

Grenelle de l'Environnement :
présentation et commentaires sur
les propositions de la Commission Opérationnelle
« *Habitat Existant* »

I- La Commission Opérationnelle « *Habitat Existant* » du Grenelle de l'Environnement

Suite aux réunions de juillet/août 2007 fixant les grands « *choix* » en matière de lutte contre les gaz à effet de serre, diverses commissions opérationnelles (dites « *COMOP* ») ont été mises en place par thème (transport ; agriculture ; habitat neuf, urbanisme, habitat existant, etc.).

Une quinzaine d'organisations ou de personnalités ont été choisies pour siéger à la COMOP « *habitat existant* » qui était présidée (avec d'ailleurs beaucoup d'intelligence et de volonté de rechercher les consensus) par le Président de l'ANAH, Philippe PELLETIER et piloté par un haut-fonctionnaire du Ministère du Logement et un haut-fonctionnaire de l'ADEME. L'ARC fait partie de ces quinze membres, ce qui nous a permis de faire passer (ou d'essayer de faire passer) quelques idées qui nous sont chères.

Cette COMOP a travaillé pendant deux mois et demi et a rédigé un rapport qui comprend trois tomes :

- La synthèse et les propositions retenues consensuellement par la COMOP.
- Les contributions des participants à la COMOP.
- Les contributions d'organismes non participants.

LIEN Les documents sont disponibles sur le site Internet de l'ANAH.

II- Présentation des principales mesures

Nous allons reprendre ci-dessous la liste des principales propositions faites en matière d'habitat existant.

Celles-ci sont de qualité très inégales, les unes très intéressantes, les autres moins.

Nous allons brièvement commenter ces mesures au fur et à mesure, pour permettre à chacun de mieux en comprendre le sens.

Puis nous fournirons notre point de vue sur ces mesures et surtout sur les mesures qui n'ont pas été retenues et qui auraient - selon nous - mérité de l'être.

Présentation de 36 mesures

1. En cas d'isolation des parois opaques, étendre le crédit d'impôt aux coûts de main d'œuvre.
[Commentaire de l'ARC : actuellement le crédit d'impôt, lorsqu'il y a isolation, ne porte que sur les matériaux isolants et non sur la main d'œuvre qui représente pourtant 80 % de la facture !]
2. Etendre le crédit d'impôt aux bailleurs et, sous conditions, aux résidences secondaires.
3. « Verdir » le crédit d'impôt « intérêts des emprunts pour l'acquisition d'une résidence principale ».
[Commentaire de l'ARC : « verdir » c'est-à-dire conditionner ce crédit à des performances énergétiques minima]
4. « Verdir » le prêt à taux zéro (PTZ) destiné aux primo-accédants.
5. Mettre en œuvre un « éco-prêt à taux zéro ».
6. Allonger la durée l'amortissement des travaux d'économie d'énergie visée à l'article 25-g de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et revoir la liste des travaux considérés.
[Commentaire de l'ARC : actuellement si l'on veut échapper à l'article 26 (double majorité) en cas de travaux d'amélioration en matière d'économies d'énergie, il faut justifier d'un amortissement des travaux sur dix ans maximum (c'est ce que précise l'article 25 g) de la loi du 10 juillet 1965. Or ce temps est incompatible avec certains gros travaux, comme les travaux d'isolation des parois qui peuvent être amortis en seulement vingt ou trente ans ; par ailleurs les travaux relatifs aux énergies non renouvelables (exemple : pose de panneaux solaires) ne sont pas concernés par le texte actuel ; d'où les propositions faites par la commission)].
7. En copropriété avec chauffage collectif, créer un statut spécifique pour les fenêtres qui seront classées comme « partie privative d'intérêt commun ».
[Commentaire de l'ARC : c'est là une des demandes importantes de l'ARC : les fenêtres sont aujourd'hui, dans 95 % des cas, des « parties privatives » ; on ne peut donc décider un changement collectif pour mettre partout des fenêtres isolantes ; d'où le sens de la proposition].
8. Rendre obligatoire la réalisation d'un éco-plan dans les copropriétés. ».
[Commentaire de l'ARC : nous avons largement soutenu cette proposition et ferons tout pour que cet « éco-plan » soit un vrai outil de planification des économies et non pas un gadget de plus].
9. Obliger les diagnostiqueurs à transmettre les DPE à un organisme désigné

par l'État (ADEME).

[Commentaire de l'ARC : *cette mesure qui rend possible les contrôles des diagnostics par un organisme extérieur indépendant aura peut-être pour effet d'améliorer la qualité des DPE ; elle permettra aussi de construire une banque de données].*

10. Développer un programme de recherche et de développement ambitieux pour la rénovation des bâtiments existants.
11. Rendre obligatoire la fourniture du dossier de diagnostic technique dès la mise sur le marché du bien (à la vente ou à la location).
[Commentaire de l'ARC : *ce point vise à rendre obligatoire la fourniture du DPE dès la mise en vente et non à l'occasion de la transaction, ceci pour une meilleure information du candidat acquéreur].*
12. Rendre obligatoire l'entretien des chaudières, des climatiseurs et des pompes à chaleur ainsi que l'inspection des installations de plus de 15 ans.
13. Créer un observatoire de la performance énergétique et des émissions de CO2 des bâtiments.
14. Améliorer le contenu des recommandations de travaux du DPE.
[Commentaire de l'ARC : *la commission ne dit pas comment ; dommage...].*
15. Limiter dans le temps la validité du DPE.
16. Inciter les acteurs immobiliers à indiquer la classe du DPE du bien dans toute publicité ou annonce relative à la vente ou la location.
17. Favoriser l'utilisation d'un DPE « à l'immeuble » pour les ventes de lots d'un bâtiment chauffé collectivement.
[Commentaire de l'ARC : *nous demandions que le DPE « immeuble » soit le seul obligatoire en cas de chauffage collectif ; comme on le voit nous n'avons été que partiellement suivis].*
18. Pour la réalisation de travaux importants, conditionner l'octroi des aides à des critères de performance énergétique.
19. Mettre en place des dispositifs d'aide aux ménages à faible revenu :
 - orienter les certificats d'économies d'énergie vers eux ;
 - renforcer les aides de l'Anah.
20. Renforcer sensiblement l'objectif 2009-2012 des certificats d'économie d'énergies.
[Commentaire de l'ARC : *aujourd'hui les grands fournisseurs d'énergie sont obligés de participer aux économies d'énergie et doivent « acheter » des certificats d'économie d'énergie ; les objectifs 2006-2009 étaient très modestes ; nous avons demandé qu'ils soient multipliés par dix pour que se*

crée un vrai « marché » des CEE et que les copropriétés puissent plus facilement financer leurs travaux thermiques. Espérons que cette proposition sera maintenue].

21. Préparer un mécanisme répartissant entre propriétaires et locataires le coût des travaux avec garantie d'efficacité énergétique.
22. Rendre opérationnelle l'obligation de comptage de la chaleur en révisant l'article réglementaire concerné.
[Commentaire de l'ARC : *façon pudique de dire que les textes actuels sur les répartiteurs de chaleur sont inapplicables car JAMAIS les coefficients de réactualisation n'ont été publiés].*
23. Faciliter l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment en limite séparative de la voie publique ou d'un fonds voisin.
[Commentaire de l'ARC : *lorsqu'on doit poser un isolant épais de quinze centimètres on peut, en effet, empiéter sur le domaine public ou sur le terrain du voisin...].*
24. Mettre en œuvre des instructions opérationnelles permettant à la fois de sauvegarder le patrimoine et de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique.
[Commentaire de l'ARC : *en un mot il s'agit de demander aux « architectes des bâtiments de France » d'être un peu moins exigeants ou rigoristes].*
25. Favoriser et promouvoir le recours aux services d'efficacité énergétique et aux contrats de performance énergétique.
[Commentaire de l'ARC : *nous sommes tout à fait d'accord et avons d'ailleurs soumis aux pouvoirs publics des projets très précis pour développer les Contrats de Performance Énergétique].*
26. Renforcer périodiquement le niveau de performance énergétique exigé pour toutes les aides financières qui y font référence.
27. Mettre en œuvre une communication « *par cible* » : propriétaire occupant, bailleur ou locataire, maison individuelle ou immeuble collectif, logement ou tertiaire notamment.
28. Constituer un ensemble d'offres globales sur la base de « *bouquets de travaux* ».
[Commentaire de l'ARC : *il s'agit d'inciter les propriétaires à faire des travaux groupés et cumulatifs : fenêtres isolantes plus isolation du toit plus VMC, etc. et donc d'éviter des travaux partiels inefficaces].*
29. Signer un accord entre l'État et les banques pour prendre en compte les économies d'énergie dans le calcul du taux d'endettement.

30. Créer une attestation de prise en compte de la réglementation thermique à l'achèvement de travaux soumis à permis de construire sur les bâtiments existants.
31. Conditionner l'octroi d'aides pour la rénovation des bâtiments existants à la réalisation d'un DPE ou d'un audit énergétique.
32. Développer une méthodologie de calcul conventionnel de la performance énergétique pour les DPE des constructions antérieures à 1948. ». *[Commentaire de l'ARC : aussi incroyable que cela puisse paraître aucune méthode correcte n'a encore été élaborée pour ces bâtiments ; il n'existe donc aucun logiciel permettant d'élaborer des DPE fiables... !].*

Au-delà de ces propositions, la commission s'est demandée si elle devait proposer des obligations fortes en matière de rénovation thermique des logements. Elle a lancé quelques pistes en renvoyant les choix à douze ou quinze mois.

33. Rendre obligatoire la réalisation dans un délai donné des travaux permettant d'éradiquer les bâtiments de classe G du DPE ?
[Commentaire de l'ARC : la classe G est la plus mauvaise ; on appelle « épaves thermiques » les logements classés en classe G].
34. Rendre obligatoire la réalisation de travaux d'amélioration énergétique au moment des mutations ?
35. Obliger à mettre en œuvre un bouquet de travaux de base ?
36. Instaurer l'obligation de réaliser des travaux pour tous dans un certain délai ou selon des classes successives ?

Ces dernières questions devraient être tranchées d'ici douze à dix-huit mois.

III- Quelques réflexions de l'ARC sur ces propositions

Bien que nous ayons participé de bout en bout à cette COMOP et fait passer quelques idées, nous pensons que les propositions finales - bien que pertinentes et intéressantes dans leur ensemble - ne sont pas toujours allées assez loin et restent parfois en deçà de ce qui serait nécessaire.

1. Quels financements ?

- a) **Des incitations basées sur le crédit d'impôt amélioré et le prêt à taux zéro élargi.**

Comme on le constate, le Grenelle ne retient aucun dispositif d'obligation de travaux.

Il retient seulement un dispositif d'incitation financière (du moins pour les premières années) qui s'appuie largement sur les prêts à taux zéro et le crédit d'impôt. Le problème est d'une part que beaucoup de personnes sont déjà surendettées et d'autre part que le crédit d'impôt vient souvent plus d'un an après le paiement des travaux !

Il faut donc instituer des financements différents et plus adaptés aux ménages modestes, ce que le Grenelle n'évoque pas.

b) Le Grenelle et le « *fonds travaux* » obligatoire.

C'est pourquoi globalement nous estimons que le Grenelle passe un peu à côté du problème du financement des travaux (il faudra compter en moyenne 20 000 euros par logement pour arriver à réduire les consommations par quatre) et nous pensons que ne s'appuyer que sur les prêts (même bonifiés) et les banques est dangereux.

Nous regrettons en particulier que le Grenelle ait renoncé à imposer (comme cela se fait dans tous les autres grands pays démocratiques) une obligation de constituer des « *fonds travaux économie d'énergie* », fonds travaux qui pourraient bénéficier d'une fiscalité avantageuse et donner lieu à abondement en subvention complémentaire, y compris de la part des collectivités territoriales.

Il faudra bien revenir un jour sur ces problèmes, ce que nous nous emploierons à faire.

c) Une critique salutaire des CEE et un consensus sur l'augmentation sensible des objectifs imposés aux obligés.

Un point très positif : tout le monde est, en effet, bien d'accord pour dire que les objectifs d'économies imposées actuellement aux fournisseurs d'énergie via les CEE sont insuffisants. Or ce dispositif pourrait servir à financer une partie des travaux, comme nous le disons depuis trois ans. C'est pourquoi nous nous sommes battus pour demander une augmentation sensible des objectifs.

Obtiendrons-nous - comme nous le demandons - que ces objectifs soient multipliés par dix ? Nous l'espérons vivement et nous félicitons que cette proposition ait - pour le moment - été reprise, mais avons quelques appréhensions, car les lobbies (EDF et GDF) veillent...

2. Droit de la Copropriété et le Grenelle

Le Grenelle prévoit des adaptations du droit de la copropriété, mais il a, malheureusement, reculé devant une évolution radicale.

b) Prise en compte du problème posé par le statut privatif des fenêtres.

Ce statut privatif empêche aujourd'hui (ou rend très difficile) des opérations globales de changement des fenêtres.

Il est donc important que le Grenelle, reprenant une de nos propositions, prévoit de classer les fenêtres en « *partie privative à intérêt commun* », ce qui permettra de voter des opérations globales.

c) Adaptation de l'article 25 g).

L'obligation - pour voter des travaux à la majorité de l'article 25 puis 24 - d'amortir ceux-ci en dix ans empêche aujourd'hui de voter facilement des travaux d'isolation, dont l'amortissement est quasi toujours supérieur à dix ans.

D'où la nécessité d'améliorer l'article 25 g) et d'allonger la liste des travaux concernés, en particulier pour y intégrer ceux relatifs aux énergies non-renouvelables.

d) Refus d'introduire un dispositif de provisions obligatoire.

Par contre, on peut regretter, comme on l'a déjà dit plus haut, que le Grenelle n'ait pas introduit l'obligation de constituer des provisions pluriannuelles permettant de faire face aux améliorations thermiques. C'est ainsi se priver d'un dispositif essentiel, à la fois psychologique et financier (quand on a épargné on utilise plus facilement les fonds) et financier.

En effet, contrairement à ce qu'on pense généralement, l'épargne obligatoire est bénéfique pour les ménages modestes, car non seulement elle facilite le financement des travaux le moment venu, mais elle FORCE à trouver des économies équivalentes sur les charges courantes.

Là encore, il faudra bien y revenir.

3. Absence d'obligation ou contraintes en matière de travaux

On a vu que le Grenelle n'avait, pour le moment, retenu aucune mesure obligatoire en matière de travaux, comme certains le craignaient.

C'est bien dommage car il est évident que si des obligations ne voient pas le jour (en particulier pour les logements les plus énergétivores), il faudra 150 ans pour rattraper notre retard.

Or, « *Kyoto* » c'est dans à peine 42 ans ... !

La COMOP a néanmoins prévu - dès que possible - d'intégrer des obligations en matière de travaux.

Comme nous l'avons dit à plusieurs reprises au cours de débats : « *Alors qu'il y a tant d'obligations inutiles et coûteuses, il est bien regrettable qu'on recule devant les seules obligations utiles et qui rapportent de l'argent aux copropriétaires, à savoir les mesures concernant les économies d'énergie* ».

Sur ce point-là aussi, il faudra revenir avec sagesse mais détermination.

Une seule petite obligation immédiate sera peut-être introduite (en partie à notre demande) : celle concernant la réalisation par les copropriétés d'un ECO-PLAN, c'est-à-dire un vrai diagnostic thermique assorti d'un plan de travaux (avec affichage des économies réelles attendues) et un plan de financement.

Nous ferons néanmoins en sorte que ce futur possible dispositif ne tourne pas au « gadget » et soit un dispositif sérieux et efficace pour les copropriétés et les copropriétaires.

4. Diagnostics de Performance Energétique

Malgré un constat unanime concernant la faiblesse des diagnostics de performance énergétique (D.P.E.), aucune remise en cause ni proposition concrète d'amélioration n'ont été faites.

Ce regret est d'ailleurs partagé par beaucoup d'observateurs.

On peut, par ailleurs regretter aussi que notre demande de mise en place d'un Diagnostic de Performance Energétique « *Immeuble* » (pour les copropriétés avec chauffage collectif) n'ait été que partiellement reprise : nous demandions, en effet, à ce que le DPE individuel soit supprimé en cas de production collective de chauffage et remplacé par un DPE collectif. Dommage... Mais nous reviendrons à la charge.

CONCLUSION :

Beaucoup de bonnes mesures sont prévues, mais on peut regretter un manque d'ambition et de volonté de rupture sur certains points importants.

Comme nous l'avons dit aux responsables (qui ne s'en formalisent nullement, d'ailleurs) nous continuerons à faire nos propositions et surtout à les faire avancer.

Mais, attention, il faut aller vite !