Capeb: sur 557 306 entreprises du bâtiment jusqu'à 19 salariés, seulement 63 000 entreprises sont RGE sur le plan national.

Proportionnellement, le rapport est quasi identique en Île-de-France.

Comment développer les compétences professionnelles des personnels des entreprises de bâtiments en matière de rénovation énergétique ? Utilisation de matériaux bas carbone, savoir-faire certifiés RGE... »

Le socle de base doit rester le métier et sa maîtrise auquel il faut ajouter la compétence énergétique que consacre la qualification ECO Artisan (offre globale) et les autres qualifications RGE (domaine de travaux comme l'isolation ou l'installation de pompe à chaleur).

Travailler avec d'autres entreprises RGE pour faire une offre globale où tous les métiers concourent à la performance énergétique dans le cadre d'une rénovation globale permet de garantir la bonne coordination des travaux.

Savoir former et s'intégrer dans un groupement d'entreprises RGE est une des compétences requises pour atteindre les objectifs attendus.

Comment soutenir de manière pérenne les travaux de rénovation énergétique et soutenir les personnels des entreprises de bâtiments en matière de rénovation énergétique (utilisation de matériaux bas carbone, savoir-faire certifiés RGE...) ?

La montée en compétence soutenue des entreprises et artisans devrait permettre d'enclencher une massification dont les principaux freins résident dans le manque de lisibilité des aides financières, leur faible niveau pour certains ménages ou encore l'accompagnement des particuliers qui est à renforcer et à stabiliser.

Pour soutenir de manière pérenne les travaux de rénovation énergétique, il est proposé :

- De pérenniser les aides financières au-delà de l'horizon 2028, date finale de l'interdiction progressive de location des passoires thermiques ;
- D'instaurer une incitation financière spécifique (ou une bonification d'une aide existante) à l'usage de matériaux biosourcés ou bas carbone ;
- De sécuriser et simplifier le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie et instaurer une meilleure articulation avec MaPrimeRénov ;
- D'encourager davantage la rénovation globale en révisant à la hausse les barèmes d'aides.

La maîtrise des aides financières suppose de détenir une compétence administrative souvent délaissée par les artisans.

C'est pourquoi, l'accompagnement des artisans du bâtiment dans leur démarche pour devenir RGE est fondamentale pour qu'ils puissent faire bénéficier leurs clients de toutes les aides que leur confèrent les travaux d'économies d'énergie.

À noter, les initiatives prises en ce sens sur le territoire du Grand Paris Grand Est, la CAPEB Grand Paris, dans le cadre du Parcours de rénovation énergétique performante – PREP – (lauréates du programme OSCAR disposent de RAR - Référents Artisans de la Rénovation), les Chambres des Métiers et de l'Artisanat franciliennes.

Il s'agit là d'une opportunité pour dynamiser la filière et créer des emplois non-délocalisables : formation, attractivité, reconversion, qualité de vie au travail, salaire, régularisation des travailleurs migrants sur métiers en tensions, évolution professionnelle, et égalité femmes hommes.

Commission Environnement et transition énergétique (CETE)

Contribution du 22 mai 2023

1. Objectifs de la loi

La stratégie nationale bas carbone issue de la loi Energie climat de 2019 fixe un objectif de neutralité carbone divisant par six les émissions de GES.

Objectif est de mobiliser principalement les leviers concernant l'efficacité énergétique et si possible de cibler les plus efficaces en matière de décarbonation compte tenu des enjeux écologiques de la lutte contre changement climatique et de développer stratégies pour atteindre la neutralité carbone à horizon 2035 – 2050.

La loi concerne particulièrement les passoires énergétiques classées G en 2028 mais elle ne détaille pas précisément les travaux à réaliser.

Elle indique plutôt une performance à atteindre ou une amélioration minimale.

2. Qu'est-ce qu'un rénovation performante ?

L'échelle du DPE vise les bâtiments basse consommation (étiquettes A à C) entre 91 et 150 kWEP/m², et entre moins de 6 à 30kg CO₂/m²/an.

Or, la performance énergétique moyenne des bâtiments existants se situe entre les étiquettes D et E, soit entre 180 et 330 kWEP/m² et 31 à 70kg CO₂/m²/an.

À ce jour 60% de bâtiments sont classés E, F et G en Île-de-France.

L'objectif E peut être réalisable pour les « passoires énergétiques » les moins performantes.

Passer de G à F ou E permet ainsi de ne plus être soumis aux obligations minimales.

Compte tenu du mode de calcul du DPE, logement étudiant, studios, chambres de bonnes sont tout particulièrement pénalisés (petite surface et nombre d'ouvrants).

3. Les disparités régionales en termes de besoin de rénovation

L'Île-de-France émet près de 40 MT de CO₂ principalement dues aux énergies fossiles à 87% (l'électricité ne représente que 11%).

La consommation énergétique de la région, 218 TWh, se répartit entre 1/3 de gaz, 1/3 électricité, 1/4 de pétrole et le reste de chaleur, assez développée, et le bois.

Le bâtiment émet près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre en Île-de-France, contre 28% au niveau national. Les territoires ruraux couvrent plus de 50% du territoire avec une forte consommation d'énergies fossiles. Autre spécificité importante : les logements sont plus anciens et plus petits que sur le reste du territoire (plus de 70% d'appartements contre moins de 45% dans les autres régions).

Trois leviers de politique énergétique vont être mobilisés :

- Les économies d'énergie, en favorisant notamment l'efficacité énergétique et la sobriété ;
- La décarbonation de la production d'énergie : utilisation du biométhane, bois, géothermie, déchets dans les réseaux de chaleur ;
- La substitution d'usage des énergies, en remplaçant, par exemple, le fioul domestique par des pompes à chaleur. Ce dernier point questionne également le développement et la valorisation des ressources énergétiques sur le territoire et le potentiel d'énergies renouvelables, électriques ou non.

4. Prioriser les travaux d'efficacité énergétique (économies d'énergie)

On peut améliorer le ratio d'efficacité énergétique avec de l'isolation, un meilleur rendement du chauffage, des systèmes de ventilation opérationnels... l'idée étant d'intervenir en priorité sur les logements les moins isolés et de les faire monter en étiquettes.

Cette priorisation pose la question de la planification en amont des travaux sur les logements les plus énergivores de façon à éviter des dépenses astronomiques. Sur cette question, la Région peut :

- typifier (NU = identifier et recenser les logements concernés)
- et prioriser les logements en relation avec l'IPR.

L'enjeu est de maintenir à minima le volume actuel du parc locatif sur le marché, sachant que la question des échéances réglementaires ne devrait pas faire obstacle à une rénovation globale plutôt que partielle (ou par gestes).

En général, la question du coût de l'énergie grise déployée dans le cycle de vie d'un bâtiment

implique qu'une rénovation est moins chère qu'une reconstruction.

Toutefois, il faudra s'intéresser à la motivation des investisseurs qui s'interrogeront sur l'intérêt du reconditionnement d'un logement (ou d'un immeuble) avant d'engager des fonds.

La problématique des logements plus anciens en copropriété persiste néanmoins compte tenu que les gains (ou économies) énergétiques attendus après travaux devraient plafonner à 15%, les mettant en incapacité de mobiliser des aides type MaPrimRenov' très optimisées.

On estime qu'environ 15% de la population pourra être potentiellement aidée alors que 60% du marché locatif est concerné par le besoin de rénovation.

5. Favoriser là où cela est possible la substitution d'usage des énergies par le recours aux énergies décarbonées

Aujourd'hui, les énergies ont des contenus carbone très différents.

Par exemple, pour produire 1 KWh d'hydrogène, fabriqué à partir du gaz, il faut émettre 300 g de CO₂/Kwh. Viennent ensuite les produits pétroliers, le gaz, la chaleur (inférieur de moitié en Île-de-France), l'électricité (moins en France car nucléaire pour une grande partie) puis la biomasse. On peut noter à ce titre l'interdiction des chaudières collectives au gaz dans les constructions neuves dès 2025.

Substituer des énergies très carbonées par des énergies décarbonées est un levier important pour atteindre la neutralité carbone.

La question est aussi de savoir s'il est possible d'installer des pompes à chaleur dans logements collectifs, celles-ci étant souvent bruyantes. Ou encore dans quelle mesure peut être accélérée la méthanisation, la production du biogaz à grande échelle reposant sur du long terme.

1 million de logements en Île-de-France sont desservis actuellement par la géothermie.

On peut relever le Fond chaleur porté par l'ADEME et la Région.

Sur la question du biogaz, la CETE est en attente de réponse de la part d'Engie.

6. Les limites actuelles à l'atteinte des objectifs fixés en 2028 : recherche et développement dans le domaine des matériaux géo et biosourcés issus de l'économie circulaire, l'état d'impréparation de la filière bâtiment, les coûts des matériaux.

Les matériels bio ou géo-sourcés sont à promouvoir de façon à éviter les GES et la recherche-développement doit être encouragée dans ce domaine.

Rénover suppose en effet de s'appuyer sur l'existant pour régénérer bâtiment et de l'hybrider en valorisant le bois et les matériaux bas carbone, l'économie circulaire, le réemploi, et la biodiversité. Cela pose des enjeux techniques, financiers et culturels, l'objectif étant de rendre un bâtiment autonome d'un point de vue énergétique.

L'objectif ZAN suppose par ailleurs de réfléchir à l'orientation du bâtiment, au type d'énergie choisie, à la mutualisation de usages. En effet l'inertie d'un bâtiment rend compliquée sa flexibilité vis à vis des enjeux du changement climatique : rafraîchissement des bâtiments par l'eau, ventilation naturelle...

Il s'agit donc de trouver le bon optimum entre résistance et décarbonation. Des outils de modélisation pluridisciplinaires permettent de calculer l'impact carbone de l'ouvrage et de discuter avec l'ensemble des parties prenantes des contraintes constructives. Ex : enduits isolants à base de chaux sont adaptés au bâtis anciens (parois perspirantes) mais pas aussi performants que des isolants classiques.

Connaitre le poids carbone des matériaux nécessite un travail de comptabilité avec les fournisseurs selon un calcul multicritères complexe.

La logique du réemploi suppose d'estimer la plage de disponibilité des matériaux.

Le smart bâtiment soit building operating system est également une possibilité mais n'est pas encore entré dans les mœurs en raison du coût notamment.

Il faut trouver des modes constructifs qui permettent de massifier.

Compte tenu de l'urgence, les technologies existantes doivent être utilisées mais des composants nouveaux doivent entrer dans la composition des bâtiments et la réglementation devra intégrer les propositions d'innovation des constructeurs. D'autre part, ces filières récentes nécessitent investissements et formation (coût et compétitivité).

La forêt française représente un tiers de la superficie totale du pays : il faudra donc également s'interroger sur la compatibilité de ces nouveaux modes avec l'exploitation durable des forêts.

