

La bataille politique pour la rénovation performante

Par Vincent Legrand et Léana Msika

En France, la rénovation énergétique souffre de politiques publiques instables et de désaccords sur les objectifs prioritaires, encore illustrés par les revirements du gouvernement Attal au début de l'année 2024. Pourtant, des solutions sont à notre portée pour mieux orienter le marché, accompagner les acteurs de la filière et projeter l'action publique dans le long terme, notamment par des financements appropriés et accessibles aux ménages.

LA RÉNOVATION THERMIQUE EST L'UN DES PRINCIPAUX chantiers de la transition écologique : en France, le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) représente 46 % de la consommation énergétique^[1] et environ 26 % des émissions territoriales de gaz à effet de serre (GES). Mais l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ne sont pas tout : une politique de rénovation énergétique réellement performante apporte de nombreux autres bénéfices, d'ordre géopolitique (réduction des importations d'énergies fossiles), social (lutte contre la précarité énergétique, création d'emplois locaux), économique (valorisation patrimoniale du parc bâti, meilleure balance commerciale...) ou encore sanitaire : amélioration de la qualité de l'air intérieur et baisse associée des maladies comme l'asthme, réduction des risques de

Vincent Legrand

Président de Dorémi, entreprise de l'ESS filiale de l'Institut négaWatt et spécialisée dans la rénovation énergétique performante des maisons.

Léana Msika

Responsable des affaires publiques de Dorémi.

[1] « Bilan énergétique de la France pour 2020 », SDES, Datalab, janvier 2022.

pathologies (moisissures...) et, plus généralement, l'amélioration du confort pour les habitants, en hiver comme en été.

Le logement, enjeu clé de la transition

Nous nous limiterons ici aux enjeux du parc résidentiel, qui représente à lui seul environ 30 % de la consommation énergétique française. Au sein des logements, les maisons sont les plus énergivores, en particulier les quelque 8,3 millions de maisons construites avant 1975 ^[2], l'année de l'entrée en vigueur de la première réglementation thermique qui a imposé les premiers centimètres d'isolant. Plus de la moitié d'entre elles sont classées en catégories E, F ou G du diagnostic de performance énergétique (DPE) et représentent un gisement considérable d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

C'est naturellement le chauffage qui pèse le plus dans le bilan énergétique des logements : 66 % de la consommation totale, loin devant l'électricité spécifique ^[3] (17 %), l'eau chaude sanitaire (11 %), la cuisson (6 %) ou la climatisation (0,2 %) ^[4]. Or le chauffage reste alimenté majoritairement par des sources d'origine fossile (gaz pour 41 %, électricité pour 37 %, pétrole pour 13 %). Dès lors, s'agit-il principalement de changer de vecteur énergétique et de substituer des énergies moins carbonées, comme l'électricité, aux sources d'origine fossile ? Pour ne pas se tromper sur la nature du débat, il est essentiel de prendre du recul et de comprendre pourquoi nous chauffons nos bâtiments. Le chauffage est en réalité un correctif face aux fuites de chaleur et d'air des bâtiments. Sans traitement performant de l'enveloppe (isolation de la toiture, des murs, du sol, remplacement des menuiseries extérieures), nos bâtiments fonctionnent comme des baignoires percées que nous nous efforçons de combler en versant de l'eau (ici du chauffage) au gré des fuites. Sans aller jusqu'au niveau de bâtiment « passif » (sans chauffage ou presque), la politique de rénovation doit viser l'isolation des bâtiments et une bonne étanchéité à l'air pour réduire à la source le besoin de chauffage avant de se pencher sur le mode de chauffage.

Un enjeu social et sanitaire

La transition du secteur résidentiel est aussi un enjeu social majeur : loin des lieux communs, un à deux tiers des

[2] Base logement de l'Insee.

[3] Hors celle utilisée pour chauffer.

[4] Selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, « Chiffres-clés du logement », Datalab, juillet 2022.



p. 34

[5] Ces catégories sont révisées régulièrement et servent à déterminer l'éligibilité à des dispositifs d'accompagnement et le montant des aides aux travaux. La classification prend en compte le revenu fiscal de référence, le nombre de personnes composant le foyer et la zone d'habitation (Ile-de-France ou hors Ile-de-France). A titre d'exemple, un ménage composé de deux personnes en Ile-de-France est considéré « très modeste » en 2024 si son revenu fiscal est inférieur ou égal à 34 551 €, et « modeste » lorsque ses ressources ne dépassent pas 42 058 €.

[6] Selon Energies Demain, 2021.

[7] « Plan d'actions sur la qualité de l'air intérieur », Ministère de la Santé et des Solidarités, octobre 2013.

[8] Voir « Description du budget espace-temps et estimation de l'exposition de la population française dans son logement », A. Zeghnoun et F. Dor, Observatoire de la qualité de l'air intérieur, Institut de veille sanitaire, octobre 2010.

[9] Voir « Etude exploratoire du coût socio-économique des polluants de l'air intérieur », Anses, CSTB, OQAI, avril 2014.

[10] Au cours des années 2010, le crédit d'impôt en faveur du développement durable a massivement financé les changements de fenêtres et de chaudières. Chacun de ces gestes a coûté en moyenne 1 milliard d'euros de crédit par an. Cet ordre de grandeur s'est perpétué jusqu'à la décision de limiter les monogestes de changements de fenêtres.

propriétaires de maisons construites avant 1970 ont des revenus modestes, voire très modestes (au sens de l'Agence nationale de l'habitat, Anah ^[5]), et 15 % à 20 % sont en situation de précarité énergétique ^[6]. Au-delà de la capacité à payer des factures de chauffage de plus en plus élevées, la performance des bâtiments a un impact considérable sur le confort de leurs occupants. Nous passons 85 % de notre temps dans des espaces clos ^[7] (tous types de bâtiments), dont 67 % dans notre logement ^[8]. Une mauvaise performance thermique induit de l'inconfort dans ces « passoires thermiques » en hiver et désormais également « bouilloires thermiques » lors des vagues de chaleur.

La santé est aussi en jeu, d'autant plus pour les enfants et personnes âgées qui passent davantage de temps en intérieur. La qualité de l'air intérieur, essentielle, est pourtant mauvaise dans de nombreux bâtiments, et pas traitée de façon satisfaisante dans la plupart des rénovations. Les travaux menés sans cette boussole peuvent même dégrader la situation, par exemple en générant des pathologies et moisissures. Choix des matériaux, ordre des travaux, interfaces entre lots et installation d'une ventilation performante permettant de combiner renouvellement d'air sanitaire et économies d'énergie : toutes ces clés doivent permettre de réduire les dégâts. Par an, 28 000 nouveaux cas de pathologies et 20 000 décès sont imputés, en France, à la mauvaise qualité de l'air intérieur des bâtiments et génèrent 19 milliards d'euros de dépenses publiques ^[9].

Le paradigme de la rénovation performante

Pendant des décennies, la politique publique s'est concentrée sur le soutien à quelques gestes de travaux, principalement les changements des menuiseries et du chauffage. Ces deux postes ont à eux seuls englouti chaque année et pendant des années plus d'un milliard d'euros de fonds publics chacun, souvent versés à des ménages aisés ^[10]. Un virage majeur a été pris en 2015, lors de la loi relative à la transition énergétique et la croissance verte (LTECV), qui a inscrit dans le code de l'énergie l'objectif de disposer d'un parc bâti rénové au niveau basse consommation ou assimilé à l'horizon 2050. Cet objectif a été formulé pour la première fois en 2003 dans les travaux de l'association négaWatt, qui ont montré l'enjeu

de diviser par quatre la consommation de chauffage des logements d'ici à 2050, pour atteindre 50 kWh/m² par an. Ce niveau de consommation énergétique a alors été identifié par plusieurs pays européens comme le meilleur compromis entre des rénovations encore plus performantes qui seraient trop coûteuses et des rénovations moins ambitieuses qui ne permettraient pas de relever les défis climatiques, énergétiques et sociaux mentionnés plus haut.

Cet objectif de consommation a conduit à définir le label BBC rénovation porté par le collectif Effinergie ^[11] et reconnu par l'Etat en 2009. L'Ademe a confirmé l'objectif proposé par négaWatt dans ses « visions 2030-2050 » publiées en 2012. Alors que les objectifs des gouvernements avant 2015 étaient de générer le plus d'économies d'énergie avec le moins d'investissement, l'objectif central après 2015 aurait dû être d'atteindre le label BBC rénovation ou assimilé avec la meilleure optimisation économique possible. Or cet objectif n'a jamais été réellement poursuivi ; il est resté perçu comme un vœu pieux ou un point d'arrivée très éloigné dans le temps, peu engageant pour les élus et l'exécutif. Nous y reviendrons.

**LES CHANGEMENTS DES MENUISERIES
ET DU CHAUFFAGE ONT ENGLOUTI À EUX
SEULS PLUS DE DEUX MILLIARDS D'EUROS
D'ARGENT PUBLIC CHAQUE ANNÉE,
DISTRIBUÉ SOUVENT À DES MÉNAGES AISÉS**

La SNBC, une trajectoire raide pour atteindre les objectifs

Sur le plan des émissions de GES, l'objectif fixé par la stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2020 est de réduire les émissions du bâti d'environ 49 % d'ici à 2030 par rapport à 2015, et d'atteindre une décarbonation quasi complète du secteur en 2050. Une telle trajectoire implique un rythme de rénovation très supérieur à ce que l'on observe actuellement. Pour respecter la SNBC dans le secteur résidentiel, il faudrait ainsi atteindre 370 000 rénovations performantes par an entre 2015 et 2030, puis 700 000 par an entre 2030 et 2050 ^[12], chiffre que certains acteurs estiment plutôt à 800 000, voire 1 million par an. La comparaison avec le rythme actuel est complexe, du fait de l'absence d'un suivi dédié aux rénovations réellement performantes (au sens de la loi Climat et résilience de 2021 : classe A ou B du DPE, sauf exception). Effinergie compte environ 43 000 logements engagés dans

[11] Association reconnue d'intérêt général qui réunit depuis 2006 des collectivités, institutions bancaires et énergétiques, collectifs d'acteurs et associations régionales. Effinergie crée et révisé des labels (comme le label BBC rénovation) qui servent souvent de cadres précurseurs aux réglementations en neuf et en rénovation. Elle anime également un observatoire BBC.

[12] Niveau BBC rénovation ou équivalent, cf. Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), Ministère de la transition écologique et solidaire, mars 2020.



**L'ABSENCE D'OUTIL DE SUIVI CONCERNANT
LES RÉNOVATIONS PERFORMANTES LAISSE
PLACE À UNE BATAILLE INCESSANTE SUR
LES CHIFFRES ET LES DÉFINITIONS. CHACUN
MET EN AVANT SES PROPRES CRITÈRES,
ENTREtenant UN FLOU DÉLÉTÈRE**

une opération de niveau BBC rénovation en 2022, soit 11 % du rythme nécessaire pour respecter la SNBC ! L'absence d'outil de suivi laisse place à une bataille incessante sur les chiffres et les définitions. Chacun met en avant ses propres critères, entretenant un flou et une complexité délétères : les rénovations « globales » au sens de MaPrimeRénov' ou des Certificats d'économies d'énergie ne respectent pas les critères des rénovations « globales » au sens de la loi Climat et résilience de 2021. Quel que soit le chiffre retenu, la marche

pour atteindre un rythme suffisant est haute, mais tout à fait franchissable si les bonnes décisions sont prises.

Or, depuis 2015, rien n'a changé ou presque dans les politiques publiques, ni sur le terrain.

Les différentes enquêtes Tremi menées par l'Ademe ont montré en 2017 que 75 % des rénovations « énergétiques » soutenues par des fonds publics ne conduisent à aucun changement de classe énergétique, et que 5 % seulement de projets conduisent à un saut de deux classes (par exemple : passage de F à D ; le niveau BBC rénovation se situant vers la classe B). L'enquête Tremi 2020 évaluait à seulement 6 % les projets avec deux sauts de classe... Pour autant, la très grande majorité des maîtres d'ouvrage se disent très satisfaits, et considèrent leur logement comme désormais performant. Il a fallu attendre 2021 et la loi Climat et résilience, dans la continuité des préconisations de la Convention citoyenne pour le climat et contre l'avis du gouvernement, pour voir inscrite dans le code de la construction une définition de la rénovation performante, et de la rénovation globale, afin de tenter de limiter les détournements et mieux structurer les politiques publiques.

Enfin, qu'est-ce qu'une rénovation performante ? C'est une rénovation qui permet d'atteindre la classe A ou B du DPE (avec des exceptions), tout en traitant six postes de travaux : isolation des murs, de la toiture, du sol, changement des menuiseries extérieures, mise en place d'une ventilation et d'un chauffage performants. La rénovation globale est définie comme une rénovation performante réalisée en une étape de travaux (moins de dix-huit mois).

Malgré les objectifs et définitions clairs inscrits dans les codes, il a fallu attendre le 1^{er} janvier 2024 pour que la politique publique permette enfin de financer une rénovation « performante » au sens de la loi sans mobiliser une multiplicité de mécanismes financiers. Malheureusement, le gouvernement, probablement par crainte de volumes trop faibles, a intitulé le mécanisme « rénovation d'ampleur » (un terme nouveau non défini dans la loi, avec des critères moins ambitieux) et a décidé, six semaines seulement après l'entrée en vigueur de la réforme, de maintenir la possibilité de financer des « monogestes de travaux ». La politique publique est donc malheureusement très loin d'avoir pris le virage de la rénovation performante, et d'assumer les enjeux pourtant formalisés dans les codes.

Pourquoi opposer ainsi les rénovations performantes aux monogestes ? Comme le montre l'Ademe dans son rapport important de 2021 ^[13], la rénovation globale est le moyen le plus efficace d'atteindre la performance, et la probabilité d'atteindre la performance par étapes est très faible et contrainte – une conclusion peu intuitive, mais qui devrait être décisive dans la structuration des politiques en faveur de la performance. Cette étude démontre que le cumul de « monogestes » non coordonnés entre eux ne permet pas de rendre un bâtiment performant – la chaleur s'enfuit massivement par les moindres défauts de l'enveloppe, notamment aux interfaces entre postes de travaux. Quand certains économistes et hommes politiques soutiennent que la rénovation énergétique serait une aberration économique, et qu'il vaudrait mieux ne s'occuper que de la décarbonation du chauffage, ils le justifient implicitement par l'inefficacité des pratiques actuelles de monogestes, qui est réelle. Mais tout l'enjeu est justement de changer les pratiques.

La rénovation performante fait ses preuves sur le terrain

Les retours d'expérience montrent, campagnes de mesure à l'appui ^[14], qu'il est fréquent de diviser par quatre, voire huit, les factures de chauffage des maisons rénovées à un niveau performant, et que celles-ci atteignent réellement la performance. L'effet rebond, souvent formulé comme argument masqué contre la performance, est nul ou très faible. Ces retours

[13] « Rénovation performante par étapes », Ademe, janvier 2021.

[14] Voir notamment la campagne de mesure menée par EnerTech dans le cadre du projet de recherche Perf in Mind porté par l'association Effinergie, ou encore les bases de données du programme CEE Faciléréno.



de terrain montrent que mettre en œuvre des rénovations performantes est tout à fait possible avec des professionnels locaux bien formés. Ces rénovations représentent certes des investissements importants par rapport à ce que les Français ont l'habitude de dépenser dans leurs travaux, mais bien moins élevés et plus rentables que si les travaux sont conduits par une suite de monogestes non coordonnés. Les chantiers menés par des acteurs comme Dorémi montrent également que ces rénovations peuvent être accessibles à des publics modestes et très modestes ^[45] grâce à deux éléments clés. D'une part, un travail d'optimisation des méthodes et temps passés avec les professionnels du bâtiment. D'autre part, la réalisation de plans de financement qui permettent d'optimiser les aides et de calibrer le reste à charge en fonction des économies d'énergie attendues.

Ces retours montrent également tous les avantages de cette dynamique. Du point de vue du ménage, logement économique, confort thermique et acoustique, excellente qualité de l'air intérieur, valorisation patrimoniale du bien... Du point de vue de la collectivité, baisse drastique des émissions de gaz à effet de serre, effondrement des importations de combustibles fossiles, sortie de la précarité énergétique de millions de ménages, amélioration de la santé des citoyens, création massive d'emplois de qualité non délocalisables... Notons que cette démarche de rénovation performante, en plus de faire converger les enjeux climatiques, énergétiques et sociaux (précarité et emplois), constitue une réponse en termes d'adaptation aux changements climatiques : la rénovation performante est un moyen efficace de lutter contre les « bouilloires thermiques » et, comme pour le chauffage, rafraîchir un bâtiment performant ne demande que quelques kilowattheures...

Agir simultanément sur l'offre et la demande

Pour réussir, la politique de rénovation doit être transversale. Les subventions ne servent à rien en l'absence de professionnels adéquatement formés. De même que l'encouragement à se former pour les professionnels n'a pas d'écho s'ils ne perçoivent pas une demande suffisante justifiant d'y consacrer du temps et de modifier leurs pratiques. La politique devrait justement avoir pour but de fluidifier la

[45] Les rénovations performantes de maisons Dorémi (BBC rénovation ou équivalent) ont été réalisées par 33 % à 66 % de ménages modestes et très modestes. Cette part varie selon les périodes avec une sensibilité forte liée à l'ampleur et au ciblage des aides disponibles.

coordination entre offre et demande et saisir les besoins, freins et leviers des deux côtés.

La filière professionnelle doit constituer la fondation solide de cette politique. Pourtant, le nombre insuffisant de professionnels et leur manque de formation aux spécificités de la rénovation performante sont souvent mis en avant comme des freins qui justifieraient de ne pas allouer les moyens nécessaires à une politique performante, de peur d'en louper les objectifs. L'inefficacité d'une large partie des gestes de rénovation réalisés conduit parfois à des jugements hâtifs sur l'échec de la rénovation. Or il nous semble que c'est justement face à ce constat qu'il faut déployer des dispositifs ambitieux de formation des professionnels.

Nous devons former les professionnels déjà en poste aux méthodes de la rénovation performante et compenser les nombreux départs à la retraite à venir dans la profession (plus d'un quart des effectifs du BTP a plus de 50 ans, principalement dans le bâtiment ^[16]). L'effort porte donc sur les formations continues et initiales. Or les méthodes de rénovation performante y sont souvent absentes. Nous devons nous assurer que les professionnels partagent un socle commun nécessaire pour réaliser des rénovations au bon niveau de performance, par des évolutions de pratiques au sein de métiers existants et par l'émergence de nouveaux métiers spécialisés dans :

- la maîtrise de la performance de chaque lot de travaux ;
- la maîtrise de l'étanchéité à l'air, de la qualité de l'air intérieur et de la migration de vapeur d'eau dans les parois. A titre d'exemple, le déploiement de ventilations double flux dans les logements se fait soit par l'acquisition de nouvelles compétences au sein de métiers existants, chauffagistes ou électriciens, soit par l'émergence d'une profession nouvelle à l'échelle du secteur du logement, le « ventiliste » ;
- la maîtrise des interfaces entre lots (par exemple, jonction murs/menuiseries, murs/toiture) et les interactions (par exemple, respect de la membrane d'étanchéité à l'air par les professionnels comme les électriciens qui interviennent après sa pose).

Plusieurs formations existent sur ces enjeux, et des programmes d'intérêt général comme celui de certificats d'écono-

**LA POLITIQUE DE RÉNOVATION DOIT ÊTRE
PENSÉE DE FAÇON GLOBALE : LES
SUBVENTIONS NE SERVENT À RIEN SANS
PROFESSIONNELS ADÉQUATEMENT FORMÉS**

[16] Projet et rapports
« Build up Skills » (BUS 2),
Ademe, 2023.



**ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE RÉNOVATION
PERMETTRA DE CRÉER ENTRE 170 000
ET 250 000 EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES
À L'HORIZON 2030, SELON L'ADEME**

mies d'énergie Facilaréno ont mis à disposition de nombreux guides, outils et déroulés pédagogiques en la matière. Les connaissances et les outils sont là mais restent faiblement diffusés, les acteurs engagés n'ayant pas la capacité à eux seuls de les massifier. L'enjeu est de multiplier ces formations et de faire en sorte que toutes les formations existantes évoluent pour intégrer systématiquement l'ensemble de ces éléments. La formation continue présente un défi supplémentaire : la charge de travail des professionnels en poste, qui n'ont par ailleurs aucune obligation de formation régulière, contrairement à d'autres professions comme les architectes. Au-delà de l'évolution des prérequis des labels et des

aides qui pourraient contribuer à ces nécessaires évolutions de compétences, la prise en charge administrative et financière des formations doit être facilitée.

La rénovation performante n'est pas une contrainte mais une opportunité performante pour les professionnels, à de nombreux égards. L'immense marché de la rénovation permet de répondre à la baisse inéluctable de la construction neuve. 70 % à 85 % du parc de 2050 est déjà construit : ce sont les bâtiments existants qu'il s'agit de rénover massivement. Ce vaste projet générera des centaines de milliers d'emplois non délocalisables durant les prochaines vingt-cinq à trente années : l'Ademe a chiffré entre 170 000 et 250 000 les équivalents temps plein (ETP) supplémentaires nécessaires pour atteindre les objectifs de 2030 ^[17], dont 162 000 ETP rien que pour la rénovation du secteur résidentiel.

Il s'agit d'emplois divers, principalement dans la réalisation des travaux, avec une part importante dans les métiers d'isolation de l'enveloppe, puis le remplacement des menuiseries extérieures et la ventilation. Concernant les systèmes de chauffage et de refroidissement, l'Ademe prévoit des hausses considérables et très variables selon les types de systèmes, dans l'ordre décroissant : pompes à chaleur géothermiques, chauffe-eau solaires thermiques, pompes à chaleur aérothermiques, chauffe-eau thermodynamiques, appareils au bois... La répartition peut sensiblement varier selon les hypothèses de déploiement des différentes technologies, qui ne fait pas consensus.

[17] *ibid.*

Soulignons qu'il s'agit ici des emplois additionnels, nécessaires au secteur après prise en compte des emplois maintenus et des réductions d'emplois pour les filières amenées à décliner comme la construction neuve, les rénovations non performantes, les systèmes de chauffage au gaz et au fioul... Des emplois supplémentaires sont également prévus dans l'ingénierie pour l'accompagnement technique des projets (+ 3 400 ETP). Au-delà de l'ampleur et de la pérennité du marché, la rénovation performante est porteuse de sens et de revalorisation de ces métiers.

Une fois les professionnels formés, les aides doivent reposer sur un suivi de la qualité des travaux, trop souvent absent. Les fraudes massives et inefficiences de certaines opérations pénalisent le secteur. Les contrôles, longtemps attendus et imposés depuis quelques années, sont souvent administratifs et non techniques. Le suivi qualité pourrait constituer un article à part entière, que nous ne pouvons pas détailler davantage ici.

Une nécessaire sécurisation des parcours

Concernant la demande, les maîtres d'ouvrage ont besoin d'être accompagnés dans le choix des travaux, leur réalisation et leur financement. Il est illusoire de conclure à l'échec de la politique de rénovation sous prétexte que la demande ne suit pas et que les ménages souhaitent des monogestes au « temps de retour sur investissement rapide ». Les ménages ne s'orientent pas naturellement vers les solutions les plus efficaces pour le climat, ni pour leurs dépenses énergétiques à moyen terme. Le marché a besoin d'être structuré et orienté en envoyant des signaux-prix et signaux-accompagnement clairs en faveur des rénovations performantes.

Les professionnels de l'accompagnement (notamment ceux issus du service public nommé France Rénov', et désormais également les Accompagnateurs Rénov' privés) doivent être formés aux spécificités de la rénovation performante pour agir en prescripteurs éclairés. Le tournant vers la performance tarde pourtant à s'opérer, la politique d'accompagnement ayant été marquée par une instabilité majeure ces quinze dernières années. L'instabilité des politiques publiques et les nombreux revirements au niveau des conditions et de l'ampleur du financement génèrent une incertitude générale et de l'attentisme.



L'instauration d'une tarification à l'acte par le programme public Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) a pu être délétère pour la qualité de certains accompagnements. Désormais, l'ouverture large aux acteurs privés pour réaliser les missions de service public (Mon Accompagnateur Rénov') sans exigence de formation à la rénovation réellement performante montre déjà de fortes disparités. Les changements de nom du service public ont également réduit la lisibilité des dispositifs nécessaire à la confiance des ménages.

Optimiser le financement des rénovations pour pouvoir les multiplier

Un autre frein à la rénovation est le financement. Le montant d'une rénovation performante est évidemment plus élevé qu'un monogeste, mais c'est le coût global des opérations qu'il faut comparer. Or l'addition de monogestes espacés de plusieurs années jusqu'à l'atteinte du niveau de performance visé en 2050 – au-delà de ne pas toujours être possible ni réaliste du point de vue du consentement des ménages à vivre plusieurs épisodes de travaux – est toujours plus coûteuse en cumulé qu'une rénovation globale et performante, et n'est pas économiquement efficiente.

La rénovation globale et performante est un investissement sur le moyen/long terme qu'il faut appréhender comme tel. Les systèmes de chauffage et de ventilation ont une durée de vie (et donc d'amortissement potentiel) de quinze à vingt ans, les menuiseries de vingt à vingt-cinq ans, et l'isolation de l'enveloppe – qui représente la majeure partie de l'investissement – de l'ordre de quarante à cinquante ans. Compte tenu de ces éléments, il ne serait donc pas aberrant d'envisager d'amortir les investissements liés à la rénovation globale et performante sur vingt-cinq ans, voire trente ans, ce qu'aucun acteur politique ou financier n'a envisagé jusqu'à présent. Le calcul d'un retour sur investissement (ROI) classique n'est absolument pas adapté pour caractériser économiquement ces opérations. Par ailleurs, ce calcul dépend au minimum du prix des travaux, du niveau de subventions, du volume et de la durée des prêts et des prix de l'énergie, dont l'actualité récente montre l'instabilité.

Ce que nous pouvons affirmer, c'est que la division par quatre à huit des consommations de chauffage après des réno-

vations performantes permet de viser un modèle économique à l'équilibre, où les économies d'énergie substantielles permettent de financer l'investissement, y compris le coût du prêt initial. Notre proposition, issue des retours d'expérience de terrain, est de partir des économies de chauffage générées par la rénovation performante. La facture de chauffage avant travaux se situe typiquement entre 1 400 € et 4 000 € par an, la facture après travaux entre 150 € et 500 €, soit une économie annuelle constatée sur la facture de chauffage entre 1 200 € et 3 500 €. L'enjeu est de proposer à tous les ménages (y compris les plus modestes) un prêt à taux zéro dont l'annuité est calée sur l'économie générée, avec une durée compatible avec l'amortissement des travaux (entre vingt et trente ans), ce qui représente 40 000 € à 100 000 € de prêt. Le « reste à financer » (jusqu'à 50 000 €) peut être couvert par de la subvention publique. L'actuel éco-prêt à taux zéro de 50 000 € sur vingt ans et les niveaux de subvention d'aujourd'hui permettent de s'approcher de cette configuration, mais ils ne sont pas structurés pour cela, ce qui conduit à des complexités et à des montages trop aléatoires en fonction des dossiers.

Ce mécanisme permet de faire porter la charge principale de l'investissement sur les ménages sans augmenter leur dépense, au contraire (la mensualité du prêt n'augmente plus, contrairement à la facture de chauffage qui subit la hausse du prix de l'énergie, en particulier en cas de non-rénovation). Le ménage traverse une seule phase de travaux et bénéficie du confort « à coût constant ».

Notons que ce modèle financier ne s'appuie pas sur la valorisation patrimoniale du bien générée par les travaux. Celle-ci est très élevée pour les rénovations performantes ^[18] et pourrait servir à rembourser tout ou partie du prêt lors de la mutation du bien (changement de propriétaire), pour solder la dette de façon anticipée. Le niveau de subvention publique auquel aboutit ce montage n'est pas excessif si l'on réintègre les externalités positives substantielles de cette dynamique : coûts évités grâce à la baisse de la précarité énergétique, à l'amélioration de la santé par la qualité de l'air intérieur et le confort thermique et acoustique, atténuation des dérèglements climatiques...

LA FACTURE DE CHAUFFAGE AVANT TRAVAUX SE SITUE TYPIQUEMENT ENTRE 1 400 € ET 4 000 € PAR AN EN FRANCE ; CELLE D'APRÈS ENTRE 150 € ET 500 €

[18] Sur ces enjeux, voir les études sur la valeur verte des logements conduites par l'association Dinamic créée notamment par la Chambre des notaires de France. Elles sont édifiantes : une maison rénovée à un niveau performant se vend bien plus cher qu'une passoire énergétique, et ce, y compris dans les zones immobilières tendues.



Les limites et pistes pour un meilleur financement de ces rénovations ont fait l'objet de rapports entiers, et ne peuvent être traitées en détail ici. Citons quelques éléments :

- A l'échelle micro, le volume global de financement peut être suffisant pour réaliser une rénovation performante, mais la trésorerie peut bloquer et rendre impossible l'opération, du fait d'aides qui arrivent tardivement par exemple.

- Les aides se sont récemment améliorées (début 2024), mais ont souvent été saupoudrées, trop nombreuses, avec des critères différents et une complexité élevée des montages.

Le volume global de financements publics et para-publics (Certificats d'économies d'énergie, CEE) destinés à la rénovation énergétique pourrait suffire à réaliser les rénovations performantes nécessaires pour respecter la SNBC, mais les critères de distribution conduisent plutôt à un « saupoudrage » inefficace. En 2018, près de 4,5 milliards d'euros étaient affectés à la rénovation énergétique, ce qui aurait permis de réaliser les 500 000 rénovations performantes de logements requises à l'époque si ces fonds avaient été fléchés de manière efficace ^[19]. En 2024, 4 milliards d'euros devaient être consacrés rien qu'à l'aide d'Etat MaPrimeRénov', en complément des CEE et des aides locales. Dès février 2024, ce budget a été amputé de 1 milliard d'euros dans le cadre de la réalisation de 10 milliards d'euros d'économies à l'échelle nationale. Les 3 milliards d'euros restants seraient suffisants, en complément des autres aides, pour réaliser près de 500 000 rénovations performantes dans l'année, s'ils étaient orientés vers la performance réelle sans en dévier une grande partie pour les monogestes de chauffage et d'isolation. Les projets BBC rénovation ou équivalents vont pouvoir augmenter grâce à la revalorisation des aides de 2024, mais la plupart des fonds publics vont continuer de financer des opérations moins performantes et des monogestes.

De nombreuses solutions sont proposées et pourraient être expérimentées pour améliorer la situation ^[20]. Au-delà de flécher au maximum les aides vers les rénovations performantes, l'une des idées consiste à faire un pas supplémentaire dans la simplification des montages financiers du point de vue du ménage. En effet, une part de responsabilité pour la situation actuelle revient aux banques, qui diffusent peu

[19] C'est-à-dire orienter les fonds vers les rénovations performantes plutôt que les autres types de rénovation, et financer la performance en majeure partie par des éco-prêts à taux zéro, moins coûteux pour l'Etat que les subventions.

[20] Pour plus de détails, voir notamment les rapports « Financer la rénovation énergétique performante des logements », Ademe, 2022 ; et « Vers une offre universelle de financement », Deloitte, Energies Demain, Latournerie Wolfrom, Institut négaWatt, Dorémi, 2021.

les outils existants (éco-PTZ, prêt avant rénovation...). Il s'agirait donc de créer des sociétés de « tiers-investissement », mission qui pourrait être portée par les actuelles sociétés de tiers-financement, des banques, et d'autres acteurs de la rénovation. La société de tiers-investissement prendrait en charge l'investissement pour le compte du ménage. A la place d'un plan de financement complexe avec différentes aides et un prêt à négocier âprement auprès de banques pas ou peu enclines et qui ne prennent pas en compte la résolvabilisation générée par la baisse des consommations de chauffage ^[21], le ménage serait complètement déchargé du montage. Il n'aurait qu'une redevance mensuelle à payer à la société de tiers-investissement, fondée sur les économies d'énergie générées. La société de tiers-investissement aurait donc un intérêt fort à ce que les économies d'énergie soient réelles et massives, rendant incontournable le suivi qualité des travaux encore trop rare. Cette structure aurait par ailleurs un accès plus aisé à des prêts à long terme, possiblement en réalisant des grappes de plusieurs dizaines à centaines de projets.

**LA SOCIÉTÉ DE TIERS-INVESTISSEMENT
PRENDRAIT EN CHARGE L'INVESTISSEMENT
POUR LE COMPTE DU MÉNAGE, QUI N'AURAIT
QU'UNE REDEVANCE MENSUELLE À PAYER
FONDÉE SUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
GÉNÉRÉES**

Clarifier les priorités politiques

Derrière les arguments avancés lors des concertations et débats internes au secteur se pose finalement une question fondamentale : à quoi sert la politique de rénovation énergétique ? Est-elle conçue comme un outil qui vise l'efficacité des fonds publics en réponse à un défi environnemental, social, économique et sanitaire ? Ou comme un levier pour soutenir l'activité économique (dans la lignée du célèbre dicton « quand le bâtiment va, tout va »), peu importe la qualité des rénovations ?

La politique de rénovation énergétique a historiquement financé des opérations que l'on peut qualifier d'entretien et de maintenance des bâtiments (changement de menuiseries et de chauffage), soutenant ainsi le secteur du bâtiment sans objectif précis d'efficacité énergétique. La loi de 2015 a donné un cap clair, sans que la logique des aides change pourtant fondamentalement. Les enquêtes Tremi citées plus haut

[21] Notamment par manque de confiance dans la qualité des travaux, ce qui peut s'entendre comme vu précédemment en regardant les résultats des monogestes ou rénovations partielles, mais pas dans le cas de rénovations performantes. Cette absence de prise en compte des bénéfices de la rénovation fait échouer de nombreuses demandes de prêt, contrairement à la prise en compte classique de +/- 70 % des revenus locatifs dans le cas de prêts pour investissement immobilier.



**LES ANNÉES PERDUES ET LE RYTHME ACTUEL
DES RÉNOVATIONS PERFORMANTES PEUVENT
FACILEMENT CONDUIRE À PRIVILÉGIER
UNE « POLITIQUE DU CHIFFRE » ET UNE
DÉCARBONATION EXCLUSIVE**

auraient dû induire de plus profonds changements. De même que les retours d'expérience sur l'efficacité des fonds publics dans le cadre de rénovations performantes. Les aides au changement de fenêtres ont largement fondu, en réponse aux abus et aux limites de ce geste effectué seul. D'autres monogestes demeurent pourtant largement aidés : certains postes d'iso-

lation seuls, et en grand nombre le changement de chauffage avec en tête des aides élevées pour les pompes à chaleur. La réforme de 2024 a encore illustré la difficulté de la puissance publique à assumer un tournant réel vers la performance ; celle-ci préférant continuer de subventionner les monogestes pour ne pas voir s'effondrer la filière économique.

Un autre débat se joue en filigrane, plus pernicieux car les deux options en jeu semblent vertueuses de prime abord. Face à l'urgence climatique, devons-nous prioriser une décarbonation rapide et facile des logements, en particulier par le financement massif de changements de chauffage pour électrifier au maximum cet usage ? Ou bien la politique doit-elle et peut-elle encore viser une amélioration plus complète grâce à des rénovations performantes qui visent l'isolation, la ventilation et le chauffage ?

Plus nous reculons face aux choix à opérer pour la transition, plus nous perdons du temps et la pente se raidit. Les années perdues et le rythme actuel des rénovations performantes peuvent facilement donner envie de privilégier une « politique du chiffre » et une décarbonation considérée de façon exclusive. Nous avons évidemment besoin de décarboner nos modes de chauffage, mais intelligemment, en réduisant le besoin de chauffage en amont pour choisir le mode le plus adapté, et en réduire la consommation.

La réforme de 2024 a illustré cette tension. Les logements F et G étaient initialement obligatoirement orientés vers des rénovations « d'ampleur » avec un accompagnement systématique et financé, la possibilité de changer de chauffage sans rien faire d'autre étant exclue. Les logements E devaient rejoindre ce groupe d'ici à 2025. Mais fin 2023, sous la pression notamment des deux organisations professionnelles du bâtiment et des industriels, et en revenant sur

ses promesses et les nombreuses contributions aux concertations publiques, le gouvernement a fait machine arrière en rendant possible le changement du chauffage seul dans des passoires énergétiques.

Le remaniement début 2024 a encore aggravé ce retour en arrière. Sous couvert de « simplification » d'une réforme qui aurait été « mal calibrée », et sans lui avoir laissé le temps de faire ses preuves, le gouvernement Attal a rouvert la possibilité de réaliser d'autres monogestes et réduit l'obligation d'accompagnement, pourtant essentiel, à quelques cas seulement. C'est oublier que la transition écologique ne peut pas se résumer à la seule réduction des GES. C'est oublier aussi que nous devons régler conjointement les enjeux de fin du monde et de fin du mois. Passer au chauffage électrique sans isoler le logement pourra avoir des effets délétères pour le budget de certains ménages et les rendra très vulnérables aux hausses majeures des prix de l'électricité observées ces dernières années (+ 37,6 % à + 38,8 % entre février 2022 et février 2024 ^[22]). Enfin, c'est oublier que l'absence de rénovation performante va rendre invivables de nombreux logements dès aujourd'hui, notamment lors des vagues de chaleur.

Rénover à quel rythme ?

Finalement, il nous semble que derrière ces oppositions, peu d'acteurs pensent sincèrement que les monogestes et la décarbonation seule du chauffage soient la voie à suivre. Le vrai débat est celui du rythme auquel opérer la transition. Celle-ci est définie par Le Petit Robert comme le « *passage d'un état à un autre, en général lent et graduel ; état intermédiaire* ». Ce qualificatif « *lent et graduel* » suppose de garder des éléments du système passé tout en laissant une réelle chance à de nouveaux éléments de s'imposer, avec un soutien public élevé pour rendre possible la bascule. C'est avec ce réalisme en tête que de nombreux acteurs ont proposé de largement renforcer le signal-prix en faveur des rénovations performantes – proposition partiellement retenue dans la réforme de 2024, avec des niveaux de prime jamais atteints auparavant –, tout en maintenant de façon temporaire, délimitée et sécurisée la possibilité de réaliser certains gestes seuls s'ils ne représentent pas d'impasses ou risques de pathologies. Mais « *lent et graduel* » est égale-

[22] Données du tableau de suivi de la Commission de régulation de l'énergie.



ment devenu un argument contre la rénovation performante, qui serait trop lente à démarrer alors que les décideurs politiques cherchent des résultats massifs et visibles à très court terme. C'est à notre sens une partie de ce qui explique la réouverture massive aux monogestes et le niveau de soutien aux changements de chauffage seuls. Il nous semble nécessaire d'inverser le raisonnement en faisant moins de chantiers à court terme, mais des chantiers de meilleure qualité, qui génèreraient davantage d'économies d'énergie que la multiplication de gestes isolés.

Les conditions de réussite

Réussir le déploiement de la rénovation performante exige avant tout un changement de regard de l'ensemble des acteurs. Il nous faut acter collectivement que disposer d'un parc bâti performant en 2050 constitue l'un des principaux projets industriels français et européens. C'est aussi, et peut-être surtout, un projet poli-

tique fort, ambitieux, qui doit être porté comme tel. Un tel projet nécessite d'abord une stabilisation des politiques publiques, puis une harmonisation et un alignement des actions collectives qui doivent se traduire par des « feuilles de route ». Celles-ci doivent être ambitieuses (les scénarios du Secrétariat général à la planification écologique peuvent utilement servir de base de travail ^[23]), traçant les objectifs et jalons à atteindre à cinq, sept et dix ans, avec des objectifs quantifiés dans les mandatures politiques.

Ces feuilles de route sont cruciales dans au moins deux domaines :

- Les financements : les multiples changements des aides nuisent à la montée en puissance de la rénovation performante. Il faut pérenniser l'engagement public en faveur du soutien à la filière de la rénovation performante, en stabilisant des minima d'aides chaque année en subventions et prêts bonifiés. Cette démarche permettra à l'État d'exiger des acteurs bancaires un engagement similaire, sous peine de sanction. L'engagement des acteurs bancaires en appui des fonds publics est indispensable pour mobiliser les montants d'investissements nécessaires.

**IL NOUS FAUT ACTER COLLECTIVEMENT QUE
DISPOSER D'UN PARC BÂTI PERFORMANT
EN 2050 CONSTITUE L'UN DES PRINCIPAUX
PROJETS INDUSTRIELS FRANÇAIS ET
EUROPÉENS**

[23] Voir notamment « Mieux se loger. La planification écologique dans les bâtiments », Secrétariat général à la planification écologique, 12 juin 2023.

– Les emplois et formations : la réorientation des pratiques de monogestes de travaux vers la rénovation performante ainsi que la baisse de la construction neuve peuvent permettre de réorienter des emplois vers la rénovation performante. A condition d'accompagner l'acquisition des compétences nécessaires, nous avons assez d'emplois pour assurer la montée en puissance à court terme. Les emplois supplémentaires chiffrés plus haut sont créés progressivement jusqu'en 2030, et il est possible d'ici là d'augmenter considérablement le nombre de rénovations performantes en formant correctement les jeunes professionnels, ceux qui sont déjà en poste, et en accompagnant les reconversions et repositionnements (neuf vers rénovation, énergies fossiles vers renouvelables...). C'est l'ambition et le rythme de la politique de formation qui déterminera le succès de ce volet de la transition.

Enfin, une condition de réussite rarement évoquée est de cibler les moments clés de la vie des bâtiments et des ménages. Pour la maison individuelle, l'enjeu est de systématiser l'accompagnement puis les rénovations performantes lors des mutations (vente, héritage), en commençant par les 100 000 à 150 000 maisons passoires vendues chaque année en France. Étendre cela à l'ensemble des ventes de maisons conduirait à cibler environ 500 000, soit plus de la moitié de l'objectif de rénovations performantes, au moment le plus simple et le plus approprié pour les ménages.

Si l'objectif d'un parc bâti performant en 2050 est un grand défi, les solutions sont connues. Pas besoin d'attendre une quelconque rupture technologique, nous avons les ressources pour conduire cette transition dans le bâtiment. A nous d'en faire aujourd'hui, collectivement, un projet pour notre société. ■