

Contribution de la FEDENE

Consultation publique sur le projet de stratégie à long terme
pour mobiliser les investissements dans la rénovation du parc
national de bâtiments à usage résidentiel et commercial,
public et privé



Table des matières

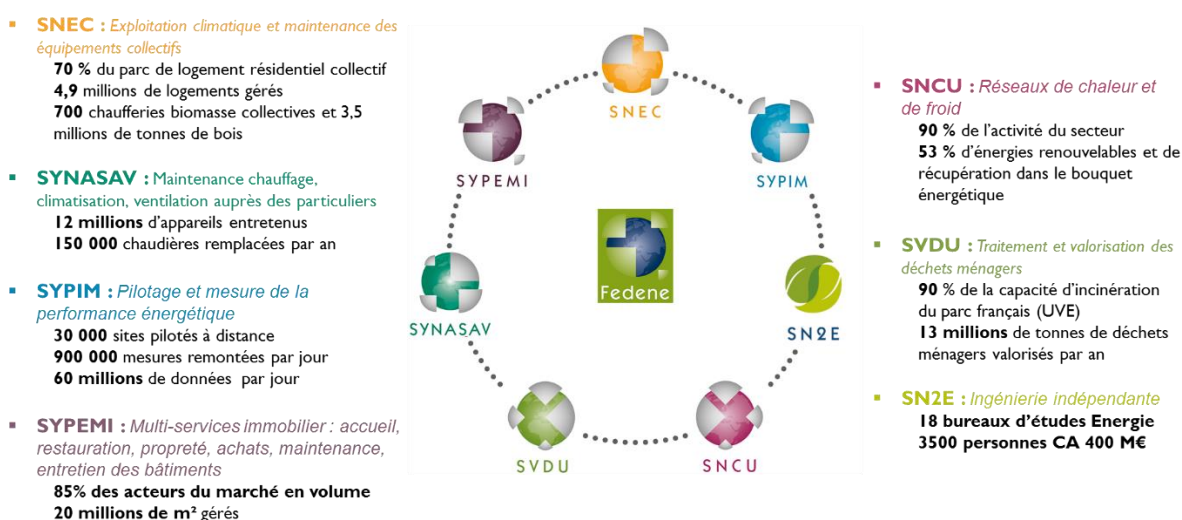
Présentation de la FEDENE.....	3
AVANT PROPOS	4
ANALYSE DE LA STRATEGIE NATIONALE DE RENOVATION ENERGETIQUE.....	6
REVOIR CETTE STRATEGIE DE RENOVATION SELON 4 AXES	7
1. Une stratégie fonction des classes de consommation des bâtiments.....	7
2. Une stratégie de rénovation séquencée	9
3. Une stratégie fondée sur des engagements réels et suivis dans la durée tant en énergie qu'en carbone	10
4. Des solutions déclinées par segment de marché : résidentiel, tertiaire public et privé	10
RENOVATION DU PARC RESIDENTIEL.....	12
Action 1 : Définir des stratégies et plans d'actions différenciés entre résidentiel individuel et collectif	12
Action 2 : Améliorer la connaissance du parc de bâtiments, et constituer une base de suivi des performances réelles.	14
Action 3 : Rationaliser et stabiliser un cadre réglementaire clair	15
Action 4 : Rendre les aides plus lisibles, efficaces et incitatives pour les particuliers	16
FAVORISER LA RENOVATION DES BATIMENTS TERTIAIRES	17
Action 5 : Compléter la stratégie de rénovation du parc tertiaire	17
Action 6 : Former et développer des capacités opérationnelles.....	22

Présentation de la FEDENE

La FEDENE, Fédération des services énergie et environnement, regroupe plus de 500 entreprises, 60 000 salariés pour un chiffre d'affaires de 11 Mds €.

Ses adhérents proposent des prestations sur mesure, fondées sur des engagements de performances réelles sur le long terme, à la fois quantitatives et qualitatives. Ils interviennent sur les projets de rénovations, de la conception et la réalisation de solutions, y compris le cas échéant leur financement, à l'exploitation et la relation avec le client final.

A travers ses syndicats SNEC, SYNASAV, SYPEMI et SYPIM, **les adhérents de FEDENE interviennent quotidiennement sur 60 à 70 % du parc résidentiel et tertiaire**, que ce soit en chauffage collectif comme individuel. La FEDENE a de ce fait une connaissance unique en termes de montage de projets de rénovation énergétique et de la connaissance des conditions à réunir pour favoriser l'émergence de projets concrets d'économie d'énergie.



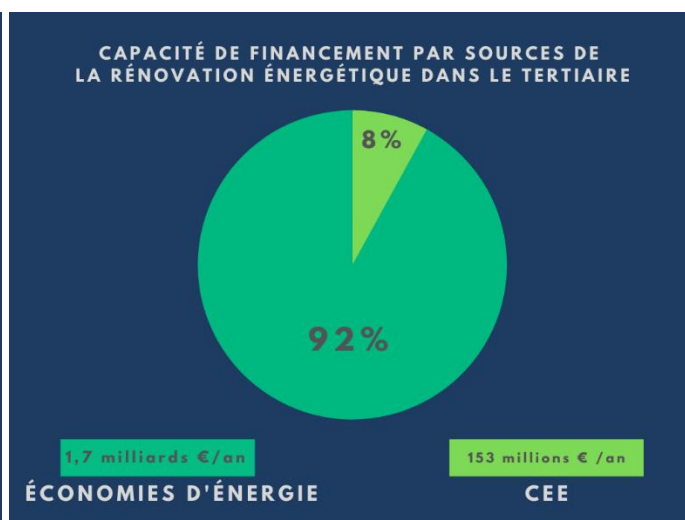
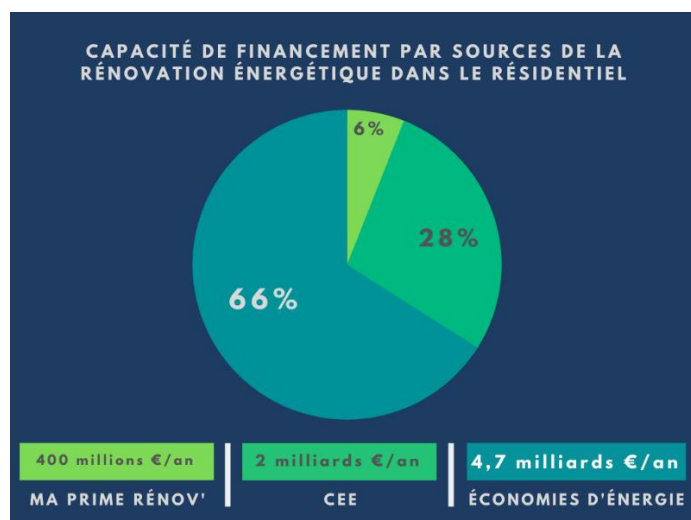
Le présent document a pour objectif de partager notre analyse sur la stratégie générale de rénovation énergétique et les propositions qui en découlent notamment sur les 2 segments de marché objet de cette consultation.

AVANT PROPOS

Avant de commenter dans le détail le projet mis en consultation, dans la mesure où celui-ci est fondé sur le thème de la mobilisation des investissements, il nous semble important de rappeler quelques éléments de base liés au financement et à l'émergence des projets de rénovation énergétique :

1) *Les économies d'énergie sont la principale ressource pour financer les investissements nécessaires à la rénovation énergétique*

- Tout projet de rénovation énergétique passe de prime abord par un investissement matériel ou immatériel qui va permettre de générer les économies attendues. La valeur de ces économies est la principale ressource financière qui va contribuer à l'amortissement dans la durée de ces investissements.
- Les aides viennent apporter le complément nécessaire pour assurer l'intérêt économique global de ces opérations. C'est d'ailleurs ainsi qu'est conçu le mécanisme des Certificats d'économie d'énergie (CEE), qui doivent démontrer le caractère incitatif de cette aide pour le déclenchement d'une opération.
- La valeur patrimoniale « verte » peut contribuer à l'équilibre financier de ces opérations et constituer une ressource complémentaire utile pour ces projets. Malheureusement cette valorisation reste encore limitée et surtout n'est pas liquide. Elle ne peut donc être prise en compte dans le cas général, mais seulement sur certains segments de marché (par ex le tertiaire privé ou le résidentiel individuel)
- Les financements « innovants » ne constituent pas une ressource financière complémentaire mais peuvent permettre de valoriser davantage les économies attendues sur une plus longue période et à moindre coût.
- De même, dans certains cas, les garanties peuvent, en limitant les risques pour les investisseurs et les clients, faciliter les investissements de rénovation et en réduire le coût.
- La politique actuelle, qui privilégie les soutiens aux travaux ponctuels sans sécurisation de l'atteinte des performances promises ni a fortiori de leur maintien dans la durée, a des résultats non pérennes, voire décevants : de l'ordre de la moitié des calculs théoriques selon l'ADEME, en ce qui concerne les CEE. Cette politique ne permettra par ailleurs pas de financer le plan de rénovations faute de performance suffisante générée par de réelles réductions des coûts ou des charges.



Présentation par secteur des principales sources de financement pour la rénovation énergétique du parc de bâtiment français (estimation réalisée en prenant en compte les objectifs de réduction des consommations de la PPE 2020 et une valeur du CEE à 5,5 €/MWhc)

A défaut d'un équilibre économique minimum pour les acteurs, grâce à ces diverses ressources, c'est le budget de l'Etat, avec toutes ses contraintes actuelles, qui devra financer cette rénovation, et nous pouvons craindre que les objectifs 2050 ne soient pas atteints.

2) L'optimisation des coûts de la rénovation énergétique est un élément clé pour boucler l'équation financière

- Optimiser le coût des rénovations est bien entendu une nécessité incontournable, et il existe encore de nombreuses marges de progrès : éviter les effets d'aubaine, ne pas multiplier les coûts administratifs (audits, contrôles externes, traitement administratif des aides, ...)
- La programmation raisonnée des travaux dans le temps constitue également un levier important, en fonction de la vie du bâtiment (travaux embarqués à l'occasion des ravalements, ...) ; mais également en réalisant rapidement les travaux « autoportants financièrement » (par les économies générées et les aides disponibles) sur une durée de l'ordre de 8 à 10 ans, qui généreront des ressources disponibles au-delà de cette période pour financer des travaux moins rentables

3) La Politique énergétique ne peut pas à la fois financer la rénovation patrimoniale et les objectifs sociaux

- Les enjeux de politique de rénovation énergétique, de rénovation patrimoniale et de politique sociale sont indéniablement imbriqués. Les charges de l'énergie ne pouvant être totalement évitées, pèsent en effet très fortement sur les budgets des ménages les plus défavorisés. D'autant plus que ceux-ci sont les premiers exposés dans des bâtiments fortement dégradés : les passoires énergétiques, qui sont souvent des logements à rénover en raison de leur délabrement ou de leur conception historique inadaptée, et donc pour des raisons liées à la politique de rénovation patrimoniale.
- La politique énergétique est, de ce fait, actuellement focalisée sur ces enjeux bien réels de précarité. Néanmoins les économies d'énergie, combinées aux enjeux de décarbonation de cette même énergie, si elles peuvent contribuer en grande partie au financement des investissements de rénovation énergétiques, ne seront pas suffisantes pour financer seule les autres enjeux.
- Par contre, une politique de rénovation énergétique de grande ampleur génère des « externalités positives » indéniables : rééquilibrer notre balance économique en limitant l'énergie importée (en particulier sur la chaleur fossile) et notre dépendance énergétique, créer des emplois locaux dans la filière de la rénovation, économiser des dépenses publiques de santé grâce à des logements plus sains, générer de meilleures conditions de travail dans le tertiaire, etc. Ces atouts devraient être mieux pris en compte pour libérer des soutiens financiers complémentaires.

4) Les décisions de rénovation sont dans la main des clients

- Il faut tenir compte des leviers de décision des clients, de leurs moyens qui sont différents d'un segment à l'autre. Le « groupe de travail Rénovation » initié par les ministres Julien Denormandie et Emmanuelle Wargon avaient d'ailleurs bien identifié la nécessité d'une approche par segment de marché, pas uniquement au niveau des solutions, mais surtout sur les ressorts de décision et les moyens financiers des clients dans chaque segment de marché.
- De ce point de vue, des schémas juridiques et contractuels simples, rassurants, et certifiés sont certainement un levier de confiance, donc de décision très important.

5) Visibilité et stabilité sont nécessaires pour créer un cadre favorable aux investissements*

- La multiplication des textes, projets, changements de réglementation, qui ne soient pas porteurs d'une volonté politique lisible et à la hauteur des enjeux, crée une ambiance de confusion et d'incertitudes évidemment néfaste pour le développement des projets de rénovation énergétique.
- Un projet ambitieux, de nouvelle réglementation thermique fondée à la fois sur les consommations énergétiques et surtout sur leur impact carbone (qui est l'objectif ultime de la politique de lutte contre le réchauffement climatique, comme cela est rappelé dans la PPE et la Stratégie Nationale Bas Carbone), se heurte quotidiennement à de nouveaux textes et projets de changements méthodologiques. Ceux-ci bouleversent à chaque fois les équilibres des solutions et par voie de conséquence tous les projets de rénovation. Il semble nécessaire et urgent de définir un calendrier et un programme de mise en place concertée des évolutions réglementaires, qui, à notre avis, devrait s'organiser autour de la nouvelle réglementation RE2020 afin de garantir la cohérence des réglementations entre le neuf et la rénovation.

Sur la base de ces constats et des retours d'expériences de terrain, la FEDENE propose l'analyse et les recommandations suivantes sur les textes qui ont été mis en consultation :

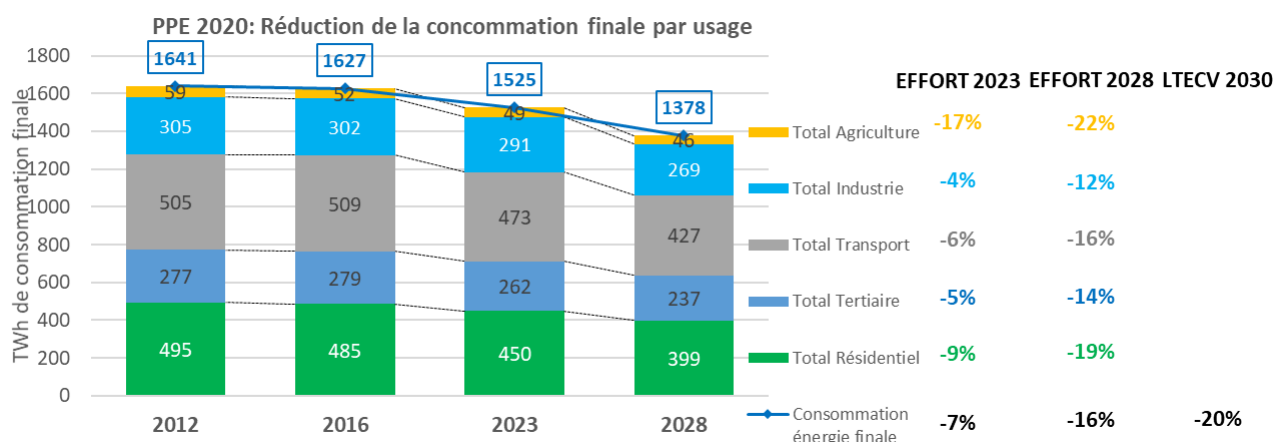
- Analyse globale du contexte
- Revoir la stratégie de rénovation selon 4 axes : état du bâtiment, rénovations séquencées, garanties d'économies réelles, déclinaison par type d'usage
- Actions 1 à 4 : parc résidentiel
- Actions 5 et 6 : parc tertiaire

***NOTA :** Le sujet de la **modification des DPEs** qui, à notre sens, contribue à ce climat d'incertitudes généralisé et n'est pas un sujet directement lié à la présente consultation sur la mobilisation des investissements de rénovation énergétique, a fait l'objet d'un commentaire séparé

ANALYSE DE LA STRATEGIE NATIONALE DE RENOVATION ENERGETIQUE

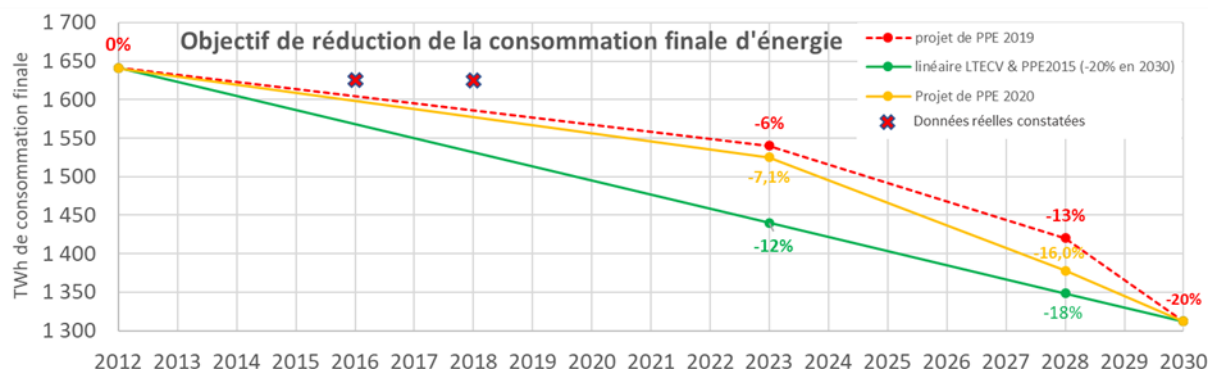
RAPPELS sur le Contexte :

- Les économies d'énergie sont le premier pilier de la transition énergétique et de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) avec un objectif de réduction des consommations de moitié à l'horizon 2050, qui s'accompagne d'un objectif majeur de neutralité carbone en 2050 également.
- La consommation d'énergie finale en France se fait sous forme de chaleur (45%), de carburants (29%) et d'électricité (26%). Les 2 principales énergies carbonées sont la chaleur et les carburants. L'électricité en France est parmi les plus décarbonées d'Europe (90%), du fait notamment du nucléaire et de l'hydroélectricité. Néanmoins, il faut considérer l'usage de l'énergie pour réaliser des choix optimaux en termes de réduction d'émission de GES. Ainsi, l'usage de l'électricité pour le chauffage des bâtiments nécessitent le démarrage de centrale thermique en hiver dont l'impact carbone doit pouvoir être considéré convenablement via une méthode saisonnalisée par usage recommandée par la base carbone ADEME.
- La réduction de consommation finale d'énergie, présenté dans le projet de PPE 2020, porte pour moitié sur les bâtiments résidentiels et tertiaires (-128 TWh par rapport à 2016 dont 80% sous forme de chaleur et de froid).



- Des moyens financiers très conséquents ont été alloués à cette rénovation, sous diverses formes : CITE, CEE, ANAH, chèques énergie ..., et les acteurs ont demandé à plusieurs reprises de faire une évaluation de l'efficience de ces dispositifs au regard des résultats obtenus, une première évaluation du dispositif des CEE étant d'ailleurs en cours de finalisation par l'ADEME.

- Malgré une priorité affectée à cet objectif dans les précédents plans d'actions gouvernementaux, dont la dernière PPE, il faut constater un accroissement des retards constatés dans la baisse des consommations d'énergie finale par rapport aux objectifs.



- La mise en place récente d'une nouvelle mission interministérielle sur la rénovation énergétique des bâtiments et d'un Observatoire national de la rénovation énergétique des bâtiments doivent permettre de mieux évaluer l'efficacité de la politique publique de rénovation énergétique dont l'objectif quantitatif de 500 000 rénovations par an ne peut être le seul élément de mesure.

L'ensemble de ces constats justifie de notre point de vue que la stratégie de rénovation soit revue globalement et pilotée transversalement de façon plus efficace.

REVOIR CETTE STRATEGIE DE RENOVATION SELON 4 AXES

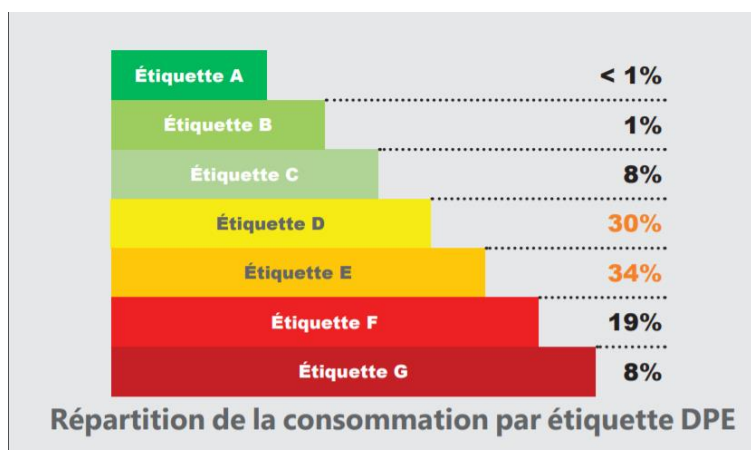
1. Une stratégie fonction des classes de consommation des bâtiments

La stratégie actuelle se décline fondamentalement de la façon suivante :

- Une réglementation thermique sur l'existant qui définit un objectif de performance globale pour les rénovations ambitieuses (dites « patrimoniales »), et par élément installé pour les rénovations moins coûteuses.
- Un nombre de logements à rénover par an (500.000 actuellement, ce qui a peu de sens tant en termes d'objectifs globaux de réduction des consommations énergétiques que concrètement sur le terrain) sans préciser le type et la qualité de la rénovation.
- Un % de réductions appliqué de façon transversale quel que soit le type de bâtiment dans le tertiaire (-40% en 2030), ou bien un objectif en valeur absolue à atteindre par typologie d'activité. (Décret tertiaire).
- Mise en avant et promotion de l'isolation des bâtiments, quelle que soit leur situation initiale et la pertinence de cette action en termes de performance économique et énergétique.

La réalité des besoins de rénovation, les cibles d'économie et les solutions à mettre en œuvre dépendent pourtant de façon évidente des caractéristiques des bâtiments : usage (segment de marché), zone géographique, qualité des propriétaires (donc capacité financière à agir et ressorts de décision) et surtout état du bâtiment et des installations thermiques.

Or, en analysant par étiquette énergétique la structure de consommation d'énergie de l'ensemble du parc résidentiel (individuel et collectif), globalement similaire à celle du parc tertiaire standard, il ressort trois grandes catégories de bâtiments avec des enjeux et des stratégies à adapter fondamentalement différentes selon leur étiquette énergétique :



Répartition par étiquette DPE de la consommation nationale d'énergie finale du parc de logement (Source : Observatoire des DPE)

1.1 Rénovation globale et patrimoniale pour les catégories F et G, avec une consommation moyenne autour de 450 KWhEP/m², représentent 27% des consommations. Il s'agit en général de bâtiments qui nécessitent une rénovation globale pour des raisons d'abord patrimoniales et structurelles, et par voie de conséquence énergétiques.

Sont généralement inclus dans ce patrimoine les « passoires énergétiques », et une part significative des personnes en situation de précarité. **Pour ce parc, il est nécessaire de mettre en place un plan d'actions de rénovation globale (ou de destruction reconstruction).** Les économies d'énergie générées ne peuvent couvrir que sur des durées très longues et inadaptés à la vie du bâtiment, les investissements nécessaires. Les maîtres d'ouvrage, soutenus par la puissance publique au titre de la politique énergétique mais également de lutte contre la précarité, doivent donc investir massivement dans cette rénovation, comme cela est fait en partie par l'ANAH, sans rechercher un retour sur investissement autre qu'en terme de valeur patrimoniale.

- ✓ Pour ces opérations de rénovation globale, la cible de consommation doit être un niveau BBC rénovation de l'ordre de 80 KWhEP/m² soit ce qui représenterait une division par 4 des consommations réelles (en tenant compte du caractère théorique du niveau BBC rénovation) et donc une cible d'économies de 20% sur l'objectif global d'économies de 50% en 2050 sur le parc de bâtiment.

1.2 Rénovation technique pour les catégories D et E, avec une consommation moyenne autour de 240KWh/m². Ce segment représente 64% des consommations et recouvre la grande majorité du parc existant de bâtiments qui sera toujours en place en 2035 et 2050.

- En première étape, pour limiter l'usage de nouveaux soutiens publics, il faut viser des opérations autoportantes financièrement en soi, ou grâce aux aides existantes, type CEE, CITE, MaPrimeRénov', chèques énergie, ... **soit, une cible moyenne d'économies de 25 à 35% par logement selon les conclusions de l'Observatoire des CPE¹.** Ces rénovations seraient assorties d'une garantie de résultat, afin de sécuriser les flux financiers nécessaires pour financer l'étape suivante.

- ✓ Cette première étape permettrait d'atteindre une économie d'énergie de l'ordre de 20% à l'échelle nationale sans nécessiter de nouvel investissement public lourd dans les 10 prochaines années.

- En deuxième étape, ces opérations seraient complétées d'ici 2050 par des **opérations patrimoniales plus lourdes qui pourront générer les économies supplémentaires afin d'atteindre à minima le niveau théorique BBC rénovation à 80 KWhEP/m²/an.** Leur réalisation s'inscrirait dans le cycle de vie du bâtiment, afin d'en diminuer le coût réel grâce à l'intervention sur des éléments en fin d'amortissement (isolation de la façade par l'extérieur au moment du ravalement obligatoire par exemple). Leur financement serait facilité grâce aux ressources

¹ Contrat de performances énergétiques

dégagées sur la facture d'énergie à l'issue de la première étape. Ces opérations complémentaires pourraient ainsi représenter une économie globale supplémentaire de 10 à 15 % des objectifs nationaux à l'échelle du parc (en tenant compte du caractère théorique du niveau BBC rénovation).

- ✓ Cela représenterait à l'horizon 2050, une cible d'économies totale de 30% sur l'objectif global d'économies de 50% en 2050 sur le parc de bâtiment, si l'ensemble du parc de catégorie D et E mettait en place la seconde étape de rénovation.

Il conviendrait en parallèle d'analyser et rationaliser les systèmes d'aides existants pour les rendre plus efficaces ; en particulier le dispositif des CEE, qui doit pouvoir mieux valoriser les projets avec engagement de performance énergétique plutôt que des travaux isolés dont la qualité de réalisation est parfois discutable et lié à un effet d'aubaine momentané.

1.3 Pilotage smart et optimisation sur les segments A à C, qui représentent 9% des consommations de l'ordre de 70kWhEP/m², qui correspondent à des bâtiments récents ou déjà au moins partiellement rénovés. L'objectif est de trouver ainsi quelques % d'économies supplémentaires, mais surtout, à travers des contrats d'exploitation avec engagements de performance énergétique, de garantir ce niveau de consommation dans la durée. Cette démarche doit s'appliquer à l'ensemble du parc rénové.

En sommant l'ensemble de ces objectifs, on constate que l'on peut atteindre la cible de 50% d'économies en 2050, de façon pragmatique et progressive, et surtout en engageant rapidement des actions de rénovation sur une partie du parc existant dont le potentiel est le plus accessible sans soutien public supplémentaire.

Ces stratégies doivent également être adaptées en fonction des conditions locales, zones climatiques bien entendu, mais également plans d'aménagement urbains et présence éventuelle d'un réseau de chaleur vertueux (+50% EnR&R) qui peut infléchir le niveau visé en termes d'économies.

2. Une stratégie de rénovation séquentielle

La FEDENE soutient une stratégie séquentielle de rénovation en commençant par les actions les plus efficaces.

Les différents types de contrats de chauffage collectif et de performance énergétique

Il apparaît aujourd'hui que les politiques d'efficacité énergétique du logement sont souvent orientées vers la rénovation globale, en intégrant dès l'origine des objectifs d'isolation actuellement encore très coûteux et avec des temps de retour très longs. Cette démarche implique la nécessité de financer un reste à charge très important. Cette politique n'a pas permis de débloquer suffisamment d'opérations d'économies d'énergie, que ce soit dans le résidentiel comme dans le tertiaire public ou privé, au rythme prévu faute de décisions spontanées des acteurs, du fait du déséquilibre financier qui en découle.

Il nous semble alors nécessaire :

- ⇒ **D'encourager au maximum des démarches de rénovations par étapes avec une vision à long terme.** Il est en effet possible d'accompagner les clients vers une rénovation efficiente dans un premier temps, où les économies d'énergies générées permettront de rembourser les investissements initiaux sur une durée de l'ordre de 8 à 10 ans (donc dans l'horizon de la PPE). Ensuite, les économies générées contribueront à financer les travaux plus lourds, moins directement « rentables » de rénovation qui doivent s'inscrire dans une démarche patrimoniale.
- ⇒ **D'engager dans ce cadre une approche de la rénovation concentrée sur des bouquets d'actions de performance énergétique et climatique comprenant à la fois des solutions comportementales et technologiques** (parfaitement identifiées dans la PPE) permettant d'intervenir rapidement, sans contrainte patrimoniale. Elles permettent en moyenne d'économiser entre 25 et 35% de la consommation, pour un coût moyen de 50€/m².

Il faut noter que ces opérations autoportantes financièrement sont en outre créatrices de valeur pour notre pays, puisqu'elles permettent de substituer à des importations d'énergies fossiles (en particulier pour le chauffage) des investissements en équipements et en services, créateurs d'emplois non-délocalisables sur notre territoire

3. Une stratégie fondée sur des engagements réels et suivis dans la durée tant en énergie qu'en carbone

Les **objectifs de réduction de consommation doivent être mesurables et mesurés** (par exemple en TWh plutôt qu'en milliers de logements) pour juger de l'efficacité des actions menées et des mécanismes de soutien, au premier rang desquels les Certificats d'économies d'énergie (CEE) et le CITE (remplacé progressivement par MaPrimeRénov' à partir de 2020 et 2021 en copropriétés).

L'objectif principal étant *in fine* de réduire l'empreinte carbone des consommations énergétiques, leur traduction en une équivalence en émissions de gaz à effet de serre favoriserait le choix des techniques les plus intrinsèquement vertueuses en termes écologiques. Par ailleurs un suivi en énergie primaire permettrait de refléter globalement le coût réel des consommations qui reste le sujet majeur pour nos concitoyens

Pour assurer un coût collectif maîtrisé, les actions de rénovation énergétiques doivent être fondées sur des **engagements de réduction mesurés et réels**. Par ailleurs ils doivent être **garantis dans la durée** pour éviter la dégradation progressive de la performance des actions réalisées. De ce point de vue, les garanties de performance - formalisées dans le cadre d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) - constituent un outil à l'efficacité prouvée. En effet, elles permettent de garantir les économies d'énergies immédiates de l'ordre de 25 à 35% dans la durée et donc de sécuriser l'investissement initial des propriétaires.

De plus il est possible d'intégrer dès la signature du CPE un phasage des travaux de rénovations, permettant de lisser les investissements. Pour massifier le recours à ces contrats vertueux, la FEDENE travaille avec ses membres à l'élaboration d'un contrat type, facilement duplicable, pour une plus large utilisation.

4. Des solutions déclinées par segment de marché : résidentiel, tertiaire public et privé

Les actions qui suivent s'appuient sur la stratégie qui précède afin de renforcer la politique de rénovation énergétique.

Les 4 premières actions visent le résidentiel qui recouvre trois principaux segments - logement individuel, logement social et copropriétés - qui ont chacun des problématiques spécifiques et dans lequel le retard s'accumule, du fait de la précarité croissante et du rythme de rénovation énergétique insuffisant, notamment dans le domaine des copropriétés.

Les 5^{ème} et 6^{ème} actions s'appliquent au secteur tertiaire, qui regroupe des réalités très variées, selon l'usage des bâtiments ou leur propriété. Il est par conséquent nécessaire d'avoir une approche différenciée entre le tertiaire public et privé.

Comme pour le logement, quoiqu'à un moindre degré, l'enjeu principal reste le parc existant :

- ✓ Enjeu sur le parc tertiaire public : massifier la rénovation avec garantie d'économies d'énergie. La rénovation énergétique des bâtiments publics est un enjeu majeur pour la bonne tenue des objectifs

nationaux de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Cependant ces actions peuvent nécessiter des investissements pour lesquels certains maîtres d'ouvrages ont besoin d'être soutenus.

- ✓ Enjeu sur le parc privé : promouvoir la valeur patrimoniale des bâtiments performants.

Les solutions les plus efficaces du point de vue de la réduction des émissions de carbone et de coût public par tonne de CO₂ évitée sont aujourd'hui parfaitement connues, identifiées et maîtrisées, la PPE les décrit d'ailleurs très précisément : il s'agit d'une part des économies d'énergie garanties alliant des solutions technologiques et comportementales, et par ailleurs des technologies qui privilégient l'usage de chaleur renouvelable et de récupération en ce qui concerne le chauffage. Les deux solutions peuvent être assorties au sein du « contrat de performance énergétique et carbone » qui apportent des garanties à la fois sur le volet consommation d'énergie et empreinte environnementale.

RENOVATION DU PARC RESIDENTIEL

Action 1 : Définir des stratégies et plans d'actions différenciés entre résidentiel individuel et collectif

Le parc de logement se répartit globalement en deux segments bien distincts, avec des enjeux, des ressorts de décisions, des solutions techniques et contractuelles différentes :

- Résidentiel individuel : 18 726 000 logements (57% du parc)
- Résidentiel Collectif : 14 292 000 logements (43% du parc) dont 65 % en chauffage individuel et 35 % en chauffage collectif

Les bâtiments chauffés par effet joule, (qui se sont fortement développés dans les années 70 du fait de leur faible coût d'investissement), du fait de l'absence de réseau de distribution intérieur, constituent un segment à part, qu'il conviendrait d'étudier spécifiquement, en termes de consommation, de coût, et surtout de solutions. La stratégie présentée mériterait d'être complétée sur ce sujet, ainsi que sur leur impact sur la pointe de consommation hivernale liée à ce chauffage et son contenu carbone.

Le chauffage collectif (boucle d'eau chaude) présente beaucoup plus de souplesse, en termes de solutions et de décarbonation et sont compatibles avec tout type de solutions (chaudière haute performance, biomasse, réseaux de chaleur, pompe à chaleur collective, solutions mixtes, ...) toutefois contraintes par les régimes de température de distribution (haute ou basse température).

La suite de nos commentaires et propositions sont plus spécialement focalisées sur le chauffage collectif, qui est le cœur de métier des adhérents du SNEC qui regroupe les opérateurs de solutions énergétique : Energy Saving Companies (ESCOs) appelées en français Sociétés de services en efficacité énergétique (SSEEs).

L'objectif de la PPE doit être atteint à un coût collectif maîtrisé

La PPE rappelle dans son introduction que « Ces évolutions doivent naturellement être menées en continuant à garantir le niveau de sécurité d'approvisionnement qu'attendent les Français et à un coût maîtrisé, nécessaire à l'acceptabilité de cette transition énergétique par tous. Elles doivent donc être conduites dans la continuité des mesures déjà initiées en capitalisant sur les acquis et en donnant la visibilité à l'ensemble de la société. »

Le rythme annuel de rénovation des logements doit permettre **d'économiser 78Wh d'ici 2028 soit 16% des consommations par rapport à une référence 2018 (projet de PPE 2020)**, ceci intégrant l'ensemble des facteurs d'influence de la consommation (croissance du parc, déconstruction, rénovation).

Pour tenir cet objectif, il n'est pas envisageable de limiter les actions à l'objectif de 500 000 rénovations BBC de passoires thermiques par an, car elles n'adressent qu'une partie du marché, de façon imparfaite. De plus, ce simple plan d'action ne permettra pas seul d'atteindre les objectifs de réduction exprimés en TWh, qui représentent le véritable objectif final (cf notre proposition ci-avant de revoir la stratégie de rénovation selon 4 axes).

L'objectif de maîtrise des coûts passe d'abord pour une vaste majorité du parc (en dehors des passoires thermiques) par des solutions économiquement autoportantes où les économies générées permettront de couvrir les investissements de rénovation engagés sur des durées inférieures à 10 ans.

Les recommandations qui suivent déclinent de façon concrète une mobilisation efficace des investissements en matière de rénovation énergétique, qui permette d'atteindre les objectifs de la PPE à coût public maîtrisé.

Le chauffage collectif constitue un gisement facilement accessible avec un potentiel de décarbonation important

Le parc de LCC² est un important gisement d'économies en ciblant un parc d'environ 5 millions de logements (1/6 du parc français). Le chauffage et l'ECS³ de ce parc représentent 49 TWh de consommation et ceux dont l'étiquette est inférieure à l'étiquette C concentrent 90% des consommations de chauffage et d'ECS (44 TWh).

Par ailleurs, les logements avec un système de chauffage collectif présentent d'importants avantages techniques pour la rénovation puisqu'ils centralisent leur production et les coûts peuvent être facilement réduits. En effet la distribution de chaleur par boucle d'eau chaude permet un basculement global vers de la production de chaleur vers des solutions renouvelables : biomasse, géothermie, réseaux de chaleur vertueux, solaire thermique, PAC collective, biogaz, ...

Le parc de LCC est un marché particulièrement porteur pour la massification des rénovations énergétiques. En effet, du fait de leur configuration centralisée, les LCC permettent des rénovations techniques d'installations thermiques assez simples. Les bouquets de rénovations techniques (changement de chaudières, mise en œuvre de régulation à distance et pilotage, isolation des canalisations, etc.) peuvent réduire les consommations de 25 à 35%, avec des temps de retour assez courts (6 à 10 ans).

➔ **Proposition 1.a** : Nous recommandons que la proposition du gouvernement de constituer des sous-groupes de travail sur d'une part les copropriétés, et d'autre par le logement social, soit mise en œuvre rapidement, avec un focus boucle d'eau chaude.

➔ **Proposition 1.b** : Nous proposons dans un premier temps, que les modalités administratives du dispositif CEE soient appliquées de façon différenciée entre les particuliers et les personnes morales (copropriétés notamment).

Sur cette base des démarches de massification pourraient être rapidement lancées.

Les rénovations techniques doivent être encouragées sur les bâtiments de classe D et E et garanties par des contrats de performance énergétique (CPE)

L'enquête 2019 du SNEC met en évidence deux éléments :

- d'une part, les contrats comprenant une **garantie de résultat énergétique, permettent une baisse de 18% des consommations** en moyenne par rapport à un contrat de maintenance simple;
- d'autre part, ces **contrats de résultats ne représentent que 39% des installations exploitées** par les adhérents du SNEC.

Par ailleurs, **en l'absence de contrat d'exploitation** maintenance suffisamment engageant et d'un suivi des consommations, **on constate une dégradation des consommations croissante** significative au cours des années. (cf étude Cardonnel 2016). Les travaux et actions de rénovation (APE) sont donc clairement un point d'entrée pour la rénovation, mais ne sont pas suffisants pour une démarche durable

Les LCC sont parfaitement adaptés à des démarches de type Contrats de Performance Énergétique (CPE). En effet, dans la majorité des cas, il est assez simple d'établir la situation de référence et les formules d'ajustements contractuels sur la base des consommations historiques de chauffage ECS et éventuellement d'électricité, ajustable à la climatologie (DJUs) et aux consommations réelles d'ECS. Un modèle de contrat type s'appuyant sur la base de critère QualitEE (validé à l'échelle européenne) doit être mis en place sous la forme d'un CCAG permettant de compléter le code des marchés publics.

² LCC : Logement avec un système de chauffage collectif

³ ECS : Eau chaude sanitaire

→ **Proposition 1.c :** Nous proposons ainsi à l'administration de travailler à la rédaction d'un CCAG (Cahier des clauses administratives générales) pour la commande publique sur les CPE sur lequel nous sommes prêt à contribuer activement avec le soutien de l'Observatoire des CPE notamment.

Il ressort enfin des retours d'expérience terrain et de l'analyse menée par L'Observatoire des CPEs, que les **opérations de rénovation techniques et comportementales** (mises en avant dans la PPE) **permettent de générer entre 25 et 35% d'économies en autofinancement sur 8 à 10 ans,**

→ **Proposition 1.d :** Nous recommandons donc de promouvoir la rénovation des installations techniques dans le cadre de CPEs techniques dans lesquels l'opérateur s'engage sur la bonne atteinte des résultats énergétiques, ceci afin de garantir les économies d'énergie dans la durée et ainsi **sécuriser les maîtres d'ouvrage.**

Une massification rapide de ces CPE « Techniques » permettrait par exemple sur le parc des LCC consommant entre 150 et 330 kWh/m²/an (D et E) **d'économiser 13,7 TWh.** Cette massification permettrait d'atteindre **17,6% des objectifs PPE** d'économies d'énergie et **éviter l'émission de 1,4 Mt de CO₂, en ne traitant que 10% du parc total de logement.**

Les bâtiments les plus énergivores doivent être rénovés en profondeur

Les bâtiments consommant plus de 330 kWh/m²/an (étiquette F et G) représentent 27% de la consommation du parc résidentiel. Ils représentent un gisement important pour les travaux de rénovation équivalent BBC, puisque les économies générées permettent d'amortir l'investissement sur une vingtaine d'année. Au-delà de l'aspect purement énergétique, c'est également un impératif pour lutter contre la précarité énergétique et le mal logement.

→ **Proposition 1.e :** Mise en œuvre d'un **plan de réhabilitation patrimonial et énergétique** pour financer ces opérations, avec des objectifs ambitieux. Afin de garantir les bénéfices des rénovations énergétiques, ces travaux doivent s'inscrire dans des contrats de performance énergétique.

Action 2 : Améliorer la connaissance du parc de bâtiments, et constituer une base de suivi des performances réelles.

→ **Proposition 2.a :** Rassembler dans un carnet numérique type ou équivalent, les informations de base permettant d'établir une situation de référence énergétique et climatique standard pour chaque immeuble d'habitation tant en parties privatives qu'en parties communes.

Ce carnet pourrait être composé des : date de construction, zone climatique, description des principaux équipements et des données constructives du bâtiment (isolation, double vitrage, ...), travaux réalisés, audits disponibles, étiquette énergétique actuelle, historique des consommations annuelles sur 3 à 5 ans – chauffage, eau chaude sanitaire et électricité commune - , proportion des dépenses énergétiques dans les charges générales ou spéciales ; impact climatique etc...

Ces informations devraient permettre aux propriétaires de disposer d'une information exhaustive, garantie et fiable pour évaluer l'état de leur bâtiment et initier leur programme d'Actions de Performance Énergétique et Climatique (APEC) sur une base permettant un suivi et une éventuelle contractualisation des performances.

L'établissement de ces situations de référence fiables permettra également de massifier des appels d'offre pour la réalisation de contrat de performance énergétique. A ce titre les actuelles dispositions relatives à l'étiquette énergétique sont tout à fait insuffisantes ;

→ **Proposition 2.b :** Constituer à partir de certaines de ces données, (consommations, zone climatique, année de construction, ...) un registre numérique national des immeubles d'habitation.

Cela permettrait de pouvoir comparer leurs consommations par rapport à des immeubles équivalents (situation de l'immeuble avant /après APEC ; situation de l'immeuble / moyenne des immeubles en France mutatis mutandis) et surtout de pouvoir mutualiser sur un périmètre géographique ad hoc des APEC communes (économies d'échelle) ;

➔ **Proposition 2.c : Alléger le périmètre et le coût des audits initiaux** en les focalisant sur l'analyse de la situation de référence et une évaluation des potentiels de rénovation, sans préconisation ex-ante des solutions techniques.

Cet allègement permettra de rendre plus nombreux ces audits, afin de mieux connaître l'état du parc. Il permettra aussi d'avoir moins de regrets si ces audits ne sont pas suivis de travaux, notamment s'ils ont été soutenus par de l'argent public.

Sur la base de ces audits allégés, les propriétaires pourront ensuite opter de faire appel au marché soit pour des approches travaux, soit pour des marchés globaux fondés sur des engagements de performance énergétique type CPE où les prestataires proposent en concurrence des solutions globales éventuellement différentes et innovantes fondées sur la performance et un coût global. Dans ce cas, ces prestataires prennent à leur charge le coût et le risque de l'audit.

➔ **Proposition 2.d : Diffuser aux propriétaires et locataires une information claire et exhaustive** sur la situation de l'immeuble (performances), ses consommations énergétiques (globales), les conséquences en résultant sur le niveau des charges et le bilan coût/avantages pouvant résulter d'un programme d'APEC.

➔ **Proposition 2.e : Favoriser l'établissement de programmes de travaux** ou plus généralement d'APEC mutualisés et concomitants (parties communes / + engagements du propriétaire et du locataire sur la partie privative) plutôt qu'une approche en silo.

Les locataires comme les propriétaires ne se mobiliseront réellement et massivement que s'ils peuvent en attendre une économie de charges mesurable et durable.

Action 3 : Rationaliser et stabiliser un cadre réglementaire clair

Le cadre réglementaire de ces dernières années (qui a eu pour effet de favoriser la multiplication d'actions de performance ponctuelles et disparates sur la base du volontariat) et l'information afférente (hétérogène, diffuse et peu claire sur les résultats à atteindre) n'ont manifestement pas permis de réduire efficacement et durablement les consommations énergétiques du parc résidentiel collectif (locatif ou non). La dernière Loi Énergie Climat de 2019 s'inscrit dans la lignée des précédentes en imposant certaines règles spécifiques à la rénovation énergétique :

- Obligation de préciser une feuille de route de la rénovation énergétique des bâtiments pour atteindre les objectifs d'économies d'énergie et de neutralité carbone dans les prochaines PPE (à partir de 2022).
- Mise en place d'une politique de rénovation énergétique à destination prioritairement des ménages aux revenus modestes.
- Préciser dans une loi d'ici le 1^{er} Juillet 2023, puis tous les 5 ans, les priorités d'action de la politique énergétique nationale et notamment les objectifs de rénovation énergétique dans le secteur du bâtiment pour 2 périodes successives de 5 ans.
- Obligation de rénovation, à compter du 1^{er} Janvier 2028, pour les logements à usage d'habitation dont la consommation excède le seuil de 330 kWhEP/m²/an.
- Rédaction d'un rapport gouvernemental annuel sur l'atteinte des objectifs de rénovation, incluant notamment une estimation du nombre de logement dont la consommation excède les 330 kWhEP/m²/an qui ont fait l'objet d'une rénovation et du reste à rénover.

Ces dernières évolutions ne semblent pour autant pas définir clairement un chemin à suivre pour atteindre les objectifs français en matière de transition énergétique. Il apparaît ainsi nécessaire pour accélérer la trajectoire de performance énergétique résidentielle, de rationaliser et stabiliser un cadre réglementaire clair faisant apparaître les orientations suivantes:

- ➔ **Proposition 3.a :** En cas de travaux requis, constituer une ligne budgétaire ad hoc (= individualisée dans le fonds de travaux « loi ALUR » en vigueur). Cet abondement pourrait être déductible (en partie) de la fiscalité sur le revenu (le cas échéant locatif) uniquement en cas de mise en œuvre (effet incitatif à utiliser les fonds rapidement) ;
- ➔ **Proposition 3.b :** Etudier un dispositif permettant aux copropriétaires précaires, d'alimenter ce budget par un encaissement anticipé de plusieurs années des chèques énergie pour couvrir leur obligation (avec éventuellement un bonus incitatif)
- ➔ **Proposition 3.c :** Inclure dans le cahier des charges de la consultation une obligation pour les SSEE de faire apparaître clairement les réductions de consommation/économies attendues (avec un bonus pour les entreprises qui

s'engageraient à garantir ces économies sur une durée d'au moins 5 ans) ; obligation renforcée dans le cas d'une passoire énergétique ;

- ➔ **Proposition 3.d :** Individualiser le bilan coût/avantages des APEC dans les charges locatives récupérables voire d'en faire un élément dans la fixation du loyer (à ce titre la loi Carrez pourrait être amendée avec adjonction d'une étiquette énergétique et climatique au m²) ;
- ➔ **Proposition 3.e :** Communiquer à chaque assemblée générale annuelle avec diffusion à l'ensemble des locataires le profil annuel global de consommation, le montant global des coûts y afférents et le volume global d'émission de gaz à effet de serre (GES) de l'immeuble.
- ➔ **Proposition 3.f :** Mettre en place des indicateurs nationaux sur l'atteinte réelle des performances énergétiques dans le cadre du suivi de l'atteinte des objectifs de rénovation comme :
 - ✓ Nombre de bâtiments disposant d'un CPE (avec le % moyen d'économie d'énergie garantie)
 - ✓ Evolution de la répartition du parc de bâtiment suivant l'étiquetage DPE
 - ✓ Nombre de bâtiments disposant d'un système de suivi et de pilotage de performance énergétique

A défaut d'une politique mêlant obligations et incitations de façon claire et adaptée il sera impossible de généraliser et de massifier les APEC sur l'ensemble du parc résidentiel, locatif ou non, et de construire une trajectoire efficace et mesurable pour le respect des objectifs de transition énergétique et climatique.

Action 4 : Rendre les aides plus lisibles, efficaces et incitatives pour les particuliers

Pour permettre à la France de combler son retard, tout en utilisant à bon escient les dispositifs d'aides :

- ➔ **Proposition 4.a :** Nous demandons de renforcer ces soutiens, notamment en valorisant les Contrats de Performance Énergétique, qui permettent de réaliser des économies d'énergie garanties dans la durée.

C'est pourquoi il faudrait que la définition des garanties d'économies contractuelles soit élaborée selon des critères clairement définis et partagés par tous.

- ➔ **Proposition 4.b :** Concernant les critères d'attribution des aides, nous préconisons d'interdire toute aide pour un changement de mix dès lors que le bâtiment se situe dans le périmètre d'un réseau de chaleur vertueux, c'est-à-dire donc le mix énergétique est composé à plus de 50% d'énergie renouvelable ou de récupération (solution appliquée aux Pays Bas).

Enfin, il nous paraît important d'attirer l'attention sur les fonds de garantie pour les aides aux ménages à faibles revenus, et notamment au montant de ces fonds, qui pourraient être trop rapidement atteints étant donné les risques liés au fait que ces prêts seront attribués à des ménages peu solvables.

FAVORISER LA RENOVATION DES BATIMENTS TERTIAIRES

Le parc tertiaire est composé de :

- 650 000 000m² de tertiaire privé
- 380 000 000 m² de tertiaire public, dont 26 % de l'Etat et 74 % de collectivités

Dans ce parc, 67% environ des bâtiments peuvent être considérés comme « simples », c'est à dire avec des usages énergétiques principalement composés de chauffage/ECS, d'éclairage, plus quelques usages spécifiques d'électricité. Exemples type : bâtiments communaux, enseignement général, petits immeubles de bureaux, ...

- Généralement ce parc est également soumis à des contraintes budgétaires ou d'optimisation de coûts très fortes (que ce soit public comme privé) qui l'amène à privilégier les opérations autoportantes financièrement sur des durées finançables (8 à 10 ans).
- Pour ce parc, les solutions développées pour le résidentiel collectif sont globalement transposables : coût collectif maîtrisé, garanties d'économies réelles, CPE techniques..., et les formules de définition de la situation de référence et d'ajustement restent assez simples et massifiables.

Pour le reste du parc, les situations sont assez contrastées en fonction de l'usage des bâtiments : commerces, bureaux de standing, et de leur propriétaire (public ou privé). Les solutions et les moyens financiers mobilisables sont donc divers. Quelques points communs toutefois :

- La part des charges énergétiques dans les charges totales de ces immeubles est assez faible. Elle peut être même marginale si on la compare à la totalité de la valeur générée par l'immeuble, notamment en incluant les salaires de ses usagers (ce qui peut inciter à la prudence pour éviter que des économies d'énergie ne génèrent une perte de confort et donc de performance pour les salariés : les gains obtenus d'un côté seraient beaucoup trop faibles par rapport aux pertes générées de l'autre).
- L'optimisation des coûts passe donc généralement par une meilleure rationalisation de l'utilisation des surfaces (par personne y travaillant et en % d'occupation sur l'année), plus (sans que cela ne l'exclue bien entendu) que par une optimisation des dépenses courantes dont l'énergie.
- Les propriétaires de ces bâtiments ont la capacité d'investir sur la valeur patrimoniale de leur bien.
- L'image du bâtiment, et en particulier son impact énergétique et climatique, la « valeur verte », prend une importance croissante dans la valorisation de ces biens. Bien que non liquide, cette valeur peut être prise en compte dans la stratégie patrimoniale de ces acteurs, et justifier des opérations de rénovation plus globales (en général bien au-delà de la simple rénovation énergétique).
- Enfin, pour certains bâtiments, le sujet des recettes annexes (par exemple centres aquatiques ou sportifs, de spectacles, voire d'enseignement ...) peut constituer un complément de ressources significatif pour contribuer à leur rénovation, y compris énergétique. Les récents exemples de partenariats public-privé montrent le potentiel de ces approches

Action 5 : Compléter la stratégie de rénovation du parc tertiaire

Le décret tertiaire entré en vigueur en Octobre 2019 fixe des objectifs importants en matière de réduction des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment tertiaire. Ainsi, chaque surface tertiaire de plus de 1000 m² (68% du parc total) sera obligé de réduire graduellement ses consommations pour atteindre un des deux objectifs suivants :

- Baisse de consommation de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à 2010 dans le cas général ;
- Atteinte d'une consommation maximum définie pour chaque décennie et fixée par arrêté (juin 2020) en kWh/m²/an.

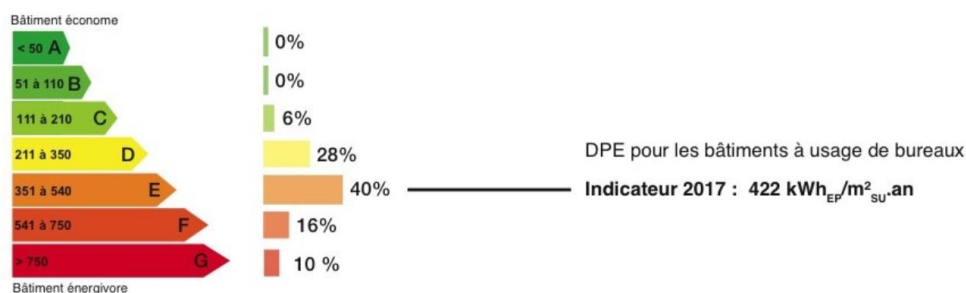
La dernière PPE a de son côté quantifié l'objectif de réduction des consommations à l'horizon 2028. Il sera ainsi globalement nécessaire de réduire de 46 TWh les consommations du secteur (-16% par rapport à 2018).

Pour atteindre cet objectif, il est impératif que les actions de performance énergétique liées à l'obligation d'économies d'énergies du décret tertiaire soient mises en place le plus rapidement possible. Pour cela il faut :

1. Conduire la stratégie de rénovation en fonction de l'état du bâtiment tertiaire existant

De même que dans le secteur résidentiel, on constate dans le secteur tertiaire une grande disparité de niveau de consommation (étiquette DPE) et cela au sein même d'une branche d'activité.

RÉPARTITION 2017 DES BÂTIMENTS POUR LA FAMILLE BUREAUX



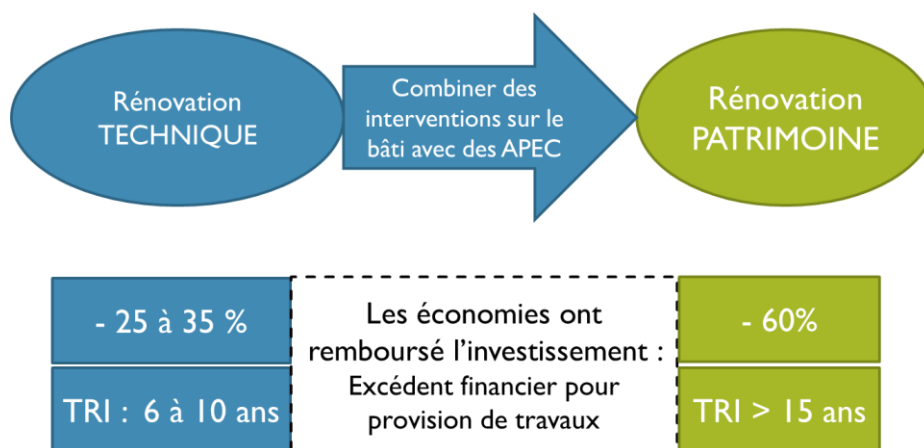
Source: OJD 2017

En se concentrant uniquement sur une branche d'activité comme la famille « Bureaux », qui représente 28% du parc soumis au décret tertiaire et 27% des consommations totales du secteur, on constate bien cette grande disparité.

A l'image de nos propositions pour le résidentiel :

➔ Proposition 5.a : Adapter la stratégie de rénovation à l'étiquette DPE du bâtiment tertiaire.

- Ainsi dans les cas où la consommation est la plus importante (Etiquette F et G : 26% du parc de bureau), il est nécessaire de mettre en place une rénovation globale qui doit permettre d'atteindre les objectifs du décret tertiaire. Ces travaux sur un patrimoine dégradé nécessitent comme pour le secteur résidentiel, un investissement important et doivent être soutenu par des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique.
- Dans les cas intermédiaires (Etiquette E et D : 68% du parc de bureau), la situation est différente et il faut envisager une rénovation par étape. La première étape consiste en une rénovation technique pouvant intégrer des travaux de moindre coût sur le bâti dont les résultats sont garantis par un CPE et permette d'atteindre des économies de 25 à 35% avec un TRI de moins de 10 ans, donc rentabilisés avant 2030 si ces investissements sont lancés rapidement. Dans un second temps, grâce aux économies réalisées, il sera envisageable d'investir dans une rénovation patrimoniale incluant des travaux majeurs sur le bâti et dont la réalisation s'adapte au cycle de vie du bâtiment (travaux de ravalement de façade, etc...) afin d'en diminuer le coût. Enclenchée dès la fin de la première étape, cette seconde étape doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire pour 2030, et plus généralement ceux fixés à l'horizon 2050.



- De même que dans le résidentiel, l'efficacité énergétique des bâtiments les plus performants (étiquette A à C) doit pouvoir être suivie et maintenue dans le temps. La mise en place d'un CPE Services avec des actions spécifiques sur le pilotage et la maintenance des installations permettra de maintenir ces bâtiments sous le seuil de performance absolu fixé dans l'arrêté d'application du décret tertiaire et éviter une dérive dans le temps de la consommation énergétique de ces bâtiments.

2. Promouvoir les contrats avec garantie de performance énergétique pour sécuriser le financement des APEC

Le décret tertiaire fixe des objectifs ambitieux d'économies d'énergie qui nécessiteront une implication financière importante des maîtres d'ouvrage.

➔ **Proposition 5.b :** Développer d'avantage les Contrats de Performance Énergétique (CPE) qui permettent au maître d'ouvrage de sécuriser son investissement initial et ainsi éviter le phénomène de double peine : pas de baisse des charges et non-respect des obligations du décret tertiaire.

L'intracring, offre de financement spécifique proposé par la Caisse des dépôts et visant à financer prioritairement des APEC à temps de retour sur investissement très court, est parfaitement compatible avec un CPE. Dans le cadre d'une démarche d'intracring sécurisé, dans laquelle les économies d'énergies constituent la source de remboursement du prêt contracté, la mise en place d'un CPE permet de :

- Donner une garantie durable sur la performance énergétique du bâtiment ;
- Améliorer la solvabilité de la maîtrise d'ouvrage pour son emprunt ;
- Limiter le nombre d'intervenants permettant ainsi d'éviter les retards, les surcoûts, malfaçons, écarts importants sur les consommations d'énergie constatées à la réception des bâtiments ;
- Transférer les risques financiers et techniques vers la SSEE en sécuriser la Caisse des dépôts sur les conditions de remboursement de son prêt, qui dans le cadre d'un intracring classique, n'est pas assorti de conditions fermes : le prêt est étalé si les performances ne sont pas atteintes, ce qui n'incite pas à la même rigueur qu'en cas d'applications de pénalités.

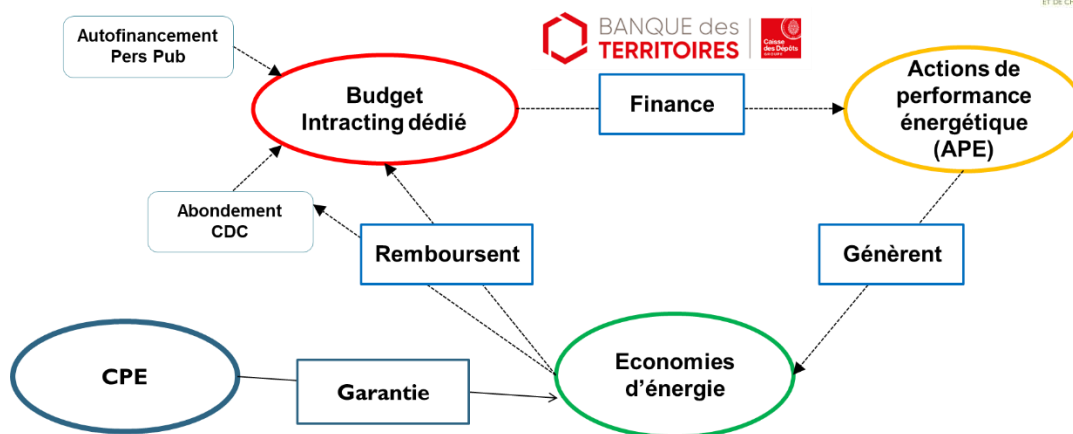


Figure 1: Schéma de principe de l'intracring sécurisé

Par ailleurs la bonne mise en oeuvre des objectifs de transition énergétique et solidaire devrait conduire à distinguer les actions de performance de courte durée (efficaces mais non garanties – cas de l'intracring non sécurisé) et celles qui y contribuent de façon garantie et durable (intracring sécurisé par un CPE).

Massifier la rénovation avec garantie d'économies d'énergie

➔ **Proposition 5.c : Renforcer le soutien et clarifier la définition des CPE pour massifier leur usage**, en :

- Simplifiant et standardisant davantage la mesure de la performance énergétique ;
- Mentionnant les CPE comme un outil pertinent dans le guide d'application du « décret tertiaire »
- Simplifiant les modalités contractuelles pour définir un standard contractuel conçu par l'Etat avec lequel les équipes de la FEDENE sont prêtes à collaborer ;
- Créant un label de qualité (modèle QualitEE européen) pour les opérateurs de CPE ;
- Revalorisant la bonification CPE du dispositif CEE pour mieux encourager le développement de cette solution ;
- Alléger les audits initiaux dans le cas de la mise en place d'un CPE car les opérateurs conduiront eux-mêmes un audit complet pour mettre en place leurs engagements ;
- Développant des « CPE-C » : énergie & carbone ;
- Favorisant le lancement de CPE massifiés multi-bâtiments et multi-collectivités, notamment dans le cadre de bâtiments aux profils de consommations similaires.
- Présentant le CPE Services comme une nécessité pour assurer le bon pilotage et le maintien dans la durée de l'efficacité énergétique d'un bâtiment déjà performants.

3. Réduire le coût de la rénovation énergétique des bâtiments pour la massifier

Le décret tertiaire précise que les objectifs peuvent être modulés en fonction des coûts manifestement disproportionnés des actions par rapport aux avantages attendus en termes de consommation d'énergie finale.

Les actions de performance énergétique et climatique (APEC), services ou travaux, sont généralement réalisées en supplément d'autres interventions n'ayant pas pour objet l'efficacité énergétique :

- un contrat de maintenance de chauffage remplit un objectif nécessaire et obligatoire : le maintien d'une température minimum. En revanche, un contrat de service énergétique garantit les besoins de chauffage tout en respectant des critères d'efficacité énergétique.
- un ravalement de façade est nécessaire pour le maintien de la valeur patrimoniale du bâtiment, une isolation thermique par l'extérieur vise à baisser les déperditions de l'enveloppe du bâtiment.

Le coût d'une APEC n'est donc pas celui du contrat d'exploitation ou des travaux d'isolation, mais correspond à la différence entre le montant d'une prestation contrainte et celui qui est requis par la performance.

→ **Proposition 5.d : Préciser la définition des « coûts manifestement disproportionnés »** permettant de justifier la non-atteinte des objectifs du décret tertiaire doit préciser qu'il s'agit **uniquement des investissements nécessaires à l'APEC**.

Mettre en place une différenciation comptable des investissements de rénovation énergétique

→ **Proposition 5.e : Faciliter la massification des travaux de rénovation énergétique en regroupant les projets de plusieurs maîtres d'ouvrage** pourrait permettre de réduire significativement leurs coûts d'ingénierie technique et contractuelle, mais aussi ceux des APEC du fait d'achats groupés par exemple.

L'augmentation de la taille unitaire des opérations facilite la mise en œuvre de Contrats de performance énergétique, comme le souligne la Commission européenne dans sa communication de décembre 2019 sur son « Greendeal ». Cette massification pourrait notamment s'opérer par des groupements de commande, par les syndicats d'énergie, ou par les nouveaux outils donnés aux EPCI par la Loi énergie climat.

Afin d'inciter les collectivités à utiliser ces outils, des appels à manifestation d'intérêt (AMI) pourraient être mis en place, avec une incitation financière à la clef. Les responsables de ces AMI pourraient être l'Ademe, les Agences locale de l'énergie ou toute autre entité indépendante.

Les outils de connaissance du parc développés à l'Action 2 (plateforme de reporting des consommations par exemple) permettraient l'identification des bâtiments à potentiels de rénovation compatibles. Le croisement d'un certain nombre de données faciliterait la mise en évidence auprès des propriétaires du potentiel de rénovation énergétique mutualisé de leur patrimoine.

Réduire les charges structurelles en regroupant les rénovations entre plusieurs maîtres d'ouvrages

Ce mécanisme pourrait ainsi permettre de lancer des rénovations simultanées de plusieurs bâtiments proches, ou ayant des pathologies similaires, pour en baisser le coût par mutualisation, voire pour imaginer des usages mutualisés de l'énergie entre eux. Ces bâtiments pourraient faire l'objet de contrats de performance énergétique, dont les coûts d'étude serait minimisé par l'effet de masse. Par ailleurs, l'efficacité des aides pour la transition énergétique serait améliorée par cet effet de masse, permettant d'allouer d'avantage de moyens au financement de l'efficacité énergétique.

Penser global pour baisser les coûts de fonctionnement et financer les investissements

→ **Proposition 5.f : Permettre le recours à des contrats globaux alliant exploitation des réseaux énergétiques et services aux consommateurs finaux** pourrait être une réponse pertinente à deux enjeux des nouveaux systèmes énergétiques.

Le premier est de permettre à l'opérateur du réseau d'énergie de proposer des services plus qualitatifs (garanties de confort ou d'économie d'énergie par exemple). Le second est d'optimiser l'énergie fournie, et donc l'engagement des moyens de production, grâce à une connaissance plus fine des usages et souhaits du client final (ajustement de puissance souscrite, choix de l'origine de son mix énergétique, par exemple).

Action 6 : Former et développer des capacités opérationnelles

Le soutien des filières de formation (initiale ou continue) serait un apport déterminant pour créer une filière française d'excellence dans l'efficacité énergétique et cela nécessite notamment de :

- ➔ **Proposition 6.a : Promouvoir les filières de formation techniques** préparant aux métiers des études, travaux, exploitation... et aux nouveaux métiers de l'efficacité énergétique (comme le commissionnement).
- ➔ **Proposition 6.b : Développer les compétences d'Energy Manager au sein des services de gestion du patrimoine public**, afin que les enjeux d'efficacité énergétique soient au cœur des programmes de rénovation.