

Nom - Prénom : JEAN Pascal

Organisme :

Principes de l'obligation de rénovation énergétique

Domaine d'application

Mesures générales	X	Spécifique à la précarité énergétique	X		
Maison individuelle	X	Logement collectif propriétaire unique	X	Logement collectif en copropriété	X
Parc privé	X	Parc social	X	Hébergement	X
Mutation à titre onéreux	X	Mutation à titre non onéreux	X	Location	X
Détention	X	Lors de travaux obligatoires	X	Lors de travaux d'entretien	X
Changement d'usage	X				

Contribution générale sur l'opportunité d'une obligation de rénovation énergétique et nature des mesures souhaitées

L'obligation de rénovation énergétique est le point de passage nécessaire pour atteindre les objectifs de réduction d'émission de CO2 d'un facteur 4.

Mais, dans le contexte actuel, même si cette obligation est déjà acceptée par 48% de la population, elle ne peut se concevoir que si elle est aidée, et même fortement aidée. Cela signifie qu'à contrario, une recette doit être trouvée.

Enfin, tout doit être mis œuvre pour que cette obligation soit juste, équitable, imposable, mesurable et que des sanctions puissent être appliquées si elle n'est pas respectée.

A. Les grands principes de l'obligation aidée de rénovation énergétique :

L'obligation de rénovation sera toujours aidée : il ne pourra y avoir d'obligation sans aide, seule façon de la faire accepter.

Ces aides pourront aller jusqu'à couvrir la totalité des dépenses d'efficacité énergétique pour les propriétaires en situation précaire.

A ce titre sera créée une nouvelle aide, l'Eco-Aide, à destination des ménages les plus modestes et dont le but, associée avec les autres aides existantes, sera de couvrir la totalité des frais leur permettant de satisfaire aux obligations de rénovation.

En contrepartie de cette aide, les pouvoirs publics percevront 50% de l'économie réalisée après travaux, et ce pendant 20 ans.

Cette aide sera également accordée aux autres ménages, en fonction de leur revenu, l'idée étant que, dès l'instant où un ménage est jugé capable de rembourser un emprunt, même à taux nul, il n'a plus besoin de l'Eco-Aide.

L'obligation de rénovation s'appliquera à tout type de logement, sans exclusive.

L'obligation s'appliquera aux seuls propriétaires et non aux locataires, le temps de retour sur investissement étant largement supérieur à la durée moyenne de location. Par contre, un locataire, à son initiative, ne pourra se voir refuser la réalisation de travaux de rénovation dans le bien qu'il louera.

L'Etat se montrera exemplaire et appliquera l'obligation de rénovation d'abord à ses bâtiments avant de l'imposer aux collectivités locales puis aux autres propriétaires.

L'obligation sera de deux types : soit une rénovation permettant de réduire les consommations de 25% par rapport à l'existant (Réno-25), soit une rénovation correspondant aux standards de la construction neuve (Réno-Neuf).

L'obligation prendra effet à des dates dépendant de trois facteurs : le type de rénovation, le type de propriétaire et le niveau de consommation du logement avant travaux.

La première étape de l'obligation sera, pour tous les propriétaires qui ne l'aurait déjà fait, de réaliser un audit thermique de tous les logements, l'Eco-Plan permettant entre autre de classer leur logement selon les niveaux du DPE.

B. Fonctionnement général

L'obligation de rénovation énergétique sera progressive. Deux étapes sont prévues : un premier palier consistera à améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 25%. On parlera de rénovation à 25% (Réno-25). Le second palier consistera à atteindre le niveau de performance énergétique des bâtiments neufs. On parlera de rénovation RT neuf (Réno-Neuf).

Pour les propriétaires en situation de précarité énergétique, il n'y aura qu'une étape. Il s'agira d'atteindre du premier coup le niveau de performance des bâtiments neufs.

1° Cas des mutations, changement d'usage et travaux

Dès que le bien mutera ou changera d'usage, les rénovations énergétiques seront à réaliser au plus tard dans les deux ans suivant l'évènement mais pourront être réalisées plus tôt, mais pas moins d'un an avant l'évènement.

Les rénovations seront également à réaliser dans le cas où des travaux auront été prévus (programmés ou obligatoires). Dans ce cas, la rénovation se fera logiquement en même temps que les travaux.

L'obligation sera du type Réno-Neuf et la date d'application de cette obligation de rénovation sera de 2 ans après la publication de la loi.

2° Cas général

Le cas général est celui des logements sans changement de propriétaire, sans changement d'usage et sans travaux programmés.

Dans ce cas, du temps sera laissé aux propriétaires pour provisionner tout ou partie du coût des travaux de rénovation à réaliser. Le délai d'application de cette obligation sera variable en fonction :

- du type de propriétaire : propriétaires précaires, propriétaires privés hébergeant un ménage précaire, autres propriétaires privés, logement social, Etat, collectivités, hébergement.
- du niveau de performance du logement : de G à A, selon la grille du DPE,
- de l'amélioration de la performance énergétique à atteindre : Réno-25 ou Réno-Neuf.

Des exceptions seront à prendre en compte pour les bâtiments historiques, classés ou à l'architecture particulière.

3° Forme des aides

Les aides seront accordées soit sous forme de subvention soit sous forme de prêt.

La valeur cumulée des aides permettra de financer tout ou partie des travaux de rénovation énergétique des biens.

Les propriétaires les plus modestes et les ménages en situation de précarité n'ayant pas les moyens de contracter un prêt, même à taux 0, recevront une aide particulière, l'Eco-Aide, leur permettant, associée aux autres aides, de couvrir la totalité du coût des travaux de rénovation obligatoire.

Les prêts aidés pourront être accordés à tous, sans condition de revenu. Ils iront donc plus naturellement vers les propriétaires aisés et les organismes de logement.

L'Etat et les collectivités n'ont pas vocation à s'auto-octroyer des aides mais pourront bénéficier de l'avantage des CEE et autres dégrèvement de TFPB.

Il faudra veiller à harmoniser les conditions techniques d'attribution des subventions et prêts pour les rendre plus lisibles, clarifier la volonté politique et éviter les effets d'aubaine. L'ECOPTZ (individuel ou collectif), les prêts au logement social et le crédit d'impôts pourraient continuer à coexister, mais à condition de s'appuyer sur les mêmes obligations. Il devra en être de même des aides telles que les CEE, le dégrèvement de TFPB ou encore des aides des collectivités territoriales et des organismes tels que l'ADEME ou l'ANAH.

Cela suppose également d'harmoniser les obligations des réglementations thermiques pour des bâtiments existants avec celles relatives aux bâtiments neufs. Cela permettra à tous les acteurs de la construction durable de progresser dans la même direction et d'un même pas.

4° L'Eco-Aide

L'Eco-Aide, même si elle sera accessible à tous, pour éviter tout type de discrimination, sera créée principalement pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Ainsi, associée aux autres aides existantes, cette aide leur permettra de couvrir la totalité des frais de rénovation thermique (de la constitution de l'Eco-Plan à la réception des travaux).

Cette aide sera tirée d'un fond alimenté par l'Etat et les collectivités, selon une clé de répartition à définir. Pour éviter toute discrimination sociale, elle sera accessible aux particuliers et aux sociétés en fonction de leur revenu de leur. Cette aide sera donc très forte voire totale pour les revenus faibles et pour les propriétaires en situation de précarité. Elle sera faible voire très faible pour les revenus moyens et élevés.

Cette aide sera remboursée en partie par les économies d'énergie réalisées. Après travaux, l'Etat et les collectivités qui auront consenti cette aide percevront jusqu'à 50% de l'économie de consommation que les travaux de rénovation auront permis de réaliser, sur le principe de la Loi Molle, sur une durée plus longue.

La part d'économie que les pouvoirs publics pourront récupérer sera proportionnelle à la part de travaux aidée. L'aide pouvant aller de 0 à 100% du montant des travaux, la part d'économie perçue pourra aller de 0 à 50%, selon une loi linéaire.

Ce droit de perception sera attaché au logement, et non à la personne et durera 20 ans.

A tout moment, un propriétaire pourra se dégager de ce droit en réglant à l'Etat et aux collectivités le solde des sommes dues.

La perception se fera directement sous forme de taxe sur les factures des fournisseurs d'énergie.

Pour accorder l'Eco-Aide, avant d'engager les travaux, la pertinence du cahier des charges fonctionnel sera vérifiée pour s'assurer qu'il permette d'atteindre le niveau de performance à atteindre.

- Juste après travaux, un second contrôle sera fait pour mesurer le niveau de performance intrinsèque atteint.
- Deux ans après les travaux, un contrôle sera fait pour mesurer la performance réelle atteinte. Ces contrôles seront réalisés par des organismes certifiés.

5° Obligation de provision

Les copropriétés et les sociétés auront obligation de constituer une provision dédiée à la rénovation énergétique, en prévision des travaux à venir. L'objectif est que la part restant de travaux à financer via une aide soit inférieure ou égale à l'économie d'énergie réalisée, ce qui permettra de rembourser les prêts obtenus à moindre effort.

7° Cas des locataires

Comme nous l'avons vu, les locataires ne seront pas soumis à l'obligation de rénovation, seuls leurs propriétaires le seront. Les locataires pourront demander de rénover le logement qu'ils occupent. Cette demande ne pourra leur être refusée. Dans ce cas, les travaux seront réglés par le propriétaire, qui pourra percevoir les aides accordées aux travaux différés. Le propriétaire pourra également récupérer la valeur de 50% des économies théoriques réalisées auprès de son locataire, et ce pendant 20 ans. Ce droit de perception sera attaché au logement et non aux personnes.

Description de la mesure

1° Principes généraux

L'obligation de rénovation énergétique sera de deux types : Réno-25 et Réno-Neuf

Pour l'obligation Réno-25, les travaux à réaliser auront pour but de diminuer la consommation du logement de 25%. La valeur de consommation de départ résultera de l'audit thermique du logement, l'Eco-Plan. Cette valeur sera théorique et l'obligation sera une obligation de moyens. Ces travaux incluront obligatoirement un système de mesure et de pilotage des consommations.

Pour l'obligation Réno-Neuf, il s'agira d'amener le logement à un niveau de qualité énergétique au moins égal à celui de la réglementation thermique des bâtiments neufs en usage à la date des travaux.

Cette obligation sera une obligation de résultat basée sur les consommations réelles.

En cas de non-respect de la loi, une pénalité sera perçue par les pouvoirs publics et alimentera le compte permettant de délivrer les Eco-Aides.

2° Eco-Plan

Au plus tard deux ans après la publication de la loi, et en préalable aux travaux en cas de mutation et travaux programmés, le propriétaire fera réaliser un audit de performance énergétique par un organisme agréé, indiquant le niveau de performance énergétique actuelle du logement et celle qu'il devrait avoir (-25% ou RT neuf).

3° Contrôle a posteriori des objectifs Réno-25

Après travaux, la vérification portera sur le type de matériaux mis en œuvre, par lecture des cahiers des charges et factures. Des visites sur place seront possibles pour s'assurer de la réalisation des travaux.

4° Contrôle a posteriori des objectifs Réno-Neuf

Juste après travaux, un contrôle sera fait pour mesurer le niveau de performance intrinsèque atteint.

Deux ans après les travaux, un contrôle sera fait pour mesurer la performance réelle atteinte.

Ces contrôles seront réalisés par des organismes certifiés. Les outils utilisés seront les mêmes que ceux permettant de contrôler l'atteinte des objectifs pour la construction de bâtiments neufs.

La réussite de ces contrôles permettra de délivrer une attestation de conformité à la réglementation. Cette attestation sera attachée au bien.

L'ensemble des résultats de ces contrôles sera centralisé et constituera la base nationale de suivi de l'obligation de rénovation énergétique.

4° Durée de validité

Cette conformité sera valable huit ans après la réalisation du deuxième contrôle et ne pourra perdurer plus de 20 ans après la date d'application de la loi d'obligation de rénovation.

5° Sanctions

Pour des travaux non engagés à la date à laquelle ils auraient dû l'être, la sanction maximale sera égale à une somme forfaitaire, égale au coût moyen d'une rénovation lourde (soit 400 euros TTC par m²) multiplié par la surface du logement en infraction. Cette somme sera versée soit en une fois, soit pendant une période de 20 ans. Cette dette sera attachée au bien et pourra être rachetée à tout moment par l'un de ses propriétaires.

Après travaux, si les objectifs de l'obligation n'auraient pas été atteints, la sanction maximale sera égale à la valeur actualisée de l'énergie non économisée.

Cette pénalité, perçue directement sur les factures d'énergie, durera jusqu'à atteinte des objectifs.

Elle sera due par le propriétaire ou la société propriétaire. Ces propriétaires auront donc tout intérêt à faire réaliser leurs travaux de rénovation énergétique via des contrats par lesquels les gains de consommations réels seront contractualisés, mesurés, vérifiés et garantis par l'entreprise ayant réalisé les travaux.

Niveau d'exigence

L'obligation de rénovation énergétique sera de deux types : Réno-25 et Réno-Neuf

Pour l'obligation Réno-25, les travaux à réaliser auront pour but de diminuer la consommation du logement de 25%. La valeur de consommation de départ résultera de l'audit thermique du logement, l'Eco-Plan. Cette valeur sera théorique et l'obligation sera une obligation de moyens. Ces travaux incluront obligatoirement un système de mesure et de pilotage des consommations.

Pour l'obligation Réno-Neuf, il s'agira d'amener le logement à un niveau de qualité énergétique au moins égal à celui de la réglementation thermique des bâtiments neufs en usage à la date des travaux.

Cette obligation sera une obligation de résultat basée sur les consommations réelles.

Calendrier de mise en œuvre

L'obligation prendra effet à des dates dépendant de trois facteurs : le type de rénovation, le type de propriétaire et le niveau de consommation du logement avant travaux.

La première étape de la l'obligation sera, pour tous les propriétaires qui ne l'aurait déjà fait, de réaliser un audit thermique de tous les logements, l'Eco-Plan permettant entre autre de classer leur logement selon les niveaux du DPE.

	Type obligation	< G	< F	< E	< D	< C	< B	< A
Propriétaires précaires	Réno-Neuf	2016	2016	2018	2018	2020	2024	2028
Propriétaires privés hébergeant un ménage précaire	Réno-Neuf	2016	2016	2018	2018	2020	2024	2028
Autres propriétaires privés	Réno-25	2020	2020	2020	2020	2024	2028	2030
Autres propriétaires privés	Réno-Neuf	2030	2030	2030	2032	2036	2040	2044
Logement social	Réno-25	2016	2016	2018	2018	2020	2024	2028
Logement social	Réno-Neuf	2030	2030	2030	2032	2034	2036	2040
Etat	Réno-25	2016	2016	2018	2018	2020	2024	2028
Etat	Réno-Neuf	2024	2024	2024	2026	2028	2030	2032
Collectivités	Réno-25	2016	2016	2018	2018	2020	2024	2028
Collectivités	Réno-Neuf	2030	2030	2030	2032	2034	2036	2040
Hébergement	Réno-25	2020	2020	2020	2020	2024	2028	2030
Hébergement	Réno-Neuf	2030	2030	2030	2032	2036	2040	2044

Nota : Pour une loi et des décrets publiés en 2014

Dispositifs d'accompagnement

L'Eco-Aide, même si elle sera accessible à tous, pour éviter tout type de discrimination, sera créée principalement pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Ainsi, associée aux autres aides existantes, cette aide leur permettra de couvrir la totalité des frais de rénovation thermique (de la constitution de l'Eco-Plan à la réception des travaux).

Cette aide sera tirée d'un fond alimenté par l'Etat et les collectivités, selon une clé de répartition à définir. Pour éviter toute discrimination sociale, elle sera accessible aux particuliers et aux sociétés en fonction de leur revenu de leur. Cette aide sera donc très forte voire totale pour les revenus faibles et pour les propriétaires en situation de précarité. Elle sera faible voire très faible pour les revenus moyens et élevés.

Cette aide sera remboursée en partie par les économies d'énergie réalisées. Après travaux, l'Etat et les collectivités qui auront consenti cette aide percevront jusqu'à 50% de l'économie de consommation que les travaux de rénovation auront permis de réaliser, sur le principe de la Loi Molle, sur une durée plus longue.

La part d'économie que les pouvoirs publics pourront récupérer sera proportionnelle à la part de travaux aidée. L'aide pouvant aller de 0 à 100% du montant des travaux, la part d'économie perçue pourra aller de 0 à 50%, selon une loi linéaire.

Ce droit de perception sera attaché au logement, et non à la personne et durera 20 ans.

A tout moment, un propriétaire pourra se dégager de ce droit en réglant à l'Etat et aux collectivités le solde des sommes dues.

La perception se fera directement sous forme de taxe sur les factures des fournisseurs d'énergie.

Pour accorder l'Eco-Aide, avant d'engager les travaux, la pertinence du cahier des charges fonctionnel sera vérifiée pour s'assurer qu'il permette d'atteindre le niveau de performance à atteindre.

- Juste après travaux, un second contrôle sera fait pour mesurer le niveau de performance intrinsèque atteint.
- Deux ans après les travaux, un contrôle sera fait pour mesurer la performance réelle atteinte. Ces contrôles seront réalisés par des organismes certifiés.

Avantages/Inconvénients

Avantages:

- Mesure générale dans un souci d'égalité : le problème est global. Il doit en être de même pour la solution.
- L'obligation est progressive : elle laisse le temps aux propriétaires, aux professionnels de la construction, aux pouvoirs publics, d'être prêts pour remplir leurs obligations.
- Des signaux forts sont donnés pour flécher l'action : commencer par la précarité énergétique, saisir les mutations, les travaux et transformations ou encore l'exemplarité de l'Etat pour lancer la démarche montre à tous le sens donné à la mesure.
- Atteinte des objectifs du Grenelle de L'environnement : Consommation moyenne des logements de 120 kWh/m²/an en 2020 et 50 kWh/m²/an en 2050.
- Développement d'un savoir-faire, utile pour d'autres secteurs d'activité (tertiaire, industrie) qui plus est exportable.
- Uniformisation des réglementations thermiques, optimisation des moyens de soutien et de contrôle
- Création de 30 à 60 000 emplois pendant 20 à 30 ans.
- **Eradication de la précarité énergétique et amélioration des conditions de vie des plus modestes**

Inconvénients:

- Coût.
- Remise en question des habitudes.

Ménages en situation de précarité énergétique : adaptation/spécificité du dispositif

L'Eco-Aide, associée aux autres aides existantes, couvrira la totalité du montant des travaux énergétique leur permettant de satisfaire aux obligations de rénovation.

Pour les propriétaires en situation de précarité énergétique, il s'agira d'atteindre du premier coup le niveau de performance des bâtiments neufs.

Ajustements législatifs et réglementaires nécessaires

Il faudra veiller à harmoniser les conditions techniques d'attribution de ces subventions et prêts pour les rendre plus lisibles, clarifier la volonté politique et éviter les effets d'aubaine. L'ECOPTZ (individuel ou collectif), les prêts au logement social et le crédit d'impôts pourraient continuer à coexister, mais à condition de s'appuyer sur les mêmes obligations de résultat. Il devra en être de même des aides telles que les CEE, le dégrèvement de TFPB ou encore des aides des collectivités territoriales et des organismes tels que l'ADEME ou l'ANAH.

Cela suppose également de définir d'harmoniser les obligations des réglementations thermiques pour des bâtiments existants avec celles relatives aux bâtiments neufs. Cela permettra à tous les acteurs de la construction durable de progresser dans la même direction et d'un même pas.

Modification de la RT 2012 pour prendre en compte la mesure des performances réelles du bien.

Définition de la mission de l'auditeur certifié et de sa certification.

Modification du système de facturation énergétique des consommations.

Modification de la Loi Molle

Impact sur les finances publiques

Cas général

Propriétaires concernés	Seuil	Type Obligation	Date début obligation	Etalement obligation	Coût pouvoirs public
Propriétaires précaires	Aucun	Réno-Neuf	2016	12 ans	3 milliards/an
Propriétaires privés hébergeant un ménage précaire	Aucun	Réno-Neuf	2016	12 ans	1 milliard/an
Autres propriétaires privés	< D	Réno-25	2020	10 ans	1 milliard/an
Autres propriétaires privés	Aucun	Réno-Neuf	2030	14 ans	1 milliard/an

En cas de mutation, changement d'usage et travaux programmés

Propriétaires	Seuil	Type Obligation	Date Application	Coût public
Propriétaires précaires	Aucun	Réno-Neuf	2016	150 millions/an
Autres propriétaires privés	Aucun	Réno-Neuf	2016	550 millions/an
Logements sociaux	Aucun	Réno-Neuf	2016	
Hébergement	Aucun	Réno-Neuf	2016	50 millions/an

Autres impacts (économiques, économies d'énergie générées, etc.)

Atteinte des objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des objectifs Européens

30 à 60 000 emplois par an pendant 20 à 30 ans.

Division par 5 de la consommation énergétique des logements (550 Twh économisés par an)