

# BÂTIMENT : LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE S'ACCÉLÈRE

*500 000 logements rénovés par an à compter de 2017... La marche est haute, mais néanmoins indispensable pour respecter les engagements environnementaux hexagonaux. Avec de nombreuses mesures dédiées à la massification des travaux de rénovation énergétique, la nouvelle loi de transition énergétique pour la croissance verte devrait permettre au parc bâti français d'avancer plus vite sur la voie de la sobriété.*

## À lire dans ce dossier

### ZOOM SUR

Un observatoire  
à énergie  
positive

**P. 8**

### REGARDS CROISÉS

Tiers-  
financement :  
les attentes  
sont là !

**P. 9**

### REPORTAGE

La polyvalence  
au service  
des pros

**P. 10**

### AVIS D'EXPERT

Quoi de  
neuf pour le  
financement de  
la rénovation  
énergétique ?

**P. 11**





© Thinkstock

# UNE LOI POUR AVANCER PLUS VITE

*Promulguée cet été, la loi de transition énergétique pour la croissance verte vise à diminuer l'importante facture énergétique de la France, à lutter contre le dérèglement climatique et à dynamiser le tissu économique. Le secteur du bâtiment y figure comme l'un des principaux leviers d'action. Décryptage.*

30 % de la consommation d'énergie finale, 16 % des émissions à gaz à effet de serre, 81 % de DPE en classe D ou inférieure... L'immobilier résidentiel français demeure l'un des principaux enjeux de la stratégie énergétique et environnementale française, malgré les effets des nombreuses mesures mises en place ces dernières années. En janvier dernier, le Commissariat général au développement durable estimait même qu'en 2020 la réduction de la consommation d'énergie du parc existant par rapport à 2008 ne dépasserait pas les 18 %, soit vingt



Avec le fil d'actu, suivez l'info par courriel en vous inscrivant sur [www.ademe.fr/ademeetvous-abonnement](http://www.ademe.fr/ademeetvous-abonnement)

57

**C'EST LE NOMBRE DE CONTRATS DE PLATEFORMES TERRITORIALES ACTUELLEMENT ENGAGÉS AVEC L'ADEME.**  
(chiffres arrêtés en juillet 2015)

55%

**DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ONT ÉTÉ CONSTRUITES AVANT LA PREMIÈRE RÉGLEMENTATION THERMIQUE DE 1975.**

240  
kWhEP/M<sub>2</sub>/AN

**C'EST LE NIVEAU DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS FRANÇAIS**

8<sup>e</sup>

**C'EST LE RANG OCCUPÉ PAR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES FRANÇAISES DANS LE CLASSEMENT DES PAYS LES MOINS CONSOMMATEURS D'ÉNERGIE FINALE. LA NATION LA PLUS SOBRE EST LA BULGARIE, LA PLUS CONSOMMATRICE LA FINLANDE.**

Sources : ADEME, chiffres clés 2014, climat, air et énergie

points de moins que l'objectif affiché par la France...

### DE NOUVEAUX OBJECTIFS

Entrée en vigueur le 17 août dernier, la loi de transition énergétique pour la croissance verte - dite LTE - entend contribuer à combler le fossé entre ambition et réalité. « *La rénovation énergétique des bâtiments est l'une des priorités majeures de la LTE, souligne Nicolas Doré, adjoint au chef du service Bâtiment à l'ADEME. La cible de 500 000 rénovations par an à compter de 2017 y est réaffirmée et de nouveaux objectifs sont formalisés. Ainsi, la moitié de ces opérations devront concerner des publics modestes et la réduction de la précarité énergétique devra atteindre 15 % à l'horizon 2020.* »

### LES RÉGIONS EN POINTE

Confortant les orientations prises par l'ADEME depuis plusieurs années, le texte contient 31 articles relatifs aux bâtiments avec l'introduction de nombreuses mesures destinées à mobiliser collectivités territoriales, professionnels et grand public. « *La loi place les Régions au cœur de la stratégie* », ajoute Nicolas Doré. Les conseils régionaux seront en effet chargés d'élaborer des programmes régionaux pour l'efficacité énergétique afin de définir les priorités et les modalités de l'action. Il leur reviendra également de favoriser l'implantation des plateformes de rénovation énergétique (voir ADEME & Vous n° 83) avec le soutien de l'ADEME.

### UN CADRE LÉGAL POUR LES PLATEFORMES TERRITORIALES

La mise en place de ces dernières fait d'ailleurs l'objet d'une mesure d'application immédiate assortie d'une définition précise de leur mission. Elle met l'accent sur l'accompagnement technique et financier à travers la mobilisation des acteurs bancaires, des professionnels du bâtiment et la montée en compétences de ces derniers. Enfin, la loi consacre également plusieurs nouveautés à destination des particuliers. Les plus importantes sont sans doute la création du carnet de suivi et d'entretien du logement, l'obligation de profiter de la réalisation de travaux importants (toiture, façade, extension...) pour embarquer la per-

*« La rénovation énergétique des bâtiments est l'une des priorités majeures de la loi de transition énergétique pour la croissance verte. »*



© Thinkstock

formance énergétique des bâtiments ainsi que la mise en place de nouvelles solutions de financement que sont le tiers-financement et le fonds de garantie (voir page 11). « *La loi de transition énergétique enrichit considérablement la palette d'outils mis à la disposition des différents acteurs. De son côté, l'ADEME continuera à jouer son rôle de conseil, d'animation, d'expertise et d'accompagnement au service de tous les publics* », conclut Nicolas Doré.



Plus d'infos :  
> [nicolas.dore@ademe.fr](mailto:nicolas.dore@ademe.fr)

# UN OBSERVATOIRE À ÉNERGIE POSITIVE

À l'heure où les réflexions s'intensifient autour d'un label d'État pour les bâtiments à énergie positive (BEPOS), Effinergie et l'ADEME s'associent pour dresser un panorama aussi détaillé qu'évolutif du paysage BEPOS hexagonal.



En 2009, le ministère de l'Écologie, le collectif Effinergie et l'ADEME créaient ensemble l'Observatoire BBC, outil de cartographie, de recensement et de partage d'expériences dédié aux bâtiments basse consommation expérimentaux. « En six ans, environ 1500 bâtiments BBC Effinergie neuf et rénovation ont été analysés, rappelle Sébastien Lefeuvre, chargé de mission bâtiments BBC chez Effinergie et responsable de l'Observatoire. Pour chacun d'entre eux, une fiche détaillée a été réalisée et mise en ligne sur [observatoirebbc.org](http://observatoirebbc.org). » Depuis le début de l'année, ce site s'est enrichi d'un nouveau module consacré aux bâtiments à énergie positive. « L'identification des projets BEPOS qui sont présentés dans cette partie du site a commencé dès 2009, souligne Maeva Tholance, ingénieure

au service bâtiment de l'ADEME. Pendant plusieurs années, nous avons missionné des bureaux d'études pour constituer une base de données relative aux opérations autodéclarées BEPOS. Ce travail avait pour objectif de nourrir la réflexion autour d'une définition officielle des bâtiments à énergie positive qui pourrait déboucher sur la création d'un label d'État dans les mois qui viennent. De son côté, l'Observatoire BBC avait commencé à recenser les opérations labellisées BEPOS Effinergie 2013 pour consolider le référentiel. Et fin janvier 2015, nous avons signé un

## 6 MIN

C'EST LA DURÉE MOYENNE DE CONSULTATION DU SITE INTERNET

accord-cadre ADEME/Effinergie pour conjuguer nos compétences et nos ressources. »

### PÉDAGOGIE ET PRÉCISION

En pratique, le module BEPOS propose une cartographie et un moteur de recherche permettant aux particuliers comme aux spécialistes de découvrir 338 opérations identifiées dont une centaine qui font l'objet d'une présentation soigneusement détaillée. Au menu des fiches élaborées en commun par Effinergie et l'ADEME : les données BEPOS (niveau énergétique, certification éventuelle, usages, périmètre d'étude...), les acteurs, le système constructif, les aspects économiques de l'opération, sans oublier les performances conventionnelles et mesurées. Le nouvel outil dresse le pano-

rama de tout l'univers BEPOS. On y trouve des projets labellisés BEPOS Effinergie 2013 recensés par les organismes certificateurs, des bâtiments construits dans le cadre d'appels à projets PRE-BAT remontés par les directions régionales de l'ADEME et surtout bon nombre d'opérations autodéclarées, repérées grâce à une veille internet constante. Quid de l'audience du site? « L'Observatoire BBC et BEPOS reçoit 2500 à 3000 visiteurs par mois avec 142 000 pages vues en un an. Mais notre principal point de satisfaction est la durée de consultation : en moyenne les internautes passent 6 minutes sur nos pages, c'est très long à l'échelle du temps Internet, conclut Sébastien Lefeuvre. Et c'est aussi le signe que l'intérêt pour les bâtiments à énergie positive est bien réel! »





**EVELYNE LE CHAPELLIER**  
MAIRE DU MEUX ET DÉLÉGUÉE  
PLAN CLIMAT ÉNERGIE DU  
TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION  
DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE (ARC)



**VINCENT PIBOULEU**  
DIRECTEUR DE LA RÉGIE RÉGIONALE  
DU SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITÉ  
ÉNERGÉTIQUE



## TIERS-FINANCEMENT : LES ATTENTES SONT LÀ !

*Pionnier du tiers-financement, le dispositif Picardie Pass Rénovation a déjà permis de rénover plus de 400 logements, avec des économies d'énergie de près de 50 % en moyenne à la clé... Décryptage.*

### Quelle est la vocation du Service public de l'efficacité énergétique (SPEE) de Picardie et de Picardie Pass Rénovation ?

**V.P. :** Le SPEE de Picardie est le tout premier à avoir vu le jour, puisque notre régie a été mise en place par la Région en décembre 2013. Notre feuille de route est simple : il s'agit de montrer qu'un opérateur qui assure à la fois le suivi technique et le financement des projets peut être un levier efficace pour massifier le nombre d'opérations de rénovation énergétique. Picardie Pass Rénovation est l'expression concrète de ce positionnement. Quand un ménage adhère au service, il sait qu'il sera accompagné, du diagnostic à la réception du chantier et même après puisque ses consommations seront suivies pendant cinq ans. S'il opte pour notre solution de financement, il n'aura pas de frais à engager avant les travaux hormis une contribution de 1860 euros. C'est le SPEE qui avance les sommes nécessaires. Par la suite, le ménage remboursera le montant investi sous la forme de mensualités équivalentes au montant des économies d'énergie réalisées.

### Quelles sont les attentes dans les territoires picards ?

**V.P. :** Globalement, la Picardie présente un patrimoine bâti ancien et plutôt « compliqué », avec notamment 50 000 maisons en pans de bois et torchis. Par ailleurs, les niveaux de revenus sont assez faibles, avec plus de 60 % des ménages sous plafonds ANAH. La conjugaison de ces deux facteurs fait que les équilibres économiques sont délicats à trouver !

**E.L.C. :** L'Agglomération de la région de Compiègne (ARC) présente un profil un peu spécifique avec des revenus moyens sensiblement plus élevés qu'ailleurs en Picardie. Mais il n'en demeure pas moins que les attentes sont là ! Nous avons pu le constater depuis que nous avons lancé une campagne de thermographie aérienne au niveau de l'ARC en février. Les habitants ont suivi l'opération avec beaucoup d'intérêt et je suis convaincue que le fait de voir leur maison apparaître en rouge sur la carte aura un effet déclencheur de travaux pour nombre d'entre eux !

### Pour l'heure, le Pass est déployé à l'échelle de 16 territoires pilotes. Comment se passe l'articulation entre le SPEE et les collectivités ?

**V.P. :** C'est un fonctionnement à la carte en fonction de ce que veut – ou peut – faire le territoire ! Sur les 16 territoires pilotes, 3 disposent de plateformes territoriales de la rénovation énergétique sous conventionnement ADEME... Mais même avec ces structures, l'articulation locale varie ! Ainsi la plateforme de Soissons a choisi d'intégrer un technicien du SPEE qui pilote les dossiers de A à Z à l'exception du financement. En revanche à Saint-Quentin, nous sommes un opérateur comme les autres.

**E.L.C. :** La plateforme territoriale de l'ARC est en cours de construction et elle devrait être opérationnelle d'ici à la fin de l'année. Nous avons misé sur une stratégie de guichet unique avec des permanences pour les différents opérateurs : Espace Info Énergie, OPAH et bien sûr SPEE. C'est l'animateur de la plateforme qui sera le premier contact des particuliers et qui les orientera vers les différents interlocuteurs en fonction des besoins.



Plus d'infos :  
> [vincent.pibouleu@picardie-spee.fr](mailto:vincent.pibouleu@picardie-spee.fr)  
> [evelyne.le-chapellier@lemeux.fr](mailto:evelyne.le-chapellier@lemeux.fr)

# LA POLYVALENCE AU SERVICE DES PROS



© Bourgogne Bâtiment Durable

Bourgogne Bâtiment Durable intervient dans le domaine de la sensibilisation et de la montée en compétences des acteurs de la rénovation énergétique grâce à un programme de formations.

*Cap sur Dijon où, depuis quatre ans, l'équipe de Bourgogne Bâtiment Durable s'efforce de faire progresser la cause de la qualité environnementale dans les mentalités et les réalisations...*

Le réseau Bâti Environnement Espaces Pro (BEEP) est né fin 2009 à l'initiative de l'ADEME. Sa feuille de route : réunir au sein d'une dynamique commune les Centres de ressources régionaux dédiés à la qualité environnementale du cadre (de vie) bâti et cofinancés par l'ADEME, les Régions et, le cas échéant, d'autres partenaires institutionnels et organisations professionnelles. Aujourd'hui, le réseau compte 22 membres et Bourgogne Bâtiment Durable (BBD) est l'un des plus anciens. « Nous sommes une association loi 1901 officiellement née en 2011 sur la base d'une activité portée dès 2007 par l'Agence régionale pour l'environnement et le développement soutenable en Bourgogne, explique Sébastien Flon, directeur de la structure, qui compte aujourd'hui 7 salariés. Nos missions ? Elles sont nombreuses ! Mais, globalement, nos activités sont structurées en trois grands domaines. Nous sommes d'abord une plateforme de ressources, de conseil et d'accompagnement dans le domaine de la construction durable. Notre principale vitrine est le site Internet

*www.bourgogne-batiment-durable.fr, où sont centralisées toutes les informations que nous mettons à disposition de nos différents publics, qu'ils soient maîtres d'ouvrage, professionnels ou structures relais. En ce moment, nous réfléchissons également à une application mobile (mutualisation nationale) qui permettrait aux professionnels, où qu'ils soient, d'accéder à l'ensemble des ressources. »*

## DE LA VEILLE À LA MONTÉE EN COMPÉTENCES

Le deuxième axe d'action de BBD est la veille et la capitalisation, avec notamment un travail d'observation et de description de bâtiments exemplaires en régions et une revue de presse très fournie, suivie par près de 7 000 lecteurs et désormais mutualisée au plan national. « Enfin, le troisième volet clé de notre intervention est la sensibilisation et la montée en compétences des acteurs, poursuit Sébastien Flon. Dans ce domaine, nous conjugons un programme de formation complet, l'animation du dispositif PRAXIBAT et un programme d'animation conséquent, composé de deux journées techniques par an, de visites de site et de moments de respiration et d'échanges baptisés Instants DEBAT'iments. »

## UN APPUI POUR LES FUTURES PLATEFORMES TERRITORIALES

Dans le quotidien de la petite structure, le sujet de la rénovation énergétique des bâtiments occupe une place centrale. « Les activités de rénovation et de réhabilitation représentent 99 % du marché potentiel de la construction ! souligne Sébastien Flon. Et puis cette thématique énergie est une excellente porte d'entrée pour d'autres sujets, comme la qualité de l'air intérieur ou les matériaux bio-sourcés. » Avec la création des plateformes territoriales de la rénovation énergétique – une dizaine pressenties en Bourgogne – le Centre de ressources s'apprête aujourd'hui à endosser une nouvelle mission, à savoir l'appui à l'animation opérationnelle des futures entités. Au menu : formation des agents des plateformes et autres relais, développement de ressources et d'outils, mise en réseau des acteurs, etc. Les mois à venir s'annoncent particulièrement riches !



© DR

CHRISTOPHE MILIN,  
ÉCONOMISTE À L'ADEME

## QUOI DE NEUF POUR LE FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

*Sur le terrain de la rénovation énergétique, la question du financement des travaux joue un rôle déterminant dans la décision des ménages de passer ou non à l'action... Qu'apporte la nouvelle loi ?*

« Si l'on s'intéresse aux données de l'enquête OPEN 2014 sur les travaux effectués en 2013, le paysage hexagonal de la rénovation énergétique est encore en deçà de ce qui serait souhaitable pour atteindre nos objectifs environnementaux sur ce secteur, avec 90 000 opérations de rénovation lourde réalisées en une fois sur un an, 265 000 rénovations par étapes ambitieuses achevées en 2013, et un montant moyen unitaire de travaux de 5 210 euros, quand le budget moyen d'une rénovation conséquente est estimé entre 20 000 et 30 000 euros. Par ailleurs, on observe que ces travaux sont majoritairement financés sur fonds propres avec un recours à l'endettement faible. Le baromètre environnement de l'ADEME en 2014 apporte des explications à ce dernier point : les ménages sont 44 % à ne pas souhaiter emprunter pour la réalisation des travaux d'efficacité énergétique à leur domicile. Le non-recours à un prêt financier s'explique en premier (46 %) par des conditions proposées (taux/durée) jugées non satisfaisantes. Or, les prêts – Eco-PTZ ou prêts travaux – sont à l'heure actuelle l'un des rares moyens de financement qui permettent de contourner les contraintes de liquidité qui freinent la réalisation des travaux. À cet égard, la loi de transition énergétique pour la croissance verte comporte plusieurs mesures qui pourraient changer la donne pour les particuliers, notamment les plus modestes. Le texte prévoit ainsi la mise en place d'un fonds de garantie à destination des ménages modestes (conditions de ressources à définir par décret) qui devrait permettre de rassurer les banques sur la « qualité » de leurs emprunteurs et les inciter ainsi à accroître leur offre auprès de cette population. Une autre disposition de la loi consiste à conforter la possibilité pour les collectivités locales de créer des sociétés de tiers-financement, ce qui permettra de compléter l'offre de crédit bancaire en proposant une offre intégrée qui conjugue offre de financement spécifique, accompagnement du projet et suivi post-travaux. Enfin la loi modifie le prêt viager hypothécaire et crée un « prêt avance mutation » pour financer des travaux de rénovation des propriétaires de biens immobiliers qui ne peuvent pas obtenir un financement classique par prêt bancaire, notamment en raison de leur âge. »

ritairement financés sur fonds propres avec un recours à l'endettement faible. Le baromètre environnement de l'ADEME en 2014 apporte des explications à ce dernier point : les ménages sont 44 % à ne pas souhaiter emprunter pour la réalisation des travaux d'efficacité énergétique à leur domicile. Le non-recours à un prêt financier s'explique en premier (46 %) par des conditions proposées (taux/durée) jugées non satisfaisantes. Or, les prêts – Eco-PTZ ou prêts travaux – sont à l'heure actuelle l'un des rares moyens de financement qui permettent de contourner les contraintes de liquidité qui freinent la réalisation des travaux. À cet égard, la loi de transition énergétique pour la croissance verte comporte plusieurs mesures qui pourraient changer la donne pour les particuliers, notamment les plus modestes. Le texte prévoit ainsi la mise en place d'un fonds de garantie à destination des ménages modestes (conditions de ressources à définir par décret) qui devrait permettre de rassurer les banques sur la « qualité » de leurs emprunteurs et les inciter ainsi à accroître leur offre auprès de cette population. Une autre disposition de la loi consiste à conforter la possibilité pour les collectivités locales de créer des sociétés de tiers-financement, ce qui permettra de compléter l'offre de crédit bancaire en proposant une offre intégrée qui conjugue offre de financement spécifique, accompagnement du projet et suivi post-travaux. Enfin la loi modifie le prêt viager hypothécaire et crée un « prêt avance mutation » pour financer des travaux de rénovation des propriétaires de biens immobiliers qui ne peuvent pas obtenir un financement classique par prêt bancaire, notamment en raison de leur âge.

### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS L'EXEMPLE ALLEMAND

L'Allemagne s'est engagée dans un plan de réduction des émissions draconien, avec, entre autres ambitions, l'objectif de disposer d'un parc immobilier quasi climatiquement neutre. Pour ce faire, le pays s'appuie sur un dispositif articulé autour de la banque publique d'investissement KfW. Cette dernière établit des lignes de crédit à taux très bas aux banques commerciales qui, à leur tour, peuvent proposer des crédits assortis d'un taux attractif aux particuliers, modulé en fonction du niveau de performance visé par le projet et avec un contrôle *a posteriori* systématique. Le bilan de ce programme se révèle largement positif puisque les 11,1 milliards d'euros de fonds fédéraux investis sur la période 2006-2013 ont généré 162 milliards d'euros de travaux, bénéficiant à 3,5 millions de logements.

Sources : ministère fédéral des Affaires publiques et de l'Énergie, juin 2014.

