

# La transition énergétique du secteur du bâtiment

Exploiter les gisements d'efficacité énergétique dans le secteur résidentiel : les actions à mener du point de vue de la demande



L'analyse et la comparaison de scénarios énergétiques ont constitué un élément central du Débat National sur la Transition Énergétique. La prise en compte des rares scénarios qui respectent les engagements énergétiques et climatiques de la France a conduit à un consensus politique autour de quelques objectifs importants, comme un Facteur 2 sur la consommation d'énergie finale d'ici 2050, qui complète le Facteur 4 sur les émissions de gaz à effet de serre en 2050. Le lien entre la sobriété, l'efficacité énergétique et une politique climatique ambitieuse a ainsi été établi.

Néanmoins un scénario ne décrit que des trajectoires, et non la politique à mettre en œuvre pour les suivre. Il manque donc concrètement un programme des mesures politiques et des incitations financières à mettre en œuvre année par année – notamment dans les 5 années à venir – pour que la consommation énergétique puisse réellement suivre les projections des scénarios.

Le présent document propose un ensemble de mesures d'efficacité énergétique dans le secteur de l'industrie pour la France, mesures à mettre en œuvre chaque année d'ici 2020 afin de placer la France sur une trajectoire cohérente avec une division par deux de la consommation d'énergie finale d'ici 2050.

Le projet se concentre sur la question de la consommation d'énergie finale et n'analyse donc pas les gisements du système électrique. Aucun modèle de bouclage n'est utilisé ; les potentiels d'économies d'énergies sont estimés d'une manière « bottom-up ». La liste des mesures d'économies d'énergie n'a pas vocation à être exhaustive, mais représente un cadre minimum.

L'objectif est de décrire les mesures d'efficacité énergétique dans le secteur de l'industrie les plus structurantes pour la transition énergétique, ainsi que les besoins financiers pour leur mise en œuvre.

**Créer des groupements d'artisans pour la rénovation performante**

 Structurer le marché de l'offre afin de permettre la montée en puissance de la rénovation performante, en simplifiant l'accès des particuliers aux offres de rénovation performante. Soutenir la mise en place d'expérimentations et de répliquions des initiatives de création de groupements d'artisans sur un nombre significatif de territoires (une cinquantaine au moins pour 2014 et 2015). Ces initiatives devront porter sur la structuration de l'offre (groupements d'artisans), leur montée en compétences, l'organisation des acteurs de la rénovation sur chaque territoire (collectivités, organisations professionnelles, Espaces Info-Energie, banques, marchands de matériaux...), et la réalisation de rénovations réellement performantes à prix maîtrisé. Les « plateformes locales de rénovation » en cours de développement peuvent servir de base à ces expérimentations. Le dispositif DORéMI est une des initiatives pouvant servir d'exemple d'organisation pour ces expérimentations.

 Sur la base du déploiement du dispositif DORéMI, 5 à 10 TWh économisés par an en 2020 (objectif modeste compte tenu du temps nécessaire à la structuration de l'offre), mais plus de 30 TWh en 2025, et plus de 120 en 2040.

 Sur la base du déploiement du dispositif DORéMI, 26 millions d'euros par an en moyenne entre 2014 et 2025 pour la formation de 500 formateurs-experts sur 400 territoires « bassins de vie », financés par les fonds de formation professionnelle et les CEE.

**Mettre en place une formation de formateurs-experts**

 Mettre en place une formation de formateurs-experts (dans la logique du dispositif DORéMI pour les maisons individuelles) en capacité d'accompagner la création des groupements d'artisans et leur montée en compétences techniques et économiques, et organiser la mise en réseau de ces formateurs. Cette formation permettra de disposer de formateurs-experts en capacité de former les groupements d'artisans sur les chantiers, directement sur les territoires « bassins de vie ».

 Condition pour la performance des groupements d'artisans.

 Créer des groupements d'artisans pour la rénovation performante.

**Mener une analyse fine du parc existant et de ses habitants**

 Lancer une analyse fine du parc existant et de ses habitants, basée notamment sur les bases de données FILOCOM, pour mieux qualifier les caractéristiques du patrimoine et les revenus des propriétaires, pour faire évoluer avec plus de pertinence et d'efficacité la politique publique de rénovation performante.

 Non significatif/non estimable.  Non significatif/non estimable.

**Passeport Rénovation**

 Définir le contenu et le portage du Passeport Rénovation (carnet obligatoire pour chaque bâtiment, définissant le chemin de rénovation thermique retenu pour que le bâtiment devienne performant).

 Non significatif/non estimable.  Non significatif/non estimable.

**Définir une feuille de route long terme de rénovation**

 Publier la feuille de route long terme de rénovation du parc des bâtiments en cohérence avec la Directive Efficacité Energétique qui spécifie le rythme des rénovations et la performance pour chaque grand segment du parc existant au-delà de 2020.

 Non significatif/non estimable - Cette feuille de route permettra d'identifier des gains énergétiques annuels par segment du parc de bâtiments en précisant le nombre de rénovations et la performance énergétique minimale.

 Non significatif/non estimable.

**Mettre la performance au centre de la stratégie de rénovation**

 Construire le discours politique et organiser le travail (État-Régions notamment) afin de structurer la politique de rénovation performante : message centré sur la nécessité de rénover performant l'ensemble du parc bâti d'ici à 2050, sur l'intérêt de rénover globalement en une seule fois, positionner le « passeport énergie » comme un moyen de suivre l'évolution de la rénovation globale sur la durée de vie du bâtiment, afficher l'objectif d'une systématisation progressive de la rénovation performante (mutations, travaux lourds...) en lien avec la montée progressive en compétences des entreprises, l'évolution des techniques et la maîtrise des prix de la rénovation performante.

 Non significatif/non estimable.  Non significatif/non estimable.

**Structurer une plateforme d'échanges sur les financements de la rénovation performante**

 Créer une plateforme d'échange à l'attention des acteurs publics (notamment des collectivités) sur les financements de la rénovation performante, et sur les retours d'expérience des initiatives régionales en cours. Accompagner la dynamique des Régions pour organiser le financement de la rénovation thermique performante.

 Condition pour un meilleur partage d'information et donc une condition indirecte pour la réalisation d'économies d'énergie.  À évaluer.

**Créer une offre unique de financement**

 Créer une Offre Unique de Financement (« OUF »), liée à un dossier unique et à un guichet unique, pour simplifier l'accès des particuliers aux financements de la rénovation thermique performante.

 Condition nécessaire pour réaliser des économies énergétiques.

 À évaluer selon le nombre de rénovations annuelles par typologie d'habitat. À moyen terme il faut compter un investissement de 14 à 15 milliards d'€ par an pour le secteur résidentiel. Les budgets nécessaires pour les premières années de structuration et de montée en puissance (2015-2025) sont très inférieurs.

**Simplifier les dispositifs d'aides financières**

 Lancer la simplification des dispositifs d'aides financières et le travail de structuration des guichets uniques pour qu'ils soient en mesure de gérer ces évolutions (organisation de commissions mensuelles de validation des dossiers pour réduire les délais d'instruction, organisation des systèmes de tiers-financement...).

 Condition nécessaire pour réaliser des économies énergétiques.  Un gain concernant les coûts de transaction importants par rapport au système complexe d'aujourd'hui.

**Renforcer les objectifs de performance des bailleurs sociaux et du programme « Habiter mieux »**

 Renforcer les objectifs de performance thermique des bailleurs sociaux et du programme « Habiter mieux » pour l'accès aux financements, pour que les exigences ne conduisent plus à « tuer le gisement » (obligation d'actions de rénovation « BBC-Rénovations compatibles »).

 Gain potentiel entre le niveau de rénovation qui se fait aujourd'hui via l'outil « Habiter mieux » (-39% en moyenne) et le niveau BBC-Rénovation.

 Le coût supplémentaire par rénovation reste à évaluer. Pour une réduction moyenne de 39% de la consommation le coût de rénovation moyen est de 21000€. Nous n'avons pas accès aux informations du coût par m<sup>2</sup>.

**Résoudre le problème de trésorerie des ménages**

 Mettre en place des solutions pour résoudre le problème de l'avance de trésorerie des ménages jusqu'au déblocage des financements de la rénovation (préfinancement : prêt relais travaux, etc.).

 Condition nécessaire pour le passage à l'acte des ménages.

 À évaluer. Globalement il s'agit de prêts à taux faible voire zéro d'une durée maximum de 24 mois environ.

**Former les acteurs à l'utilisation du dossier unique de financement**

 Former les PRIS et les acteurs du financement de la rénovation (PACT...) à la nouvelle organisation du dossier unique de financement.

 Non significatif.

 À évaluer.

**Réviser la réglementation thermique pour l'existant**

 Lancer la révision de la réglementation thermique pour l'existant (globale et élément par élément), pour que les exigences de performance ne conduisent plus à « tuer le gisement » d'économies d'énergie. Mettre en cohérence la réglementation française avec celle de l'Europe.

 Condition nécessaire pour rehausser la performance des rénovations.

 Dépend de chaque cas individuel.

**Capitaliser et multiplier les expérimentations**

 Capitaliser les retours d'expérience de ces expérimentations (groupements d'artisans) puis mettre en place un déploiement national. Ce déploiement national permettra de constituer les groupements d'artisans nécessaires à la rénovation du parc de maisons individuelles (25 000 groupements constitués et formés d'ici 2025).

 Condition pour une multiplication rapide des groupements d'artisans.

 À évaluer selon le dispositif spécifique de capitalisation.

**Faciliter l'accès des artisans aux groupements**

 Faciliter l'accès des artisans aux dispositifs de constitution de groupements de compétences, et à leur montée en compétences techniques et économiques pour la rénovation performante : simplifier drastiquement l'accès des groupements d'artisans aux fonds formation pour la rénovation thermique performante, permettre un cumul des fonds formation professionnelle et des Certificats d'Économies d'Énergie pour la montée en compétences sur chantier des groupements d'artisans.

 Condition pour une multiplication rapide des groupements d'artisans.

 À évaluer.

**Organiser la formation des animateurs**

 Organiser la formation des animateurs des initiatives de structuration de l'offre performante sur les territoires, et structurer la mise en réseau de ces animateurs, pour une capitalisation des retours d'expérience.

 Non significatif/non estimable.

 <0,5 M€ pour la formation de 400 à 500 animateurs territoriaux.

**Mettre en place une systématisation des rénovations performantes**

 Pour dynamiser le marché, organiser l'annonce, par l'État, d'une obligation de rénovation performante des maisons lors des mutations lorsque deux conditions seront réunies :

- Existence d'une offre technique suffisante de rénovation performante (groupements d'artisans)
- Existence d'une offre financière conduisant à des mensualités de prêt après travaux proches des factures de chauffage avant travaux.

Annonce de la systématisation en 2015 et mise en application avant 2020.

 Le gain énergétique dépend de chaque situation spécifique.

 La systématisation des rénovations globales doit être accompagnée par des aides et prêts bonifiés permettant à la totalité des ménages concernés de se conformer à l'obligation sans les mettre en difficultés financières. Aujourd'hui le coût moyen d'une rénovation optimisée d'une maison individuelle au niveau BBC-Rénovation coûte entre 300 et 450 €/m<sup>2</sup> habitable pour le périmètre énergie.

**Définir un programme de rénovation long terme du parc des bâtiments publics**

 Mettre en place un programme de rénovation long terme du parc des bâtiments publics (État et collectivités).

 À estimer selon le nombre et la typologie des bâtiments concernés.

 À estimer selon le nombre et la typologie des bâtiments concernés.

**Prêts à taux bonifiés pour la rénovation**

 Créer un système de financement plus souple et d'envergure via des prêts à taux bonifiés dont l'accès est conditionné à l'atteinte d'une performance globale (BBC-Rénovation).

 Condition nécessaire pour rehausser la performance des rénovations.

 Une partie des 14 Md€ annuels nécessaires pour le financement du plan national de rénovation en « rythme de croisière ». Les aides publiques ne concernent que la partie de la bonification des prêts et éventuellement la mise en place de garanties.

**Renforcer les obligations de performance pour les bailleurs sociaux**

 Renforcer les obligations de performance pour les bailleurs sociaux (rénovations au niveau BBC-Rénovation).

 Gain potentiel entre le niveau de rénovation qui se fait aujourd'hui et le niveau BBC-Rénovation.

 Coût supplémentaire par rénovation à évaluer.

**Systématiser le Passeport Energie**

 Annoncer la systématisation du Passeport Energie.

 Condition nécessaire pour suivre et contrôler l'atteinte d'une rénovation globale en étapes.

 À évaluer : coût pour l'établissement et la mise à jour lors des travaux de rénovation

Mesures à mettre en place en 2017

Mesures à mettre en place en 2018

2019

2020

### Systématiser les rénovations performantes

 Début de la systématisation des rénovations qui a été définie et annoncée en 2015.

 Le gain énergétique dépend de chaque situation spécifique.

 La systématisation des rénovations globales doit être accompagnée par des aides et prêts bonifiés permettant à la totalité des ménages concernés de se conformer à l'obligation sans les mettre en difficultés financières.

### Conditionner les aides publiques

 Conditionner les aides publiques à l'atteinte d'un objectif de performance globale (BBC-Rénovation).

 Condition nécessaire pour respecter les objectifs climat-énergie long terme de la France.

 À évaluer. L'écart entre une rénovation type d'« Habiter mieux » (-39% = 21000€; nous n'avons pas accès au coût par m<sup>2</sup>) et une rénovation au niveau BBC-Rénovation (300 à 450€m<sup>2</sup> pour une maison individuelle) multiplié par le nombre de rénovations.

 Contenu de la mesure

 Économie d'énergie

 Besoins de financement

### Systématiser les travaux de rénovation thermique performante

 Annoncer la systématisation des travaux de rénovation thermique performante, pour les bâtiments les plus consommateurs ou faisant l'objet de travaux spécifiques (ravalement de façades, travaux sur la toiture, etc.) en précisant l'ordre des secteurs du parc qui seront concernés (classes énergétiques).

 Condition nécessaire pour rehausser la performance des rénovations et le nombre de rénovations annuelles.

 À évaluer ; le coût doit rester acceptable pour la totalité de ménages concernés.

### GLOSSAIRE

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**BBC** : Bâtiment Basse Consommation

**CEE** : Certificats d'Économies d'Énergie

**DORéMI** : Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles

**KfW** : Kreditanstalt für Wiederaufbau

**OUF** : Offre Unique de Financement

**PACT** : Réseau associatif au service des personnes et des familles, pour l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

**PRIS** : Point Rénovation Info Service

**Mai 2014**

**Rédaction**

Meike Fink – Réseau Action Climat France (RAC-F)  
Vincent Legrand – Institut négaWatt

**Mise en page**

[solenmarrel.fr](http://solenmarrel.fr)

**Financement du projet**

Le projet FFREE a été financé par l'Ademe, la Caisse des Dépôts et la CDC Climat.  
Les auteurs sont seuls responsables du contenu de cette publication, qui ne reflète pas nécessairement l'opinion des financeurs. Les financeurs ne sont pas responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.



**Remerciements**

Le Réseau Action Climat et l'institut négaWatt remercient les membres du COPIL pour leur soutien : l'Ademe, la Caisse des Dépôts, la CDC Climat et l'Iddri. Les auteurs souhaitent également remercier pour leurs contributions: Andreas Rüdinger, Thomas Sanchez, Christophe Milin, Nicolas Chung, Claire-Anne David-Lecourt, Maria Scolan, Julien Berthier, José Lopez, Thomas Matagne, Solenn Le Guen, Brice Mallie, Sébastien Delpont, Guillaume Emin, Olivier Sidler et Laure Charpentier.

# Financement de l'efficacité énergétique dans le bâtiment : une synthèse

## Exploiter les gisements d'efficacité énergétique dans le secteur résidentiel : les actions à mener du point de vue de la demande.

La rénovation thermique et son financement ont fait l'objet de très nombreux travaux. La présente analyse se concentre sur la rénovation thermique performante dans le secteur résidentiel, et sur le financement à mobiliser pour sa montée en puissance. Cette rénovation **performante** est en situation paradoxale, entre les injonctions des scénarios qui la posent en solution la plus efficiente pour atteindre nos objectifs nationaux, et les idées préconçues qui la condamnent comme « trop chère et trop complexe » à mettre en œuvre. Plusieurs retours d'expérience récents nous indiquent que les obstacles à sa mise en œuvre peuvent être levés, ce qui nous laisse un espoir de généraliser cette nouvelle approche de rénovation thermique.

### LA PRIORITÉ POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES : STRUCTURER L'OFFRE DE RÉNOVATION PERFORMANTE

Pour la maison individuelle, premier gisement d'économies d'énergie à traiter en volume, la priorité absolue est de travailler à la structuration du marché pour mettre en place des rénovations performantes en une seule fois, ce qui exige de constituer des groupements d'artisans. L'enjeu est de faire monter en puissance des groupements de compétences avec pilote, capables de formuler de façon autonome des propositions de rénovation performante optimisées d'un point de vue technico-économique. Nous nous sommes appuyés pour estimer les coûts de la constitution de ces groupements d'artisans sur le déploiement du dispositif DORéMI (Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles). Le budget nécessaire pour induire la création de 25 000 groupements (26 millions d'euros par an sur 12 ans en moyenne, hors animation territoriale) reste très raisonnable compte tenu de l'enjeu de cette structuration pour la rénovation du parc bâti.

### ORGANISER LES FINANCEMENTS DU POINT DE VUE DE LA DEMANDE

Pour le résidentiel, d'un point de vue économique, l'enjeu est de prioriser la rénovation des bâtiments les plus consommateurs, donc principalement ceux d'avant 1975, avant la première réglementation thermique. Deux marchés distincts sont à prendre en compte : le marché sous maîtrise d'œuvre (grands bâtiments résidentiels et tertiaires, maisons individuelles exigeant un traitement spécifique : monument historique, rénovations totales...), et le marché où la maîtrise d'œuvre n'intervient pas en général (l'essentiel des maisons individuelles).

### SIMPLIFIER L'ACCÈS DES PROPRIÉTAIRES DE MAISONS INDIVIDUELLES AUX FINANCEMENTS POUR LA RÉNOVATION PERFORMANTE

Les retours d'expérience montrent qu'une fois levés les problèmes de structuration de l'offre, les mécanismes financiers actuels (éco-prêt à taux zéro, aides ANAH, certificats d'économies d'énergie, aides régionales) permettent, en volume, de financer une part importante des rénovations performantes, y compris pour les ménages très modestes. En revanche, la complexité d'accès à ces mécanismes est totalement dissuasive pour les propriétaires. Nous proposons, dans une logique de simplification, la création d'une « OUF » (Offre Unique de Financement), basée sur un dossier unique de financement, accessible sous forme dématérialisée, à remplir par le propriétaire, et lui permettant d'avoir connaissance dans un délai court de l'ensemble des financements auxquels il a accès pour la rénovation performante de son logement. La possibilité d'un préfinancement des travaux (avance en trésorerie d'une partie des travaux en vue de leur lancement) doit également être prise en charge dans le même cadre.

Ce dossier unique, et l'ingénierie d'optimisation financière et de préfinancement qui est associée, pourront être portés dans une logique de « guichet unique » similaire à celle mise en place avec les Points Rénovation Info Service (PRIS), et testé dans le cadre des initiatives développées à l'échelle régionale (Services Publics de l'Efficacité Énergétique en cours de développement). Cette structuration d'un « tiers-financement » est une des conditions nécessaires pour permettre une généralisation de la rénovation performante.

Une autre condition nécessaire est de stimuler l'offre de prêts à taux bonifiés pour les propriétaires afin de permettre de compléter les aides existantes couvertes par le dossier unique (notamment pour les ménages au-dessus des plafonds ANAH, ainsi que pour les travaux induits par la rénovation thermique qui ne sont pas pris en compte dans les financements actuels). La KfW en Allemagne est un excellent modèle, qui grâce à un système particulièrement efficace de refinancement, permet aux banques de proposer des prêts pour la rénovation à des taux très bas. Ces prêts peuvent être couplés à des aides directes et sont proposés à l'échelle nationale et accessibles pour le particulier et les entreprises via le réseau des banques locales.

### DIMENSIONNER LES FINANCEMENTS DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE EN RAISONNANT EN ÉQUILIBRE DE TRÉSORERIE

Du point de vue de la demande, plutôt que de raisonner en temps de retour sur investissement, il est beaucoup plus pertinent de travailler sur l'écart entre le montant du remboursement de prêt et de la facture énergétique après travaux d'une part, et le montant de sa facture énergétique avant travaux. Tout l'enjeu du dimensionnement des financements (aides + prêts) est de parvenir à un écart raisonnable entre ces montants, et à un délai court pour atteindre l'équilibre en trésorerie (moment où la mensualité de prêt devient égale à la facture avant travaux, en lien avec la hausse des prix de l'énergie). Les retours d'expérience nous montrent qu'en structurant l'offre et en travaillant sur l'optimisation des coûts, avec les mécanismes financiers actuels, l'équilibre en trésorerie peut être atteint en quelques années (moins de 10 ans), avec un écart mensuel minime entre mensualités de prêt et facture avant travaux, ce qui constitue un formidable levier pour convaincre les propriétaires de passer à l'action.

### ANTICIPER L'ÉVOLUTION DU PRÊT AU CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

La rénovation thermique performante va engendrer une « valeur verte », en renchérissant la valeur patrimoniale du bien. Cette valeur pourra être suffisante pour garantir au vendeur qu'il pourra rembourser son prêt. Mais une autre option est que le prêt reste « attaché à la pierre », ce que favorise le raisonnement en « équilibre de trésorerie ». Cette approche pourrait par ailleurs être étendue pour la mise en place d'une systématisation de la rénovation performante, avec un blocage des montants estimatifs nécessaires à la rénovation performante, attachés à la pierre, lors des mutations.

### APPROFONDIR LA CONNAISSANCE DES PRIX DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE

Pour faire progresser de façon constructive les réflexions actuelles sur les financements de la rénovation performante, il est impératif de mieux cerner les coûts de ces rénovations, qui font l'objet de déclarations souvent non étayées. Il est important d'intégrer le fait que les prix de la rénovation performante ne sont pas des données intangibles, mais une matière à travailler, au même titre que les techniques de la rénovation performante. La question n'est pas, bien sûr, de rogner la marge des entreprises du bâtiment, mais de travailler en profondeur sur l'optimisation technico-économique des offres de rénovation performante, et de bien dissocier ce qui relève de la thermique de ce qui relève des travaux connexes, pour éclairer l'analyse.

### FIXER UN HORIZON RÉGLEMENTAIRE POUR SYSTÉMATISER LA RÉNOVATION PERFORMANTE

La mise en place d'une « obligation de rénovation » (ou « mise en conformité thermique », ou encore « systématisation ») ne pourra aboutir dans la maison individuelle sans régler ces deux questions de la structuration de l'offre et de la simplification de l'accès aux financements. L'annonce d'une systématisation de la rénovation performante, avec un engagement de date pour sa mise en œuvre, constitue cependant un formidable accélérateur pour structurer l'offre, et pour organiser le marché vers une dynamique de rénovation massive. C'est le seul moyen d'espérer atteindre nos engagements nationaux, et une telle annonce peut être un moyen habile de créer une véritable dynamique de l'ensemble des acteurs, sans s'appuyer uniquement sur la stimulation de la demande et les aides publiques. L'obligation de rénovation performante lors des mutations paraît particulièrement pertinente, dès que l'offre technique et financière sera présente.

### FAIRE DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE EN UNE SEULE ÉTAPE LA NORME

L'ensemble du parc bâti devra être rénové de façon performante d'ici 2050, et il est de la responsabilité publique d'organiser la programmation de ces rénovations performantes, afin de simplifier l'action des propriétaires. La rénovation performante en une seule étape, si elle constitue aujourd'hui une exception, est la plus efficace économiquement et techniquement, et elle est probablement la seule à même de garantir que nous respecterons nos engagements nationaux sans nous arrêter en cours de rénovation. Les décisions publiques à tous les niveaux (stimulation de la demande, organisation des financements...) doivent permettre à cette pratique de devenir la norme.

### EN ATTENDANT, ORGANISER LA RÉNOVATION PAR ÉTAPE POUR NE PAS « TUER LE GISEMENT »

Plusieurs années seront nécessaires pour structurer l'offre de rénovation performante. Les rénovations « par étape » resteront la pratique pendant plusieurs années. L'enjeu est donc d'organiser les financements et la réglementation pour que les propriétaires intègrent le fait que les actes de rénovation qu'ils mènent s'inscrivent nécessairement dans un chemin de travaux qui les conduira à un logement performant, et que ces étapes de travaux ne doivent pas « tuer le gisement » des économies d'énergie. L'approche en termes de « Passeport Rénovation », sur la base de bouquets de travaux, doit permettre de structurer l'action et de minimiser les risques (pathologies, perte d'une partie des économies d'énergie attendues...).

Pour être cohérente avec cette dynamique, il est évident que la réglementation thermique existante, totalement obsolète, doit être révisée afin d'atteindre des niveaux de performance qui « ne tuent plus le gisement d'économies d'énergie ».

### ÉLARGIR LE RÔLE DES « GUICHETS UNIQUES »

Le guichet unique pour le financement de la rénovation aura la capacité de centraliser les demandes de financement et les devis, ainsi que les « Passeports Rénovation ». Il centralisera également les tests d'étanchéité à l'air des rénovations globales, à réaliser systématiquement en fin de chantier.

Les plateformes locales de rénovation portées par l'ADEME et les Régions seront des lieux d'expérimentation où cette organisation pourra être testée.

## PERMETTRE AUX TERRITOIRES DE LANCER DES EXPÉRIMENTATIONS AMBITIEUSES

L'enjeu est de permettre à des territoires d'expérimenter la mise en place d'approches globales (guichets uniques élargis gérant les financements, la centralisation des devis, la structuration de l'offre, les contrôles...) et/ou d'approches spécifiques ambitieuses, pour les maisons individuelles, les logements collectifs et/ou les bailleurs sociaux. Ces expérimentations, qui dureront nécessairement plusieurs années, ne devront pas être une raison de *statu quo* sur les décisions au niveau national, mais seront intéressantes pour leurs retours d'expérience qui alimenteront la politique publique de rénovation performante.

## DONNER DE NOUVEAUX MOYENS ET DE NOUVEAUX OBJECTIFS AUX BAILLEURS SOCIAUX POUR PARTICIPER À CETTE DYNAMIQUE

Les pratiques actuelles de rénovation pour les bailleurs sociaux (passage en classe C pour bénéficier des aides) constituent un risque de « tuer le gisement » des économies d'énergie, par des rénovations partielles, alors même que les bailleurs sociaux constituent un remarquable atout pour faire monter en puissance les acteurs vers la rénovation performante. L'enjeu pour les bailleurs est d'accéder à des financements intéressants pour mener à bien leurs rénovations performantes en une seule étape, qui doivent devenir systématiques pour les bailleurs sociaux.

## LOGEMENTS COLLECTIFS : CONDUIRE UNE DYNAMIQUE SIMILAIRE POUR LES COPROPRIÉTÉS

En copropriété, la priorité absolue n'est pas la structuration de l'offre, car les rénovations performantes s'effectuent sous maîtrise d'œuvre. Même avec des conditions économiques exceptionnelles, le nombre de travaux de rénovation thermique performante lancés est marginal. L'enjeu est ici la prise de décision dans un contexte de multi-décideurs. Au-delà des financements, la mise en place d'un horizon réglementaire contraignant est le seul moyen d'avancer sur la voie de la rénovation performante en copropriétés. Une fois levé ce verrou majeur, les enjeux rejoignent ceux de la maison individuelle :

- Montée en compétence technique et économique des acteurs des travaux (maîtres d'œuvre),
- Simplification des financements : logique du dossier unique de financement, et approche de tiers-financement, avec la complexité de la multipropriété,
- Dimensionnement des mécanismes financiers dans la logique de l'équilibre en trésorerie.
- En attendant une systématisation des rénovations performantes, systématisation du « Passeport Rénovation » (choix du chemin technique retenu jusqu'à la rénovation performante).

Cette publication a été élaborée dans le cadre du projet :

### «Financement - Feuille de Route Efficacité Énergétique» (FFREE)

Le Réseau Action Climat France et l'Institut négaWatt ont développé des plans d'actions contenant des mesures concrètes d'efficacité énergétique à mettre en œuvre année par année d'ici 2020 pour les secteurs de consommation finale (industrie, bâtiment et transport) pour être sur la trajectoire d'une division par deux de la consommation d'énergie finale d'ici 2050.

Le deuxième axe de travail du projet était consacré à l'évaluation des besoins de financement pour la mise en œuvre des mesures proposées et l'analyse de l'écart entre les besoins et les financements existants.

Le rapport complet ainsi que les chapitres sur le financement de l'efficacité énergétique du secteur du bâtiment et du transport peuvent être télécharger ici : [www.rac-f.org](http://www.rac-f.org) & [www.institut-negawatt.com](http://www.institut-negawatt.com)



Réseau Action Climat France

Meike Fink  
Chargée de mission Climat & énergie  
[meike@rac-f.org](mailto:meike@rac-f.org)  
01 48 58 83 92  
[www.rac-f.org](http://www.rac-f.org)

Le Réseau Action Climat-France (RAC-F) est une association spécialisée sur le thème des changements climatiques, regroupant 16 associations nationales de défense de l'environnement, de la solidarité internationale, d'usagers de transports et d'alternatives énergétiques. Le RAC-F est le représentant français du Climate Action Network (CAN) fort de 700 associations membres dans le monde.



Institut négaWatt

Vincent Legrand  
Directeur  
[v.legrand@institut-negawatt.com](mailto:v.legrand@institut-negawatt.com)  
04 75 58 60 85  
[www.institut-negawatt.com](http://www.institut-negawatt.com)

L'Institut négaWatt est un organisme de formation, d'études et de recherches focalisé sur les problématiques de l'énergie et du développement durable. Il a pour vocation de préparer et d'accompagner la transition énergétique de notre société en prenant comme référence les travaux de l'Association négaWatt, largement reconnus par les acteurs de l'énergie.