



# Énergies **POSIT'IF**

Concertation sur le plan de rénovation  
énergétique des bâtiments

- *Les propositions de la SEM Energies POSIT'IF* -



## Préambule

La SEM Energies POSIT'IF, société de tiers financement de la région Île-de-France, a été créée en 2013 afin de rénover le patrimoine bâti du territoire, et en particulier d'apporter des solutions techniques et financières clés en main aux copropriétaires.

Elle a développé un modèle d'intervention permettant de réaliser des projets ambitieux à des coûts maîtrisés. Par une ingénierie architecturale, énergétique et financière conjointe, Energies POSIT'IF conçoit et réalise des rénovations énergétiques très performantes, accessibles à tous les ménages grâce à un plan de financement et à la mobilisation de solutions financières adaptées. Pour une rénovation à basse consommation (BBC), les efforts mensuels (remboursements de prêts, déduction faite des aides de l'ANAH, des collectivités locales et des économies d'énergie) auxquels aboutit Energies POSIT'IF sont en moyenne de 20 € pour des ménages très modestes, 50 € pour les ménages modestes et 80 € pour les ménages à revenus intermédiaires et aisés.

Ce modèle a d'ores et déjà permis de conduire les projets de rénovation énergétique de 6 000 logements dont 2600 ont voté un programme de travaux global et ambitieux pour un montant de 48 millions d'euros d'investissements.

Forte de cette expérience de terrain, la SEM Energies POSIT'IF partage aujourd'hui ses préconisations pour accélérer la rénovation énergétique.

---

- **Actions 1**

Il est régulièrement rappelé que le secteur du bâtiment représente 40 % de notre consommation d'énergie et 25 % des émissions de gaz à effet de serre. Mais le bâtiment représente surtout le premier potentiel de diminution des émissions. Ainsi le budget carbone de la France fait reposer sur ce secteur 40 % des baisses d'émission à court (2019 – 2023) et moyen terme (2024 - 2028).

Ne pas tenir les objectifs de la Stratégie National Bas Carbone, reviendrait donc à lourdement échouer sur nos objectifs de réduction des gaz à effet de serre. La stratégie nationale prévoit 500 000 rénovations. Pour tenir nos engagements énergie-climat, ce sont donc sur les rénovations globales que doivent se concentrer les actions des politiques publiques.

Il est d'autant plus important **de concentrer le plan de rénovation énergétique sur les rénovations globales**, que les rénovations légères ont lieu indépendamment des incitations existantes. De plus, les incitations financières ou de conseil déployées par l'Etat ont un impact fort sur les choix des maîtres d'ouvrage. Mettre en place un plan de rénovation majoritairement orienté vers les rénovations légères, conduirait à décourager la mise en œuvre des rénovations globales.

**L'expérience de terrain montre que l'idée de rénovations énergétiques par étape est un mythe.**

D'abord parce que si une rénovation se fait en trois étapes, atteindre nos objectifs climat, exigera trois fois plus de rénovations, soit 1,5 millions, ce qui est peu réaliste. Ensuite parce que les bâtiments sont toujours moins bien rénovés lorsque l'intervention est fractionnée dans le temps, le coût total est plus élevé et les solutions financières sont moins bonnes. Les contraintes pour les ménages sont plus lourdes également : ils ne souhaitent jamais se relancer dans des travaux tous les 3 ans. Mais enfin et surtout parce que les solutions pour mettre en œuvre des rénovations globales à coût maîtrisé, accessibles à toutes les catégories de ménages existent aujourd'hui comme l'ont prouvé les sociétés de tiers financement. **Pour massifier ces expériences, les politiques publiques doivent encourager l'approche globale.**



- **Action 3**

**Le développement d'une « marque »** est utile si elle correspond à un niveau de performance ambitieux afin d'orienter les décisions. A ce jour, c'est le niveau de performance « BBC rénovation » qui est utilisé comme référence de marché. Il correspond à un niveau d'ambition raisonnablement élevé. Il a souvent été repris par les collectivités qui ont mis en place des programmes<sup>1</sup> incitant à rénover selon les standards BBC. Pour construire sur ce qui a été expérimenté, la marque devra donc s'appuyer sur le niveau BBC rénovation.

- **Action 7**

**La mise en service effective du Fonds de garantie de la rénovation énergétique** prévu par la loi de transition énergétique pour la croissance verte sera utile. Elle permettra notamment aux sociétés de tiers financement de prêter à grande échelle et donc d'offrir des solutions financières pour tous les ménages. A terme, cette action des sociétés publiques de tiers financement et de certaines banques pionnières permettra de mieux connaître le risque associé aux prêts à la rénovation énergétique et de généraliser l'offre bancaire sur ce secteur.

*Par ailleurs, beaucoup des propositions et mesures proposées devront faire l'objet d'une adaptation pour ne pas exclure le secteur de la copropriété :*

Le crédit d'impôt, principal dispositif de soutien de l'Etat à la rénovation énergétique, doit être revu sur plusieurs points :

1. Le crédit d'impôt doit être transformé, ou a minima complété, par un **crédit d'impôt « rénovation globale »**. Il s'agirait de soutenir les programmes de travaux permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique (BBC rénovation par exemple). Il pourrait fonctionner sur le modèle des aides du programme Habiter Mieux géré par l'ANAH qui exige l'atteinte d'une performance

énergétique. Cela favorisera les approches globales et conduira à faire évoluer le dispositif vers une logique de performance laissant libres les maîtres d'ouvrage et professionnels des moyens d'atteindre la performance.

2. Le CITE, et le dispositif qui lui succédera sont peu adaptés à la copropriété. En effet, entre la date de prise de décision (Assemblée générale de vote de travaux qui engage les copropriétaires) et le moment où le CITE est acquis (paiement de la première facture), il se déroule 12 à 18 mois. Non seulement les copropriétaires doivent avancer le montant du CITE, mais surtout, cette aide est incertaine alors que le projet a débuté. Il est essentiel que :

- **Le fait générateur actant le bénéfice de l'aide soit l'Assemblée générale décidant des travaux et non plus le paiement de la première facture**
- **L'aide soit notifiée.** Ainsi, des sociétés de tiers financement ou établissements financiers pourront l'avancer aux ménages.

3. Il est proposé de rendre les audits éligibles au CITE. Ce dispositif est inopérant sur les copropriétés de plus de 50 logements car elles ont déjà toutes, par obligation légale, dû réaliser un audit avant 2017. Pour les copropriétés, en particulier celles de taille importante, ce sont les études de maîtrise d'œuvre de conception qui sont essentielles et que les copropriétés sont réticentes à acheter. Ce travail de conception doit être rendu éligible au CITE.

Les certificats d'économie d'énergie (CEE) sont eux aussi très défavorables aux travaux globaux. La fiche CEE travaux globaux existe mais doit être revue pour encourager à l'approche globale, en bonifiant les fiches CEE des travaux lorsqu'une performance globale est atteinte.

---

<sup>1</sup> Copro durable en région Île-de-France, « Je rénove BBC » en Alsace, Effilogis en Franche Comté

C'est ce qui existe aujourd'hui pour les contrats de performance énergétique (CPE) : si un CPE est signé, l'ensemble des fiches CEE concernées sont bonifiées. **Un système similaire de bonification des CEE doit être mis en place pour les rénovations permettant d'atteindre le niveau BBC rénovation.**

Les aides du programme Habiter Mieux de l'ANAH, bonifiées par les collectivités, sont essentielles aux rénovations en copropriété. Elles permettent à chacun, en fonction de ses niveaux de revenu, de pouvoir financer les travaux de rénovation énergétique. Il y a cependant encore une difficulté à ce jour : les dossiers sont étudiés après les Assemblées générales de vote de travaux. Autrement dit, les ménages à revenus modestes et très modestes doivent se prononcer sur les travaux avant de savoir si les aides sont acquises. Pour que les copropriétaires votent en connaissance de leur situation, il est essentiel que les dossiers soient étudiés avant l'assemblée générale.

- **Action 8**

**Le principe du bonus-malus sur les droits de mutation peut être extrêmement vertueux.** En effet, les économies d'énergie sont des investissements qui ne s'amortissent que sur un temps long. Or, peu de ménages raisonnent sur des temps supérieurs à 5 ans car ils savent qu'ils pourront être amenés à vendre leur bien sous quelques années. Ils doivent donc être rassurés sur le fait que leur investissement dans les économies d'énergie ne sera pas perdu et se répercutera dans le prix de vente. Les études sur la valeur verte et en particulier celle de l'association « Dinamic » en témoignent. Ces études ne donnent néanmoins que des moyennes. **Un bonus-malus au moment des ventes renforcerait ce principe de valeur verte.** Le bonus-malus fonctionnerait même à des montants faibles, à condition d'acter le principe d'une hausse régulière par voie réglementaire.

