

Compte-rendu de la réunion de concertation du mercredi 19 juillet 2023

Réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel privé

Déroulé :

- DHUP/QC4 : Présentation du processus de concertation, présentation de l'état des lieux des émissions du secteur du bâtiment et des objectifs, présentation de la distribution du parc en termes de performance énergétique, focus sur le secteur résidentiel privé et ses enjeux, présentation des mesures issues de la loi climat et résilience
- DHUP/FE1 : Présentation des dispositifs de financement de la rénovation du parc privé et des enjeux liés, des volumes de financement, présentation des évolutions proposées de MPR.
- DHUP/LO1 : Présentation des propositions d'évolution pour le régime des copropriétés, enjeux de l'accélération des rénovations lors des « moments clefs »
- Echange avec les participants sur les questions de la consultation 3

Participants : 50 en moyenne. Voir annexe

Echanges sur la question 1 :

MaPrimeRénov' sera déclinée selon deux piliers : un pilier efficacité, centré sur le soutien au changement de vecteur de chauffage, et un pilier performance, ciblé sur les logements mal isolés, en particulier les passoires, au sein desquels des rénovations performantes et d'ampleur doivent être engagées. Que pensez-vous d'une telle évolution ?

Sur le fond de l'évolution :

La majorité des intervenants saluent l'évolution portée pour MPR et notamment la création du pilier « performance » en rappelant l'importance de privilégier la rénovation globale (UNPI, AIMCC, CLER, GPCEE, France Urbaine, FONCIA, Eco-rénovons).

Certains acteurs doutent toutefois de la pertinence de ce découpage au vu des enjeux de décarbonation à court terme qui impliquent surtout un besoin de changement de système, et de l'efficacité supérieure (par € investi) du changement de système (Groupe Atlantic, Uniclimate, Arkeon Energy Systems). Ils évoquent la nécessité d'assurer le changement de système dans le volet performance. La DGEC confirme que le pilier performance intégrera complètement l'objectif de décarbonation. La sortie du fioul est non négociable, il ne pourra pas être installé de systèmes majoritairement fossile (fioul ou gaz) dans le cadre de ce pilier (possibilité d'hybridation).

D'autres à l'inverse émettent des doutes sur la pertinence du pilier efficacité (CAPEB, ARC) qui cible uniquement le changement de système sans embarquer d'autres travaux. L'Association des Responsables de Copropriété (ARC) rappelle la nécessité d'isoler et de ventiler avant d'installer un nouveau système, au risque qu'il soit mal dimensionné.

Le GPCEE propose d'ouvrir le pilier efficacité aux logements F et G au risque d'exclure de la politique publique certains ménages qui ne pourront pas faire face au reste à charge des rénovations du pilier performance.

La CAPEB propose la création d'un troisième pilier dédié à l'isolation pour les situations où un système énergétique performant équipe déjà le logement.

Sur les modalités de mises en œuvre :

Les acteurs saluent l'augmentation annoncée des budgets dédiés à MPR.

Certains acteurs demandent que la répartition du budget qui sera alloué à MPR soit effectué au sein du PLF entre les deux piliers, de manière à ce qu'un des piliers ne cannibalise pas l'autre et à ne pas créer de déséquilibre (AIMCC, CLER).

Certains acteurs jugent peu lisible la dénomination des deux piliers qui pourrait être source de confusion et d'incompréhension pour les ménages (CLER, PBD). Le CLER propose de renommer le pilier efficacité « chauffage bas carbone ».

Le CLER propose qu'une partie du budget MPR soit sanctuarisé pour financer les processus d'évaluation et de contrôle du dispositif. L'objectif est une meilleure utilisation de l'argent public et une plus grande efficacité dans la lutte contre les fraudes qui mettent en danger la politique publique.

L'AIMCC propose que les rénovations puissent se faire en 3 étapes et non en deux dans le cadre du pilier performance, de manière à « mettre le pied à l'étrier » des maîtres d'ouvrages.

FONCIA évoque la nécessité de procéder à la transition vers les nouveaux piliers de manière pragmatique. Il ne faut pas briser l'élan de projets en cours, notamment en copropriété où les projets prennent plusieurs années à se lancer.

Certains acteurs s'interrogent sur la place des obligés CEE dans le pilier performance (ENERLY ECO, France Gaz Liquides).

Echanges sur la question 2 :

Faut-il s'engager vers la mise en place d'une obligation à la rénovation énergétique des passoires thermiques au moment de la mutation et, si oui, comment la mettre en œuvre ?

L'ensemble des intervenants estime que la mutation est le moment idéal pour les travaux de rénovation énergétique et que cette obligation est pertinente. La majorité indique également qu'il est nécessaire que cette obligation porte sur l'acquéreur (après la vente) et non sur le vendeur au risque de décourager les vendeurs.

Le PBD confirme que la mutation est le meilleur moment pour rénover, il est toutefois opposé à l'obligation car elle implique un risque de diminution du nombre de mutation (risque de dépréciation des maisons). Il propose en lieu et place une incitation via une réduction des droits de mutation (proposé par l'ARC également), mais se pose alors la question de la compensation des recettes générées pour les collectivités pour ces droits. Ce levier doit pouvoir être intégré par les collectivités dans leur stratégie d'incitation des ménages à la rénovation énergétique de leur logement.

France Urbaine propose de faciliter et de rendre attractif les travaux à la mutation via une aide dédiée : acquisition et rénovation.

France Urbaine déplore que les audits énergétiques soient trop souvent mal renseignés (champs vides) alors qu'ils sont les outils d'aide à la décision pour les acheteurs.

ARC propose pour le fonctionnement du dispositif un système de séquestre chez le notaire pour garantir la réalisation des travaux.

Echanges sur la question 3 :

Un nouvel assouplissement de la majorité de vote des travaux de rénovation énergétique permettrait-il de faciliter leur adoption et d'accélérer les projets ? Quelles autres mesures pourraient être envisagées pour accélérer la dynamique de rénovation des copropriétés ?

Les acteurs sont très partagés sur cette proposition. L'ensemble des intervenants sur le sujet estime que la mesure risque d'être inefficace et met en garde sur le fait que la modification des règles de majorité ne fera pas adhérer pour autant les copropriétaires aux travaux. Si les propriétaires sont frileux c'est parce qu'ils ne comprennent pas les enjeux ou n'ont pas confiance, la modification des règles de majorité ne solutionnera pas le problème.

Ils soulignent que l'effort est à fournir en amont des votes pour rassurer et convaincre. La CAPEB propose une systématisation de l'accompagnement des copropriétés type « Coach Copro ».

Le PBD propose à l'inverse de sanctuariser la règle actuelle afin de donner de la visibilité aux acteurs.

Un acteur propose la création de prêts collectifs aux copros pour que la décision soit plus facile à prendre.

FONCIA suggère une évolution des règles de vote pour permettre aux copropriétés de porter au vote des projets complets et non devis par devis, la situation actuelle est compliquée à mettre en œuvre et multiplie les risques de recours.

Echanges sur la question 4 :

Comment aborder l'évolution du chauffage individuel vers un chauffage collectif ?

Une seule intervention sur le sujet de l'ARC (association des responsables de copropriétés) considère que les propriétaires sont attachés à leurs systèmes individuels et qu'il sera très compliqué de leur imposer des systèmes collectifs.

Echanges sur la question 5 :

Faut-il pérenniser l'écoPTZ et le prêt avance rénovation, tout en poursuivant le travail avec les institutions bancaires pour dynamiser leur déploiement, et notamment celui de l'offre couplée écoPTZ + MPR ?

Peu d'interventions sur le sujet.

Les intervenants (France Urbaine, ARC, FONCIA, Eco-rénovons) sont positifs sur la poursuite de l'écoPTZ. Ils déplorent cependant tous que le dispositif soit très peu exploité du fait que peu de banques le proposent et demandent une simplification du dispositif.

FONCIA indique qu'en copropriété l'écoPTZ n'est presque pas utilisé. Il propose de simplifier l'accès au prêt et que l'obtention de MPR COPRO rende de facto éligibles l'ensemble des copropriétaires avec un prêt rattaché au lot, devenant ainsi une charge de copropriété.

Idées complémentaires :

Coût de pouce rénovation globale : Eco-Rénovons interroge la DGEC sur le futur du coup de pouce rénovation globale.

Données : Le CLER constate que l'Etat, de par la mise en œuvre de ses dispositifs, récolte de plus en plus de données sur la rénovation et l'état des bâtiments. Il serait très intéressant d'agglomérer ces données, de les coupler avec les travaux existants (BDNB notamment) pour mieux piloter et orienter la politique de rénovation.

Locations passoires saisonnières : Le CLER se prononce favorablement à l'extension de l'interdiction de location des passoires aux locations saisonnières afin de freiner le passage de la location longue durée à la location saisonnière.

Résidences secondaires : Le PBD propose de rendre les résidences secondaires éligibles aux aides à la rénovation (avec une limite à une résidence secondaire par exemple), considérant que ces résidences constituent un gisement d'économies d'énergie.

Bâti ancien : Certains acteurs (CAPEB, France Urbaine, UNPI) soulignent l'enjeu de la bonne prise en compte des spécificités du bâti ancien dans la politique de rénovation. Pour ces bâtis parfois particuliers, il n'est pas aussi facile d'atteindre les meilleures étiquettes du DPE que dans le bâti moderne.

Plan pluriannuel de travaux (PPT) :

France Urbaine évoque le cas particulier des **copropriétés dites « horizontales »** qui cumulent les PPT en tant que copropriété et les audits en tant que maisons individuelles. Un éclaircissement de la situation par le MTE serait bienvenu.

REANOVA propose de changer les modalités du PPT qui a l'inconvénient d'orienter vers l'étalement de la rénovation au détriment de l'esprit de la rénovation globale.

Annexe – Participants :

Arthur JAN (DHUP/FE1)
Etienne Le Norcy (MCIPREB)
Siham BELAID (DHUP/LO)
Yannick PACHE (DHUP/QC4)
Bunthan IEA (DHUP/QC2)
Louis ORTA (DHUP/QC4)

AC POPOT (SNPI)
Alexis Lagarde (UNPI)
Anne-Laure Aymeric (REANOVA)
Anouk Pradier (DG Trésor / Polsec2)
Arpan DUTTA (France Gaz Liquides)
Audrey Galland (France Gaz Liquides)
Benoît CHAINTREUIL (GRDF)
CHARRIER Alban (USH)
Christine OREFICI (Ville de Paris)
D. SALVADOR (UNICLIMA)
De Torquat
DUBREUIL Danyel (CLER Réseau pour la Transition Energétique)
Florence Cannesson (CAPEB)
Florian Vaujany (DiRePP / ANAH)
Franck Annamayer (Sonergia)
G. Delvolvé (Unis)
Hugo BELIN (FEDENE)
Jean Baptiste Devalland (Teksial)
Jean-Christophe Barbant (AIMCC)
Julie Perrin
Julien Outil
Laurent Soulier (FONCIA)
Loïc Doussoulin (Anah/DirEPP)
Louis du Merle (ANIL)
M. EVRARD
Maël Forcier (DGTrésor/Polsec2)
Maëva Fleytoux (France Urbaine)
Margaux Aldebert (CNL)
Margot Duvivier (Plan bâtiment durable)
Marie ZAITER (Groupe NEXITY)
Mathieu Mialaret (FONCIA)
Michel Dubois (UNPI)
Nader BEN MAAD (Fedene/SNEC)
Nicolas Taconet (DG Trésor)
Philippe ANGOTTI (France Urbaine)
Philippe Pelletier (Plan bâtiment durable)
Remy VASSEUR (USH)
Romane PICARD (ENERLY ECO)
Romeo
S.Chaulet (Engie)
Sakka
UNICLIMA