

La Rénovation du parc de bâtiments

01. Les enjeux

Il y a 16 M de logements datant d'avant 1975, 533 M m² de tertiaire datant d'avant 1976, et 14 M logements construits entre 1975 et aujourd'hui. Le gisement d'économie de chauffage sur le parc d'avant 1975 est à lui seul d'environ 240 TWh (chauffage seul) auquel on peut ajouter 10 à 15 TWh pour l'eau chaude, et celui du tertiaire est estimé à 80 TWh. Ces gisements représentent près de 18 % de la consommation totale d'énergie en France. Rénover ces bâtiments aurait de nombreux avantages :

- Réduction de la facture énergétique des usagers et de la France,
- Réduction du déficit commercial national,
- Limitation du montant de la dette,
- **Relance de l'activité économique** par la **création d'environ 200 000 emplois pérennes**, répartis sur tout le territoire, et non délocalisables (si on rénove 500 000 logements/an).
- Premier pas efficace pour lutter contre le changement climatique
- Revalorisation du patrimoine ancien souvent en très mauvais état et parfois impropre à l'habitation (assainissement des logements insalubres),
- Lutte contre la précarité énergétique

02. A quelle vitesse et à quel niveau faut-il rénover ?

- Grenelle 2007 prévoyait qu'en 2020 le parc de bâtiments consommerait 38% de moins qu'en 2007. On peut estimer que cela aurait nécessité de rénover **770 000 équivalents.logements/an au niveau de la classe A pendant 13 ans.**
- L'art.5 de la loi relative à la transition énergétique (votée en 2015), bien qu'il ne constitue qu'un objectif programmatique, prévoyait de rénover les 5,6 M de logements de classes F et G d'ici 2025, soit **560 000 logements/an pendant 10 ans,**
- Le scénario négaWatt est construit sur la rénovation, en régime de croisière, de **500.000 logements d'avant 1975/an (atteint en 8 ans en augmentant chaque année le nombre de rénovations de 65 000) auxquels s'ajoutent 280 000 logements d'après 1975 à partir de 2025, ainsi que 27 Mm² dans le tertiaire (atteint en 8 ans en 2027), tous rénovés en classe A,**
- **Ce qu'on observe** : Aujourd'hui le nombre de rénovations complètes et performantes est très réduit. On peut estimer qu'il se situe autour de **5 000/an au maximum.** Toutes les autres rénovations comptabilisées dans les chiffres de 400 000 qui circulent sont des rénovations très partielles ne comprenant parfois que le changement des fenêtres ou l'isolation de la toiture.

03. Etat des connaissances et des savoir-faire

- Les premières rénovations complètes et performantes en France ont aujourd'hui 10 ans (Mulhouse – Quartier Franklin).
- La rénovation des bâtiments collectifs en logement social est maîtrisée pour des coûts allant de 220 à 280 € HT/m². Le cas de la maison individuelle en secteur diffus, domaine d'intervention des artisans, est plus compliqué. Le coût est de 400 € HT/m², mais ce niveau de prix devrait baisser dans le futur, grâce à la « courbe d'apprentissage » propre à chaque activité nouvelle et grâce à la concurrence pour l'heure encore inexistante,
- Des formations complètes d'artisans existent (travail en groupement, optimisation économique et technique, etc.) en dehors du dispositif RGE, mais il faut les renforcer et les développer,
- Il est aujourd'hui démontré que la seule façon d'arriver à l'objectif en 2050 est de **faire des rénovations complètes (donc en une seule fois) et performantes (directement au niveau « 50 kWh/m²/an »)**. Lorsque cette façon de faire n'est pas adoptée, le gisement est inexorablement tué et perdu à jamais. Toutes les rénovations dites par étapes n'iront pas à leur terme, coûteront toujours beaucoup plus cher, et donneront très rarement de bons résultats.
- Il n'est pas plus cher, contrairement aux idées reçues, de rénover en classe A ou de rénover en classe C car le centimètre supplémentaire d'isolant ne vaut qu'un euros/m². Il faut donc toujours rénover directement au meilleur niveau.

04. Les freins actuels

- **Les limites de l'incitation à rénover.** La logique en place en France est celle de l'incitation. Mais à en juger par les résultats (tout au plus entre 5 000 rénovations complètes et performantes en France par an), c'est un échec. Elle ne permettra pas d'atteindre un objectif minimum de 500 000 rénovations annuelles. L'Allemagne, en offrant une subvention proportionnée à la performance visée (plafonnée à 18 750 €) associée à un prêt très bonifié de la KfW ne rénove « que » 265 000 logements/an alors qu'il faudrait qu'elle en rénove 3 ou 4 fois plus. En France, une copropriété de 300 logements bénéficiant de 80 % d'aides de l'Etat (plan de sauvegarde + aides classiques) a refusé de signer les marchés de travaux. Aucun dispositif financier, aussi généreux soit-il, n'est donc en mesure d'enclencher un nombre de rénovations suffisant chaque année. Que reste-t-il alors d'autre qu'une obligation progressive, raisonnée, expliquée et bien accompagnée ?
- **La complexité du dispositif actuel de financement.** Il existe une quinzaine de lignes de financement possible pour la rénovation des logements. En pratique les quatre principales sont l'ECOPTZ, l'ANAH, le CITE et les CEE. Le niveau d'aide actuel est bon. Mais le dispositif dans son ensemble est beaucoup trop complexe. Les différents organismes ne sont pas coordonnés entre eux, leurs exigences ne sont pas les mêmes, les dispositions des mécanismes financiers nationaux changent constamment, les banques résistent pour accorder des ECOPTZ, les délais d'instruction peuvent prendre 6 mois, et dans les faits, les

dossiers ne peuvent être instruits que par des organismes spécialisés en cela. Il est impératif, dans un grand programme de rénovation, de n'avoir plus qu'une offre unique et globale de financement. Le dispositif doit être entièrement repensé. La Région Grand Est est tente de le faire (Oktave) mais ne compte pas que des alliés dans les organismes nationaux.

- Les acteurs institutionnels sous-estiment gravement la montée en compétence nécessaire pour que les artisans relèvent le défi de la performance énergétique et ceux-ci (à qui le marché de la maison individuelle est plutôt destiné) **ont un niveau de connaissance et de qualification tout à fait insuffisant**. La mise à niveau de leurs compétences est un préalable à toute chose. Il faut un plan de formation massif et de qualité associé à un plan de recrutement des jeunes en les attirant vers des métiers qui ont désormais du sens grâce aux objectifs qu'ils poursuivent.
- **La position systématiquement hostile des Architectes des Bâtiments de France (ABF)** à tout projet de rénovation pose un sérieux problème de mise en œuvre actuellement. De grands projets de rénovation de logements sociaux sont arrêtés par de jeunes ABF qui ne transigent avec rien, malgré les demandes des bailleurs sociaux, des locataires en situation de précarité et d'inconfort, de l'adjoint à l'urbanisme de la ville, etc. Des ABF interdisent des projets de rehausse de toiture de quelques centimètres sur des pavillons de banlieue très ordinaires, et ils s'opposent par principe à toute forme d'isolation extérieure alors que bien souvent c'est la seule possible.

Ce sujet avait été évoqué lors du Grenelle de l'Environnement en 2007 et le rôle des ABF avait été réduit à un avis consultatif, mais cette décision a été invalidée six mois plus tard. Aucun programme de rénovation ambitieux ne pourra se développer avec ce frein la plupart du temps illégitime. Les recours sont rares et complexes contre l'avis d'un ABF. Il importe donc de ramener l'avis des ABF à un avis purement consultatif pour tous les bâtiments qui ne sont pas classés.

05. Les mesures à prendre en urgence

Les orientations stratégiques prioritaires sont :

1. Commencer par rénover les bâtiments tertiaires et les bâtiments de logements collectifs (plus de 10 logements). Parce que toutes les compétences de maîtrise d'œuvre, voire de maîtrise d'Ouvrage (bailleurs sociaux) existent d'ores et déjà. Il conviendra de parachever la formation de ces maîtres d'œuvre pour qu'ils maîtrisent parfaitement la rénovation complète et à très basse consommation.
2. Dans le même temps, former les artisans en masse pour pouvoir lancer le second volet de l'action que sont les maisons individuelles,
3. Lancer le programme de rénovation des maisons individuelles.

Les mesures proposées pour cela sont les suivantes :

- Publier rapidement le décret « tertiaire » en s'assurant que l'exigence de performance est suffisante (classe A),
- Rendre obligatoire la rénovation complète et performante dans les bâtiments du secteur HLM les plus anciens. Il faut pour cela augmenter un peu l'enveloppe allouée par l'Etat à la rénovation de ces logements (actuellement de l'ordre de 15 k€/logement). Ce pourrait être par le biais d'un Fond Spécial Rénovation (similaire au FSGT des années 80).
- Rendre progressivement obligatoire la rénovation des logements en commençant par les logements de classes F et G (les plus défavorisés). Cette disposition faisait l'objet d'un objectif programmatique (absence de décret d'application) dans la loi de transition énergétique (art.5) qui prévoyait de rénover tous les logements de classes F et G d'ici 2025. Il y aurait en France 5,6 M de logements de classes F et G. La mesure à prendre consisterait à associer sans tarder un décret d'application à cet article 5. On veillera à ce que le niveau de performance requis soit compatible avec les objectifs de réduction à l'horizon 2050 (classe énergétique A),
- Devant l'échec constaté du dispositif RGE, mettre en place des formations réellement qualifiantes pour les artisans au travers d'un dispositif plutôt tourné vers le travail en groupement visant des rénovations complètes et de grande qualité. Cette formation devra intégrer des aspects théoriques, mais aussi un accompagnement sur chantier. Il pourrait être financé par les CEE. Sa gestion devra être allégée par rapport au dispositif actuel (RGE) jugé inefficace et coûteux par les artisans.
- Mettre en place une ingénierie financière permettant à chaque ménage de pouvoir financer les travaux. Comme en Allemagne, il faut que cette aide soit proportionnée à la performance énergétique envisagée, et il faut donc qu'elle privilégie les rénovations complètes. Cette ingénierie pourrait être structurée autour d'une subvention de 25 % du montant des travaux plafonné et d'un prêt (lui-même plafonné) à taux très faible. On veillera à ce que les ménages n'aient pas à faire l'avance de trésorerie des travaux (car ils n'ont la plupart du temps pas les moyens).