



---

# WP 7: propositions pour les politiques publiques France

*Propositions pour une évolution des politiques publiques en  
faveur de la rénovation énergétique des copropriétés*

Rapport national

Février 2016



**Coordinateur : Centre for Sustainable Energy (UK)**

**Traduction : ALE de l'agglomération Lyonnaise et FLAME**

Le contenu de cette publication n'engage que la responsabilité de son auteur et ne représente pas nécessairement l'opinion de l'Union européenne. Ni EASME ni la Commission européenne ne sont responsables de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y figurent.



Co-funded by the Intelligent Energy Europe  
Programme of the European Union

# Sommaire

<b>1</b>	<b>Résumé .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
2.1	Objectifs .....	5
2.2	Méthode de travail.....	5
<b>3</b>	<b>Le contexte des politiques publiques .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vue d'ensemble .....	8
3.2	Les politiques nationales : France.....	9
<b>4</b>	<b>Recommandation pour les politiques publiques (Europe) .....</b>	<b>11</b>
4.1	Contexte .....	11
4.2	Propositions générales au plan européen .....	12
4.3	Débat sur les recommandations au niveau européen .....	13
4.4	Bonnes pratiques .....	14
<b>5</b>	<b>Propositions pour les politiques françaises .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Suggestions pour des recherches plus approfondies.....</b>	<b>33</b>

# 1 Résumé

Low Energy Apartment Futures (LEAF) est un programme européen visant à améliorer la performance énergétique des copropriétés. L'objectif est d'identifier et de lever les difficultés liées à la rénovation énergétique des copropriétés. Ce projet est soutenu par le programme Energie Intelligente pour l'Europe et des partenaires dans chaque pays.

## Contexte

La consommation d'énergie dans les logements représente un quart des émissions de gaz à effet de serre lié à l'énergie et l'Europe s'est engagée dans la réduction d'au moins 20% de ces émissions d'ici 2020 (par rapport à celle de 1990). Environ 43% des Européens vivent en appartement. La rénovation énergétique des copropriétés est plus complexe que celle des maisons mais permet potentiellement de faire plus d'économies d'énergies et de réduire de manière plus importante les émissions de gaz à effet de serre.

Les trois années du programme LEAF ont consisté à développer des outils facilitant la rénovation énergétique des copropriétés et à accompagner 24 bâtiments tests dans leurs projets. Des remarques et avis ont été recueillis auprès de professionnels de la rénovation énergétique en copropriété. Une analyse des politiques publiques des différents pays du projet a été conduite. Ainsi, les partenaires du projet LEAF proposent des évolutions des politiques publiques en se basant sur l'expérience acquise auprès de cas d'étude répartis dans six pays d'Europe. En France, l'analyse des politiques publiques est basée sur l'expérience des agences locales de l'énergie et du climat regroupées au sein de la fédération FLAME. Tous les ans, les ALEC accompagnent plusieurs centaines de projets de rénovation énergétique en copropriété.

Le programme LEAF s'est déroulé dans un contexte particulièrement favorable à la rénovation énergétique des copropriétés : obligation d'audit énergétique pour certains copropriétés, nouvelles solutions de financements (prêt à taux zéro collectif ...), prise de décision en AG facilitée (abaissement de la majorité requise pour le vote de travaux de performance énergétique) ...

## Principaux enseignements et recommandations

Une difficulté majeure identifiée dans le projet LEAF a été la question du financement des projets (incluant le plan de financement, les subventions et les difficultés à trouver un accord sur les apports personnels dans des projets incluant différents copropriétaires). Cependant, cela n'a pas été la seule difficulté. Pour réussir un projet de rénovation, les efforts doivent porter sur d'autres points. Ils incluent : information et sensibilisation des copropriétaires, travail avec les professionnels du bâtiment, prise en compte de l'urbanisme, prise de décision en copropriété, limite des Diagnostics de performance énergétique (DPE).

Les principales propositions qui ont été faites sur ces sujets prévoient :

- Amélioration de la méthode de réalisation des DPE et de la procédure de certification des diagnostiqueurs
- Modification de la présentation et du contenu des rapports de DPE
- Amélioration des règlements des aides financières
- Augmentation des subventions à la rénovation énergétique

- Introduction de performance minimale lors de la vente ou de la location
- Augmentation de la communication autour de la performance énergétique
- Amélioration de la compétence des intervenants
- Création de plan d'entretien dans les copropriétés
- Amélioration de la gestion des copropriétés (dans les pays qui n'ont pas de règle de gestion ou de professionnels dédiés).

## **2 Introduction**

### **2.1 Objectifs**

Ce rapport vise à fournir des propositions d'évolution des politiques publiques en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés.

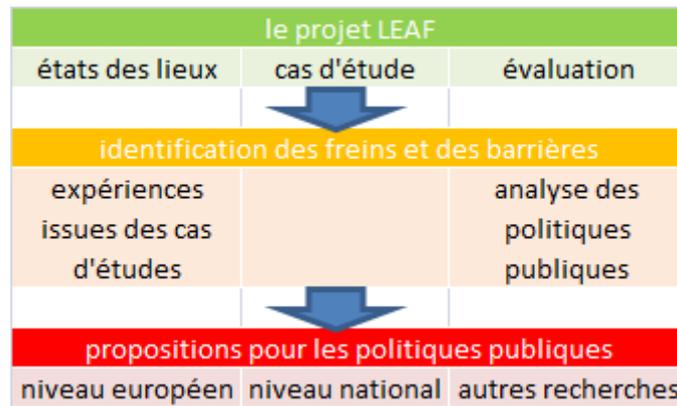
Ces propositions traitent des difficultés rencontrées pour mettre en œuvre les mesures de performance énergétique (comme celles qui sont proposées dans les DPE). Quand c'est le cas, ces propositions concernent les réglementations qui touchent au processus de prise de décisions ou aux possibilités de réaliser certains travaux comme la pose de panneaux solaires en secteurs protégés.

Ce rapport est issu des différents travaux menés dans le projet LEAF et a les objectifs suivants :

- Analyse des réglementations actuelles concernant la mise en œuvre des propositions de travaux inclus dans les DPE aux niveaux des pays et de l'Europe
- Identification des modifications ou des nouvelles politiques qui pourraient faciliter la rénovation énergétique en copropriété
- Justification des propositions sur la base des cas d'études et des avis recueillis auprès des professionnels du bâtiment
- Présentation des propositions à tous les niveaux : européen, national et local
- Diffusion des propositions lors d'évènements

### **2.2 Méthode de travail**

Les propositions pour une évolution des politiques publiques sont issues d'un travail d'analyse des politiques actuelles, des expériences de terrain - cas d'étude du projet LEAF et expériences des ALEC - et discussions avec des professionnels de la rénovation énergétique en copropriété (voir l'illustration 2-1).



**Illustration 2-1: Méthodologie d'élaboration de recommandations de politiques publiques**

Les recommandations sont basées sur trois actions réalisées dans le cadre de LEAF : recherche sur le contexte et sur les politiques publiques (WP2), accompagnement de 24 copropriétés dans les pays des partenaires (WP5) et évaluation des outils et cas d'étude (WP6) incluant des discussions avec des experts de la rénovation énergétique des copropriétés.

Ces informations ont été utilisées comme base pour un travail approfondi d'identification des freins et des possibilités d'évolution des politiques publiques. Nous nous sommes basés sur : les enseignements des cas d'étude (questionnaire, échanges avec les partenaires, enseignements), les expériences des ALEC, l'analyse approfondie de la mise en œuvre de la directive EPBD dans les différents pays membres, l'identification des politiques exemplaires, l'analyse de l'impact des politiques publiques et la comparaison entre les pays.

Les freins et les opportunités identifiés ont été utilisés pour proposer des évolutions des politiques publiques avec :

- Des exemples de bonnes pratiques
- Des recommandations valables dans tous les pays des partenaires du projet
- Des recommandations valables dans le pays du partenaire
- Des propositions des recherches plus approfondies

## Cas d'étude et questionnaires

Comme prévu dans le projet LEAF, les partenaires ont travaillé avec une sélection de copropriétés pour les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique<sup>1</sup>.

L'expérience acquise a permis d'identifier les difficultés, les freins et les solutions pour la réalisation de travaux de performance énergétique. Ces enseignements peuvent être nationaux ou valables pour plusieurs ou tous les pays des partenaires du projet.

Le travail avec les cas d'étude a duré deux ans et demi (d'avril 2013 à décembre 2015) même si des contacts ont pu être pris avant le début du projet (en 2012). Pour faciliter l'analyse et tirer des enseignements des cas d'étude, les partenaires devaient garder une

<sup>1</sup> FLAME, le huitième partenaire n'a pas travaillé directement sur des cas d'études mais a travaillé avec des ALEC chargées de travailler avec des cas d'études.

trace des actions menées sur chaque cas d'étude. Ces données ont été analysées pour permettre d'identifier les principales difficultés et les facteurs de réussite sur les cas d'étude.

Un questionnaire a également été prévu pour recueillir l'avis des partenaires du projet sur les difficultés et les facteurs de réussite dans les projets de rénovation énergétique en copropriété. En effet, les partenaires du projet ont travaillé sur les cas d'étude, peuvent avoir une expérience en dehors du projet LEAF et ont mené un travail bibliographique dans le cadre du WP2 qui traitait du contexte du projet. Ce travail avec les partenaires a permis d'identifier d'autres freins et facteurs de réussite. Les partenaires du projet ont eu à classer chaque frein selon le degré d'influence dans la réussite des cas d'étude. Les résultats sont discutés dans le présent rapport.

## **Recherches supplémentaires et analyse des politiques publiques**

Les réponses aux premiers questionnaires (réalisés en octobre 2014) ont été utilisées pour guider la rédaction des premières recommandations de politiques publiques qui ont été discutées lors des réunions des partenaires tout au long de l'année 2015.

Entre avril 2014 et octobre 2015, des analyses supplémentaires ont été menées sur les politiques publiques. Nous avons examiné leur pertinence, leur utilité et leur capacité à être reproduite avec un intérêt particulier sur les politiques issues de nos cas d'études. D'autres retours des partenaires ou de spécialistes de la rénovation énergétique ont été pris en compte pour la construction et la hiérarchisation de nos recommandations. Pour cela, nous sommes basés sur :

- des réunions locales ou nationales avec des spécialistes
- des retours d'expériences de partenaires sur les cas d'études
- l'expérience du réseau FLAME
- l'évaluation des outils créés dans LEAF

Les recommandations ont ensuite été rédigées puis discutées, reprises puis finalisées par les partenaires au cours des réunions d'octobre et de décembre 2015<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Y compris les réunions par Internet.

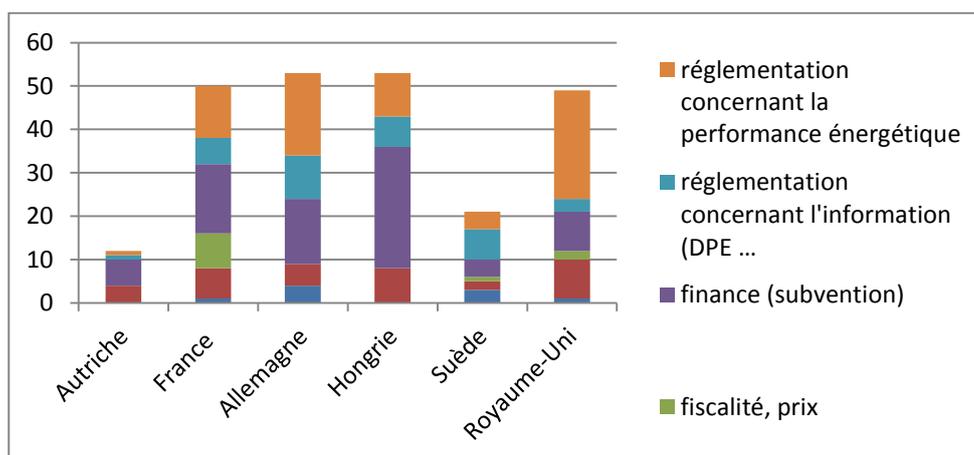
### 3 Le contexte des politiques publiques

#### 3.1 Vue d'ensemble

La directive EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) de 2010 et la directive EED (Energy Efficiency Directive) de 2012 sont les deux principales réglementations organisant les actions d'économies d'énergie dans les bâtiments. Le rapport complet de LEAF sur les politiques publiques contient une vue d'ensemble des réglementations européennes et des règles des DPE. Le travail de recherche<sup>3</sup> de LEAF a aussi été conduit sur les réglementations et politiques nationales et locales en se concentrant sur les copropriétés, les DPE et les solutions de financement.

Au sein des Etats-membres de l'Union Européenne, un grand nombre de politiques publiques visent à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Ce nombre se réduit lorsque sont visées uniquement les politiques relatives à la performance énergétique des copropriétés. Cependant les bases de données ODYSSEE et MURE<sup>4</sup> recensent plusieurs centaines de mesures (en cours, terminées ou proposées) concernant la performance énergétique des logements dans les six pays des partenaires de LEAF (voir l'illustration 3-1).

Illustration 3-1: Dispositifs et mesures nationaux dans le secteur résidentiel applicables dans les pays partenaires du programme LEAF



	Autriche	France	Allemagne	Hongrie	Suède	Royaume-Uni
politique transversale	0	1	4	0	3	1
sensibilisation/information	4	7	5	8	2	9
fiscalité, prix	0	8	0	0	1	2
finance (subvention)	6	16	15	28	4	9
réglementation concernant l'information (DPE ...)	1	6	10	7	7	3
réglementation concernant la performance énergétique	1	12	19	10	4	25

Source: base de données MURE, novembre 2014 <http://www.odyssee-mure.eu/http://www.odyssee-mure.eu/>

<sup>3</sup> [http://www.lowenergyapartments.eu/wp-content/uploads/2014/01/LEAF\\_Background\\_Context\\_D2.1\\_Jan14.pdf](http://www.lowenergyapartments.eu/wp-content/uploads/2014/01/LEAF_Background_Context_D2.1_Jan14.pdf)

<sup>4</sup> [www.odyssee-mure.eu](http://www.odyssee-mure.eu) et [www.measures-odyssee-mure.eu/summarytype\\_mr.asp](http://www.measures-odyssee-mure.eu/summarytype_mr.asp)

## 3.2 Les politiques nationales : France

Sur la base d'un examen des politiques publiques et des échanges d'expérience avec des professionnels, les politiques les plus importantes ont été identifiées et sont présentées ci-dessous. Utiliser et, dans certains cas, améliorer ces politiques, permet de faciliter la rénovation énergétique en copropriété. Il faut noter que ces politiques sont en lien avec les réglementations européennes comme la directive EPBD.

*Les politiques sont classées par type : « Sensibilisation », « Demande », ...*

Politiques	Description	Type	Importance
Crédit d'impôt transition énergétique	Crédit d'impôt de 30% pour la fourniture et la pose d'équipement de performance énergétique	Financier	Elevée
TVA à taux réduit sur les travaux d'efficacité énergétique	TVA à taux à réduit sur les travaux respectant les critères du crédit d'impôt transition énergétique	Financier	Élevée, caractère incitatif sur le plan financier
Subvention dans le cadre d'OPAH	Subvention aux travaux distribuée dans le cadre de dispositifs et de territoires particuliers. Les copropriétés sont accompagnées par un opérateur.	Financier	Importante, l'accompagnement et les subventions aident les ménages modestes à financer les travaux
Prêt à taux zéro individuel ou collectif	Prêt pour financer les travaux de performance énergétique. Une liste de 6 travaux éligibles et possibilité d'inclure des travaux induits	Financier	Importante
Subvention de l'ADEME pour les audits énergétiques non obligatoires	Entre 50 et 70% du coût de l'audit lorsqu'il n'est obligatoire (copropriété en chauffage individuel ou collectif de moins de 50 lots)	Financier, sensibilisation	Importante, l'audit est un outil essentiel pour informer et sensibiliser les copropriétaires
Exonération de taxe foncière	En cas de réalisation de travaux d'économies d'énergie	Financier	Faible, cette mesure est très peu mise en œuvre
Audit énergétique obligatoire dans les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif	Les copropriétés de plus de 50 lots en chauffage collectif doivent réaliser un audit énergétique obligatoire avec une liste de travaux pour réduire la consommation	Réglementation, sensibilisation	Importante, l'audit est un outil essentiel pour informer et sensibiliser les copropriétaires

	d'énergie.		
Campagne d'information sur les économies d'énergies	Campagne d'information via différents médias : TV, radio, presse écrite et lien avec les Espace info-énergie pour plus d'informations	Sensibilisation	Importante, ces campagnes créent un bruit de fonds sur l'efficacité énergétique qui motivent les propriétaires à réaliser des actions
Espace info-énergie	Financé par l'ADEME et les collectivités locales, 241 EIE partout en France renseignent et conseillent les propriétaires sur les actions d'économies d'énergies	Sensibilisation	Importante, les EIE donnent des informations et des conseils gratuits et indépendants
Opération programmée d'amélioration thermique de l'habitat	Les collectivités locales lancent des actions incluant accompagnement et subvention pour la rénovation énergétique	Réglementation, financier, sensibilisation	Faible, ce type de dispositif n'est plus beaucoup utilisé en France
Plan de la rénovation énergétique de l'habitat	Programme national visant à augmenter la rénovation énergétique de l'habitat via : communication et conseil indépendant, subventions aux travaux, formation et labélisation des professionnels	Réglementation, financier, sensibilisation	Importante Action liée aux EIE, aux campagnes de communication de l'ADEME
Affichage des DPE dans les annonces de ventes et de location	Les étiquettes DPE doivent être affichées dans les annonces pour une vente ou une location	Réglementation, sensibilisation	Importante : des études récentes montrent que l'étiquette énergie a un impact sur le prix de vente d'un logement
Obligation d'embarquer la performance énergétique	La loi de transition énergétique d'août 2015 prévoit l'obligation de réaliser des travaux de performance énergétique avec les travaux d'entretien (ravalement ou étanchéité)	Réglementation	Pas encore de retour d'expérience
Modification des règles d'urbanisme pour les travaux de performance énergétique	La loi de transition énergétique d'août 2015 prévoit que les collectivités locales peuvent déroger aux règles d'urbanisme pour les travaux de performance	Réglementation	Pas encore de retour d'expérience

	énergétique		
Abaissement de la majorité requise pour le vote des travaux de performance énergétique en assemblée générale	La majorité requise pour le vote de travaux de performance énergétique est la majorité de l'article 24 soit la majorité des présents et représentés (avant il fallait la majorité des tantièmes)	Réglementation	
Fonds travaux	Les copropriétés doivent consacrer au moins 5% du budget annuel à la création d'un fonds travaux	Financier	
Labélisation des entreprises	Depuis 2015, les aides financières sont soumises à l'obtention par l'entreprise qui réalise les travaux d'un signe de qualité/ d'une certification.	Financier, réglementation	

## 4 Recommandation pour les politiques publiques (Europe)

### 4.1 Contexte

Le projet LEAF a identifié les freins et les leviers à la rénovation énergétique des copropriétés. Les éléments les plus importants ont été utilisés pour rédiger des propositions pour l'évolution des politiques publiques européennes et nationales.

Les propositions sont issues des expériences et enseignements tirés du projet LEAF, particulièrement les cas d'études, mais aussi le travail de questionnement mené auprès des professionnels, de l'analyse des politiques actuelles, de l'évaluation des outils créés dans LEAF et de l'expérience des ALEC. Ces propositions doivent être lues en tenant compte du contexte d'échanges sur les questionnements soulevés et les opportunités identifiées au niveau plus global de LEAF.

Les principales difficultés identifiées par les partenaires lors du travail menés sur les cas d'études, l'analyse des politiques publiques et les enquêtes auprès de professionnels sont synthétisées dans l'illustration 4-1.

Sensibilisation/information	Du côté de la demande	Du côté de l'offre	Financement	Réglementation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compréhension des enjeux énergétiques dont les éléments concernant les coûts les bénéfices de la rénovation</li> <li>• motiver les différents parties d'un projet de rénovation énergétique</li> <li>• qualité des informations disponibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• motivation</li> <li>• communication et prise de décisions en AG</li> <li>• nombre important de parties prenantes en copropriétés</li> <li>• nécessité d'avoir une vision d'ensemble du bâtiment</li> <li>• accès à des professionnels compétents</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• accès des professionnels compétents</li> <li>• capacité de gestion de projet</li> <li>• peu d'offres visant la performance énergétique</li> <li>• réseau d'entreprises</li> <li>• reconnaissance de la qualité des professionnels par des labels</li> <li>• identification par les professionnels d'opportunités de rénovation énergétique</li> <li>• des solutions innovantes de travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• des dispositifs de financements peu incitatifs</li> <li>• des aides financières changeant trop souvent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• autorisations d'urbanisme</li> <li>• méthode de réalisation des DPE</li> <li>• méthode d'accréditations des diagnostiqueurs DPE</li> <li>• présentation des DPE</li> <li>• absence de performance minimale pour la vente ou la location</li> <li>• règles de prise de décision en copropriété</li> </ul>

Illustration 4-1 Principaux obstacles et opportunités dans le cadre d'un projet de rénovation en copropriété

## 4.2 Propositions générales au plan européen

1. Créer et entretenir une base de données de tous les DPE
2. Améliorer la qualité des calculs des économies d'énergie dans les DPE
3. Améliorer la présentation des recommandations d'amélioration énergétique dans les DPE
4. Améliorer la présentation et la clarté des DPE
5. Améliorer la possibilité de comparer les DPE entre les différents pays d'Europe
6. S'assurer qu'il existe des DPE bâtiments dans tous les pays d'Europe avec la prise en compte des parties communes
7. Créer des dispositifs financiers stables dans le temps, simples à demander
8. Augmenter le montant des aides financières
9. Donner un rôle au DPE dans l'obtention des aides financières
10. Introduire un niveau minimum de performance énergétique lors des travaux d'entretien
11. Introduire des niveaux minimums de performance énergétique lors des ventes ou locations ou lors de travaux d'entretien
12. Augmenter la communication grand public autour de la performance énergétique
13. Développer les services publics d'information sur l'énergie
14. Mettre en œuvre des procédures de labélisation des entreprises et des diagnostiqueurs DPE
15. Accroître la compétence des professionnels avec une priorité pour le développement des réseaux locaux, l'ambition et la qualité des projets de rénovation énergétique
16. Améliorer les liens entre rénovation énergétique et travaux d'entretien des bâtiments

17. Généraliser la création de plan d'entretien et de fonds travaux
18. Demander la création de règles de fonctionnement des bâtiments d'habitation collectifs incluant des règles de communication et de prises de décisions

### **4.3 Débat sur les recommandations au niveau européen**

#### **Sensibilisation**

Les propositions se focalisent sur l'amélioration des DPE pour qu'ils puissent être plus utilisés comme guide à la rénovation énergétique. Il y a également des propositions qui concernent l'information pour lever les freins identifiés.

#### **Du côté de la demande**

Créer de la demande est une difficulté pour les décideurs car le passage à l'acte dépend de des comportements et positions des propriétaires. La plupart des propositions du projet LEAF concernent encore les DPE et la communication pour lever le manque d'informations des propriétaires. L'accès à des financements et à des subventions est également dans cette partie car l'argent nécessaire au paiement des travaux est essentiel et les subventions ont été décrites comme un moyen de stimulation de la demande. Les incitations doivent être combinées avec des mesures réglementaires pour rendre obligatoires les réflexions de rénovation énergétique aux moments clés de la vie d'un bâtiment (lors de la réalisation de travaux d'entretien, quand le logement est vendu ou loué). Nous mettons également en avant l'importance d'embarquer la performance énergétique avec les travaux d'entretien (pour cela, le rôle des professionnels du bâtiment est primordial et des obligations de création de plan d'entretien pour permettre l'anticipation de ces travaux sont indispensables). Enfin, il est recommandé la création de structures basiques de gestion des copropriétés (cette proposition n'est pas valable en France mais dans les autres pays) pour lever les difficultés de prises de décision et de communication lorsque plusieurs copropriétaires doivent gérer un bâtiment.

#### **Du côté des professionnels du bâtiment**

Les professionnels ont bien sur un rôle essentiel dans la réalisation de travaux d'économies d'énergies en copropriété même s'il reste des freins à lever. Ces freins sont dans l'identification de professionnels compétents et en qui on peut avoir confiance, la coordination des différents professionnels lorsque plusieurs métiers sont nécessaires sur un projet de travaux et le manque d'offre groupée d'entreprises lorsque plusieurs corps d'état sont nécessaires. Nos propositions concernent deux aspects : d'une part, améliorer la qualité des travaux réalisés ; d'autre part, soutenir les professionnels dans la réalisation de travaux ambitieux. Ce deuxième aspect inclut des propositions d'améliorations des règles des aides financières (par exemple, s'écarter des solutions de financement de travaux unique) et la création de système de financement incitant à la rénovation globale sur lesquelles les entreprises peuvent s'appuyer pour vendre des rénovations performantes.

#### **Plan de financement et subventions**

Les difficultés liées au paiement des travaux d'économies d'énergies sont amplifiées dans les copropriétés en raison du grand nombre de personnes différentes impliquées, des moyens financiers limités ou différenciés, du temps de prise de décisions et du faible intérêt

des copropriétaires pour les travaux de performance énergétique par rapport aux travaux d'entretien. La plupart des pays ont mis en place des systèmes d'aides financières mais ils sont souvent peu stables dans la durée et peu incitatif pour une rénovation volontaire. Des difficultés se retrouvent dans nos propositions qui insistent sur le besoin d'amélioration des aides publiques, un plus grand accès à d'autres systèmes de financement et le développement du rôle des DPE dans la définition et les subventions des travaux d'amélioration. Les propositions de renforcer les plans d'entretien des bâtiments et la création de fonds travaux dédiés sont répétées dans cette partie car ces deux outils impactent le financement des travaux et la vision à long terme des copropriétaires. Quand il n'y a pas de règles de fonctionnement établies dans les immeubles d'habitat collectif privé, nous proposons la création de ces règles afin de lever les freins liés à la communication et à la place prépondérante que peut jouer un groupe de copropriétaires.

## Réglementation

Les lois et les réglementations peuvent évoluer pour aider à la rénovation énergétique. Nous avons déjà proposé dans ce document des évolutions pour améliorer les DPE. Par exemple, il faudrait rendre plus simple la comparaison des DPE entre les pays membres. Il y a également les propositions de demander une performance énergétique minimale lors des ventes ou des locations ou quand des travaux de rénovation sont entrepris. Enfin, la proposition de créer des structures de gestion des bâtiments d'habitat collectif est renouvelée.

## 4.4 Bonnes pratiques

Les stratégies de long terme ne sont pas suffisantes pour atteindre les objectifs de rénovation fixés par l'Europe et les états membres. Des pays ont fait plus que les autres pour atteindre ces objectifs. Le projet LEAF a repéré des exemples de bonnes pratiques mises en œuvre à un niveau national ou local. Ces exemples peuvent être reproduits dans les autres pays d'Europe.

- a) **Les fonds travaux dédiés aux travaux de performance énergétique.** Ces fonds existent uniquement dans quelques cas et tendent à être spécifiques à certaines copropriétés. Ces fonds aident à la mise en œuvre de projet de rénovation énergétique en limitant le recours aux appels de fonds et en distinguant les fonds dédiés à la rénovation énergétique des fonds dédiés à l'entretien courant. Cette proposition pourrait être adoptée à un niveau national et être liée à une politique introduisant une performance minimale des logements.
- b) **Obligation d'embarquer la performance énergétique dans les travaux d'entretien.** Cette politique sera effective en France en 2017 et est un bon exemple de bonne pratique qui non seulement encourage la rénovation énergétique mais en plus rend ces travaux plus rentables. Quand les travaux de performance énergétique sont réalisés en même temps que les travaux d'entretien plutôt que séparément, des coûts communs comme les échafaudages sont partagés.
- c) **Subventions pour les travaux qui vont plus loin que la réglementation.** En Allemagne, un programme national propose subventions et prêt à taux réduit pour la rénovation énergétique des logements. Les travaux doivent être plus ambitieux que la

« Energieeinsparverordnung » et plus performants que ce que requiert la réglementation. De même, en Autriche, les aides financières sont calculées sur la base de l'ambition des travaux de performance énergétique.

- d) **Performance minimale des logements lors d'une vente ou d'une location.** En Ecosse, les bailleurs sociaux doivent louer des logements avec une étiquette énergie minimale. Certains logements ont dû être rénovés pour pouvoir être loués ou vendus.
- e) **Permis de louer à point.** Au Pays-Bas, le droit de louer un logement est soumis à l'obtention d'un certain nombre de points. Le calcul de ces points prend en compte des facteurs comme la surface ou les équipements. Une rénovation énergétique permet de gagner des points et plus il y a de points, plus le logement peut être loué avec un loyer élevé. Ainsi, le propriétaire bailleur peut financer la rénovation énergétique et le locataire bénéficie d'un logement avec des charges d'énergie réduites.
- f) **Formation des professionnels du bâtiment.** Au Royaume-Uni, un programme propose des formations pour les ouvriers qualifiés comme les plâtriers ou les peintres afin de leur permettre de se positionner sur le marché de l'isolation des murs.
- g) **Programme local de rénovation énergétique.** Par exemple, en Ecosse le « Home Energy Efficiency Programmes' (HEEPS) Area Based Schemes » est un programme prévu sur 10 ans. La gestion est assurée par les autorités locales car elles connaissent mieux que les autres le contexte local. Les zones visées sont les plus en difficulté et les travaux sont les plus difficiles à réaliser (comme l'isolation par l'extérieur) quand le premier programme n'aidait que les travaux les plus simples.
- h) **Prêt à longue durée.** En Allemagne, il existe un mode de propriété particulier inconnu en France. Les occupants ont acheté un droit de propriété limité dans le temps. Dans ce cas, les propriétaires sont souvent réticents à investir dans des travaux de performance énergétique. Une solution trouvée a été de proposer des prêts longue durée. De plus les démarches de prêt longue durée permettent d'obliger à la mise en œuvre d'une demande groupée et donc d'une coordination des travaux.
- i) **Subventions versées directement aux entreprises du bâtiment.** Au Royaume-Uni, le fonds ECO (energy company obligation) pour les travaux de performance énergétique prévoit que les subventions sont versées directement aux entreprises. Ainsi les fonds sont véritablement utilisés pour financer des travaux de performance énergétique. Ce système limite le choix des entreprises mais le processus administratif de paiement est simplifié.
- j) **Des subventions versées au syndicat de copropriétaires.** Le Grand Lyon a mis en place fin 2015 une subvention pour la rénovation énergétique des copropriétés. La subvention est versée au syndicat de copropriétaires en contrepartie de la réalisation de travaux collectifs sur les parties communes ou privatives.
- k) **Des logements ou des bâtiments démonstratifs.** Au Royaume-Uni, le « Green Open Homes » est un programme pour montrer des rénovations énergétiques. Des propriétaires ayant fait des travaux ouvrent leurs portes à des visiteurs et expliquent ce

qu'ils ont fait et les gains qu'ils ont eu. Le principe de ces actions est basé sur la norme sociale. L'évaluation de ces visites montre que les participants sont incités à réaliser des rénovations énergétiques.

- l) **Combiner des subventions et des prêts.** En France, les subventions sont souvent combinées avec des prêts collectifs. Les prêts collectifs sont faciles à obtenir quel que soit l'âge, les conditions de santé ou de revenus. Les prêts collectifs sont également très souples sur la durée de remboursement et le montant emprunté. Ainsi il est possible de n'emprunter que le montant des travaux déduit des subventions. Ces outils financiers permettent de penser en coût mensuel le projet de rénovation énergétique au lieu d'un reste à charge moins incitatif.
  
- m) **Payer pour des travaux en lien avec la facture d'énergie.** Au Royaume Uni, le programme « Green Deal » propose une solution de financement aux propriétaires qui n'ont pas accès aux financements classiques. Les travaux étaient choisis en fonction de ce qu'il était possible de faire et des économies d'énergie potentielles. Les investissements étaient remboursés via un ajout dans les factures d'énergie. En théorie, les travaux permettant de réduire la facture, le coût reste le même pour les occupants. Le programme « Green Deal » n'a pas été un succès pour plusieurs raisons dont des intérêts d'emprunt trop élevés mais ouvre la voie à des solutions de financement via les factures d'énergies.

## 5 Propositions pour les politiques françaises

En complément des propositions de base pour une évolution des politiques publiques, nous avons utilisé l'expérience des cas d'études, des retours des professionnels, de l'expérience des ALEC du réseau FLAME et l'analyse des politiques actuelles pour proposer des évolutions des politiques nationales.

### France

Les propositions ci-dessous sont issues d'un travail mené au sein du réseau FLAME.

## Propositions d'évolution des politiques publiques en France pour faciliter la rénovation énergétique des copropriétés

Objet	Situation actuelle	Situation future souhaitée
<b>1. Sur le plan financier</b>		
<p><b>1.1. Stabiliser</b> les aides financières <b>à moyen terme</b></p>	<p><b>1) Les aides actuelles ont des échéances incompatibles avec le rythme de prise de décision et de réalisation des travaux en copropriétés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CITE = 31-12-2016 ;</li> <li>- CEE = 31-12-2017 (mais valeurs très faibles bien avant)</li> <li>- éco-ptz = 31-12-2018</li> </ul> <p>La TVA à 5,5 % et les aides de l'ANAH peuvent être remises en question chaque année.</p> <p>⇒ <b>Les copropriétés qui se lancent début 2016 n'ont aucune visibilité pour leur projet qui verra le jour en 2018-2019</b> (hors éco-ptz). Les aides actuelles n'ont alors aucun effet incitatif.</p> <p><b>2) Leurs modes de calculs sont (parfois très) changeants</b> (exemple : CITE).</p> <p>⇒ <b>Perte de confiance dans le système actuel</b></p>	<p><b>Aides financières stables</b> (= sans modifications des « règles d'attribution » et des taux) <b>sur plusieurs années</b> : 4 ans au moins = temps moyen (minimum ?) séparant les premières réflexions de la fin des travaux.</p> <p>On pourrait aussi imaginer un dispositif particulier aux copropriétés dont le « fait générateur » (= évènement qui est pris comme référence pour savoir quelles sont les aides applicables) serait le vote en assemble générale, assorti d'un délai à ne pas dépasser pour la réalisation des travaux.</p>

	<b>d'aides financières.</b>	
--	-----------------------------	--

<p><b>1.2. Homogénéiser et simplifier les critères techniques d'éligibilité aux aides de « droit commun » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CITE, CEE, TVA à 5,5 %</li> <li>- éco-ptz</li> <li>- aides ANAH</li> <li>- taxe foncière le cas échéant</li> </ul>	<p>Deux systèmes coexistent (voire trois : cas particulier de la taxe foncière) :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obligation de moyens (CITE, CEE, TVA à 5,5 %, éco-ptz), avec parfois des critères d'éligibilité non homogènes : l'éco-ptz n'a pas les mêmes exigences pour le R rapporté lors de travaux d'isolation des murs extérieurs et des toitures, que les « CITE-CEE-TVA à 5,5% ».</li> <li>2) obligation de résultats (ANAH), avec des critères d'éligibilité différents selon les cas : 25 % d'économie d'énergie après travaux pour les propriétaires occupants contre 35 % pour les propriétaires bailleurs.</li> <li>3) Dans certaines communes, exonération de tout ou partie de la taxe foncière pendant une durée déterminée, sur les critères du CITE + un montant minimum de travaux (10 ou 15 000 €).</li> </ol> <p>⇒ <b>Un dispositif global perçu comme étant compliqué, difficile à comprendre et à retenir.</b></p>	<p><b>Critères techniques d'éligibilité, communs</b> à toutes les aides financières : mise en cohérence des aides et « crédibilisation » de ces critères.</p> <p><b>Obligations de moyens</b> BBC-compatibles, poste par poste = simplicité, pas de simulations thermiques sources de dépenses supplémentaires.</p> <p><b>Disposer d'un système d'aide incitant à en faire le maximum</b>, sur les plans qualitatifs et quantitatifs (ex. : CIDD 2014 : le taux est plus élevé en cas de bouquet de travaux).</p> <p>Aides versées au moment des appels de fonds plutôt que sur présentations des factures (qui arrivent souvent longtemps après, ce qui impose parfois des prêts « relais »).</p> <p>Eviter les conflits entre organismes (ex. : cas des CEE en copropriétés quand des propriétaires occupants bénéficient des aides de l'ANAH).</p> <p>⇒ Simplicité administrative, homogénéité des</p>
---	--	---

		différents dispositifs, incitation aux rénovations globales.
--	--	--

<p><b>1.3. Simplifier le dossier de demande d'éco-ptz copropriété.</b></p>	<p>Si l'éco-ptz existe bel et bien dans la réalité, les difficultés et contraintes de constitution des dossiers, le rendent difficile (voire couteux) à mettre en œuvre.</p> <p>Le syndic a une place importante : un supplément de travail qui peut donc freiner son implication.</p> <p>Des montants maximum qui peuvent être insuffisant pour les grands appartements qui ont des quotes-parts élevées.</p> <p>Les autres prêts collectifs sont beaucoup plus simples.</p>	<p>Rendre la constitution des dossiers plus simple et moins couteuse.</p> <p>Permettre le déblocage des fonds aux appels de fonds et non sur présentation des factures.</p> <p>Limiter au maximum l'implication du syndic.</p> <p>Assouplir les durées d'emprunts et revoir les montants maximums.</p> <p>Confier la validation du dossier à un tiers indépendant (et non l'artisan qui doit faire les travaux).</p>
<p><b>1.4. Intégrer de nouveaux travaux</b> concourant à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements <b>dans le panel de ceux ouvrant droit aux aides financières</b> (CITE, CEE, etc.).</p>	<p>Les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de rénovation des dispositifs existant de ventilation,</li> <li>- d'entretien/maintenance des systèmes énergétiques (chauffage, ECS, ventilation),</li> </ul> <p>sont exclus des dispositifs financiers d'incitation à l'amélioration de l'efficacité énergétique (sauf certains d'entre eux, s'agissant des CEE).</p>	<p>Ouvrir droit aux subventions, les travaux liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au traitement de la ventilation ;</li> <li>- à l'amélioration de l'étanchéité à l'air (sous réserve résultat d'un test « porte soufflante ») ;</li> <li>- à l'optimisation des systèmes énergétiques ;</li> <li>- à la mise en conformité des chaudières individuelles (et leur conduit de fumée) au regard de la réglementation européenne qui impose les chaudières à condensation à partir de 2018.</li> </ul>

<p><b>1.5. Augmenter le niveau des aides financières</b> pour les rendre réellement incitatives.</p>	<p>Les aides actuelles (en particulier les CEE) sont d'un faible niveau ; celles qui sont plus importantes (ANAH) sont très ciblées (propriétaires occupants très modestes).</p> <p>Elles sont insuffisantes au regard de l'objectif des 500 000 logements rénovés par an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place des aides réellement incitatives, sans doute « indexées » sur les revenus pour ne pas faire « exploser » les déficits publics.</li> <li>- Bonification des aides pour les rénovations globales (ou pour les rénovations à 3 travaux ou plus).</li> <li>- Permettre le versement des aides avant les travaux et non (longtemps) après pour éviter les avances souvent sources de problèmes ou de renoncement.</li> <li>- Prendre en compte le cas particulier des bailleurs.</li> <li>- Augmenter les plafonds des RFR (revenus fiscaux de référence) permettant le cumul CITE – éco-ptz (pour élargir la base des bénéficiaires aux classes « moyennes »).</li> </ul>
<p><b>1.6. Homogénéiser la TVA</b> sur les travaux d'installation des <b>chaudières à condensation</b>.</p>	<p>En maison individuelle : TVA à 5,5 %.</p> <p>En copropriété : incertitude entre 5,5 et 20 % (démarches en cours de quelques ALE-ALEC pour faire préciser la question auprès de leurs services fiscaux respectifs).</p>	<p>TVA à 5,5 % « pour tous » : égalité de traitement des logements individuels et collectifs.</p>

<p><b>1.7. Défisicaliser l'augmentation de la valeur locative</b> des logements suite à des travaux de rénovation énergétique.</p>	<p>Les taxes d'habitation et foncière sont calculées sur la base de la valeur locative des logements. Suite à des travaux de rénovation énergétique, cette valeur peut se voir réévaluer. C'est le cas en particulier si une loggia est fermée (par des menuiseries) et isolée par l'extérieur. L'augmentation des taxes qui peut suivre annule le bénéfice financier des économies d'énergie d'une telle mesure par rapport à une isolation en fond de loggia, notamment du fait de la création de SHON.</p>	<p>Ne pas prendre en compte l'influence de travaux de rénovation énergétique sur l'augmentation de la valeur locative des logements dans le calcul des taxes locales (habitation et foncière).</p>
<p><b>1.8. Inciter à la constitution d'un fonds de travaux d'un montant réellement significatif.</b></p>	<p>Lourdeur administrative (= frais de gestion du syndic) + plancher très bas.</p>	<p>Création, sur le modèle du PEL (Plan d'épargne logement), d'un PERC (Plan d'Épargne Rénovation Copropriété) : fiscalité nulle et prime d'État en fonction du capital constitué.</p>
<p><b>1.9. Mettre en place un système d'aide participant aux études d'aides à la décision de travaux</b></p>	<p>Sauf cas particuliers à l'initiative de quelques collectivités locales ou territoriales, les aides sont calculées sur le coût des travaux.</p>	<p>Subventionner les audits énergétiques et architecturaux, éléments souvent importants d'aide à la décision.</p>
<p><b>1.10. Simplifier les aides financières</b></p>	<p>Un relativement grand nombre d'aide, basées sur des critères techniques ou économiques variés, rendant le « tableau général » assez flou et en tout cas complexe.</p>	<p>Une aide / un dispositif <b>unique</b>, simple, cohérent incitatif et tirant la qualité des rénovations « vers le haut » (cf. sur ce point le rapport prévu dans la LTECV, art.14- VII).</p>

Objet	Situation actuelle	Situation future
<b>2. Adapter la réglementation actuelle à la réalité</b>		
<p><b>2.1.</b> Rendre plus crédible et réaliste en l'assouplissant, la règle « des 10 ans d'âge » pour l'obligation de changement des menuiseries en cas de vote en AG, au titre des « travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives ».</p>	<p>Faible gain global de performances énergétiques en 10 à 15 ans (au regard du coût des fenêtres, voire de l'énergie grise des menuiseries actuelles).</p> <p>Différentiel qui va, de plus, diminuer à l'avenir.</p>	<p>Modifier l'article 25-f de la loi du 10 juillet 1965 en portant la durée « d'exemption de travaux » de 10 à 20 ans.</p>
<p><b>2.2.</b> Rendre les composants contribuant à l'extraction de l'air (ventilation) des logements plus faciles à mettre en œuvre à l'échelle d'un bâtiment, notamment pour une ventilation hygroréglable.</p>	<p>Les gaines, conduits et extracteurs sont parties communes, mais les grilles d'extraction peuvent être, selon les règlements de copropriétés, des parties privatives. Ce qui peut poser problème pour la mise en place d'une ventilation hygroréglable.</p> <p>VMR difficile à « imposer ».</p>	<p>Complément à ajouter au 2° du I de l'article R.138-2 du code de la construction et de l'habitation.</p>
<p><b>2.3.</b> Répartition des frais de chauffage.</p>	<p>Risque de généralisation contre-productive de l'obligation d'installation de répartiteurs de chaleur permettant l'individualisation des frais de chauffage.</p>	<p>Conserver l'esprit (seuil de consommation) du décret du 23-04-2012.</p> <p>Repousser le délai pour laisser aux copropriétés le temps de mettre en œuvre des travaux et ainsi donner à cette mesure un rôle d'incitation à des travaux de baisse durables des consommations et donc d'économies durables d'énergie (délais à fixer en fonction de la classe énergétique ?) : isolation, etc.</p>

		Obligation de règles claires et transparentes d'établissement des coefficients de répartitions.
<b>2.4.</b> Rendre inopposable le refus d'ITE par un voisin en cas d'emprise sur « domaine privé ».	Une ITE peut être rendue impossible si le mur concerné est en limite de propriété et que le voisin refuse l'ITE, pour emprise au sol ou même « emprise à 2 m de hauteur ».	Créer une "servitude de rénovation énergétique" pour permettre l'ITE en saillie d'un fonds voisin Rendre le refus strict impossible ( ?). Permettre/imposer une transaction foncière si emprise au sol ( ?). (sous réserve du respect de la propriété privée).
<b>2.5.</b> Fiabiliser le contenu des audits	Certaines données quantitatives (ex. : les surfaces à isoler) ne figurent pas systématiquement dans les audits.	Obliger les BET à inscrire sur les fiches de préconisations les mètres ou le nombre d'équipements à changer. Rendre l'audit global obligatoire ?

3. Obligations de travaux ou concernant les travaux		
Objet	Situation actuelle	Situation future
<p><b>3.1.</b> Instaurer des exigences minimales lors des rénovations énergétiques.</p>	<p>La majorité des rénovations thermiques des logements n'est pas à la hauteur des enjeux.</p> <p>La RT dans l'existant (élément par élément) n'est plus suffisante.</p>	<p>- Obligation de moyens ? =&gt; renforcer la RT dans l'« existant » élément par élément.</p> <p>- Obligations de résultats ? =&gt; classe énergétique minimale à atteindre après travaux (d'après DPE).</p>
<p><b>3.2.</b> Rendre obligatoires les travaux de rénovation énergétique des logements privés, en particulier préalablement à une mutation (mise en vente ou location).</p>	<p>Des ménages aux ressources limitées achètent (pas cher) des « passoires énergétiques » et ne peuvent plus, par la suite, faire face à des dépenses de rénovation.</p> <p>L'art. 6 de la loi sur la transition énergétique prévoyait une telle mesure à partir de 2030, mais il a été <a href="#">déclaré contraire à la constitution</a>.</p>	<p>Interdire les transactions immobilières aux logements énergivores (classes énergétiques les plus mauvaises dans un premier temps).</p> <p><b>Attention aux cas des copropriétés, pour lesquelles il ne faudrait pas que les obligations à titre individuel (en parties privatives, exemple : ITI) ne soient en contradiction avec des rénovations « collectives » souvent beaucoup plus efficaces (= sur les parties communes, exemple : ITE).</b></p>

		<b>En copropriété, il est sans doute plus pertinent de rendre obligatoire les outils de la réflexion menant à des décisions de rénovation énergétique que les travaux eux-mêmes (avec leur cortège de dérogations...).</b>
<b>3.3.</b> Améliorer la compétence des personnels des entreprises réalisant les travaux.	Elles sont loin d'être « au top » !	Faire évoluer le dispositif de formation RGE.  Contrôler la qualité des travaux.
<b>3.4.</b> Travaux embarqués.	Obligation prévue dans la loi TECV du 17 août 2015.  Décret en cours de rédaction	Vigilance sur la notion d' « homme de l'art » et de la note de justification d'un retour sur investissement > 10 ans.

4. Améliorer les DPE		
Objet	Situation actuelle	Situation future
<p><b>4.1. Sur la forme :</b> Rendre les DPE plus lisibles et facilement compréhensibles par le grand public.</p>	<p>Le DPE est souvent perçu comme un document purement administratif, difficile à lire et à comprendre, voire abscons.</p>	<p>Revoir la présentation et la forme des DPE : <b>vulgarisation, convivialité et pédagogie</b> (vocabulaire, schémas). Rigueur et pédagogie ne sont pas exclusifs l'un de l'autre.</p> <p>Différences clairement exposées avec le calcul réglementaire (méthode, postes de consommations, surface, etc.) et les consommations réelles.</p>
<p><b>4.2. Sur le fond :</b> Faire des DPE de véritables outils personnalisés d'aide à la décision, pour les copropriétés</p>	<p>Conseils pratiques génériques.</p> <p>Informations générales, souvent non adaptées au cas traité.</p> <p>Absence de hiérarchisation des propositions de travaux.</p> <p>Confusion avec les « valeurs de consommations de la RT ».</p>	<p>En faire une source d'informations plus précises: répartition des déperditions poste par poste, estimation des gains après travaux.</p> <p>Propositions de travaux adaptées au cas rencontré et hiérarchisées.</p> <p>Personnalisation des conseils.</p> <p><b>=&gt; en faire un réel outil d'aide à la décision.</b></p> <p><b>Créer un DPE « copropriété » avec, notamment des conseils spécifiques aux</b></p>

		<b>copropriétés, selon le type de chauffage.</b>
<b>4.3. Parfaire les compétences des diagnostiqueurs.</b>	Toujours des inégalités de résultats en fonction des diagnostiqueurs.	Renforcer les formations. Mieux encadrer le DPE (certification NF ?). Instaurer des contrôles plus fréquents.
<b>4.4. Mettre en place une base de données publique sur les DPE.</b>	Rien de tel n'existe, et il est difficile de situer un bien par rapport à la « concurrence locale ».	Une base de données publique permettrait d'avoir une vision du parc de logements existants (au niveau local comme national).

Ces recommandations nationales sont en sus, mais aussi se complètent, les conclusions et les recommandations de LEAF essentielles à faible modernisation carbone des bâtiments d'occupation multiples, qui comprennent:

- les recommandations de la politique européenne de large
- Recommandations pour la mise en œuvre et l'amélioration de l'EPBD
- Des exemples de meilleures pratiques dans différents pays européens

## Diffusion de l'information

- **Améliorer l'information contenue dans les DPE.** Des changements sont nécessaires au format et à la présentation standardisée du rapport de DPE. Actuellement des recommandations d'amélioration manquent totalement dans les DPE français; les options pourraient être clairement intégrées et expliquées.
- **Inclure les travaux d'entretien dans les audits énergétiques et les DPE.** Les audits énergétiques subventionnés par l'ADEME dans les cas d'études LEAF ont permis aux professionnels d'acquérir de l'expérience, et ont aidé les petites copropriétés à prendre des décisions de mesures de performance énergétique. L'expérience de LEAF a montré que les audits visant uniquement la performance énergétique sont moins efficaces en termes de travaux de rénovation que ceux qui intègrent également les travaux d'entretien (et en particulier les mesures de rendement énergétique qui peuvent être incorporées aux travaux d'entretien). En encourageant des mesures de performance énergétique au sein de travaux plus globaux d'entretien, les chances de voir le projet global de rénovation voté par les propriétaires sont accrues, et cette voie peut être utilisée pour fabriquer des DPE plus précis.
- **Inclure des mesures communes aux DPE.** L'amélioration des économies d'énergie et les travaux d'entretien de l'immeuble devraient être envisagés dans leur ensemble à l'échelle de l'immeuble dans le DPE individuel lorsque le logement fait partie d'un immeuble en copropriété. Cela aidera les occupants à comparer les coûts et les avantages de procéder individuellement avec des améliorations limitées à leur appartement ou bien collectivement avec les coûts et les avantages des améliorations partagées à l'échelle de l'immeuble.
- **Campagnes d'information de proximité sur les économies d'énergie.** La très positive campagne nationale de sensibilisation sur les économies d'énergie de l'ADEME fournit un fond pour discuter de la performance énergétique des bâtiments. Cela pourrait être encore renforcé par des campagnes de communication locales qui soutiennent la diffusion nationale.
- **Soutien financier aux centres locaux d'information sur l'énergie.** Les centres locaux d'information sur l'énergie (espaces info-énergie) jouent un rôle essentiel en fournissant des conseils impartiaux pour les propriétaires d'immeubles et les résidents. Un soutien supplémentaire pour les centres locaux est nécessaire pour veiller à qu'ils puissent fournir la meilleure information indépendante et fiable sur les subventions et les aspects techniques de rénovation, ainsi que fournir un soutien pour les conseils syndicaux et syndics de copropriétés par l'accompagnement de projets.

- **Mettre en cohérence les dispositifs d'information, les stratégies nationales et les incitations financières.** Le plan national de rénovation énergétique de l'habitat a un impact très positif en termes de mobilisation à la réalisation de travaux de performance énergétique. Il est important qu'il soit étroitement en lien avec la campagne nationale de sensibilisation sur les économies d'énergie et les dispositifs de subventions.

### Du côté de la demande

- **Accroître la prise de conscience sur le lien entre les notations des DPE et la valeur de la propriété.** Il existe des preuves pour montrer que les notations des DPE impactent la valeur de la propriété. Une propriété notée au rang A sera cotée à +10% par rapport à une propriété cotée au rang D, alors que le niveau F sera à -15% par rapport au D. L'amélioration de l'efficacité énergétique et la plus-value associée peuvent stimuler la demande sur le marché.

### Financement et ressources financières

- **Améliorer la disponibilité, les modalités et la gestion des dispositifs de financement public.** Comme avec la plupart des autres pays de l'UE, il y a des difficultés en France avec des offres incohérentes et peu fiables de financement de l'État, qui varient (et peuvent même être contradictoires) d'une région à l'autre, créant une image complexe de soutien. La recommandation de base en ce qui concerne l'amélioration de la disponibilité, la conception et la gestion des régimes de financement public devrait être une priorité en France : les incitations financières doivent être fixées à long terme, faciles à comprendre, et faciles d'accès.
- **Améliorer la cohérence.** Les incitations financières doivent être standardisées dans les différentes régions de France afin d'améliorer l'information du public sur les programmes de subventions et aussi d'éviter les problèmes de chaîne d'approvisionnement et la tendance à se concentrer sur la promotion de mesures individuelles selon le lieu du financement. Les subventions devraient également être réglées de sorte qu'elles soient complémentaires et ne fonctionnent pas en compétition.
- **Accroître la promotion du crédit d'impôt pour le développement durable.** Le crédit d'impôt pour le développement durable a eu un impact positif dans les bâtiments de l'étude de cas de LEAF, et cette politique pourrait être utilisée davantage pour stimuler la baisse des émissions de carbone. L'incitation financière encourage les propriétaires à réfléchir à des mesures de performance énergétique. Nous recommandons donc de promouvoir ce dispositif.
- **Améliorer les systèmes d'attribution des crédits d'impôt.** Les crédits d'impôt sont réclamés un an après la fin des travaux, sur la base d'une facture à titre de preuve. Cependant, les travaux durent souvent plus d'un an et de la politique de crédit d'impôt peut changer entre la date de l'accord pour les travaux et la date à laquelle le chantier est terminé. Notre recommandation consiste à inclure la décision de demande d'un crédit d'impôt dans le procès-verbal de l'assemblée générale, et de tenir compte de la date de cette décision pour appliquer le taux prévu au crédit d'impôt en vigueur à ce moment-là.
- **Accroître la sensibilisation à la réduction de la TVA sur les investissements dans l'efficacité énergétique.** Ceci est un autre incitatif financier qui peut être utilisé pour

encourager la rénovation. Cependant, les critères doivent être plus clairs et la l'information améliorée de sorte que plus de particuliers soient en mesure d'y accéder.

- **Développer l'utilisation de subventions à l'OPAH pour rénovation.** L'OPAH peut être utilisé par les villes pour encourager les mesures de performance énergétique dans les bâtiments anciens appartenant à ceux à faible revenu. Ils ne sont pas utilisés partout et il est possible d'étendre leur utilisation pour encourager la rénovation.
- **Fournir un soutien financier pour l'expertise professionnelle au stade de la planification.** Parce que des améliorations sont souvent motivées par les subventions, les propriétaires ont souvent décidé les travaux de rénovation avant de demander une subvention. Avant cette décision, ils peuvent avoir eu recours à un architecte ou à un ingénieur pour des conseils techniques mais sur une amélioration spécifique (plutôt que sur une évaluation globale de la construction). Le financement de ce genre de conseils aiderait à assurer l'impartialité et à ouvrir des possibilités pour un large éventail d'améliorations de l'efficacité énergétique.

## Législation et réglementation

- **Définir les exigences minimales de performance énergétique pour tous les projets de rénovation.** À l'heure actuelle, les exigences minimales sont applicables uniquement aux travaux d'isolation, pas sur la remise en état général des bâtiments. La modification des exigences minimales de performance énergétique pour couvrir tous les travaux de rénovation du bâtiment aurait un impact significatif.
- **Mettre en place des plans d'entretien des bâtiments à long terme dans toutes les copropriétés.** Avec le manque de structures de gestion dans plusieurs copropriétés, la prise de contact avec les décideurs pour délivrer une information sur les opportunités dans le but de parvenir à une décision de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique est très difficile, surtout quand les gestionnaires de bâtiments changent et quand l'assemblée générale (réunion des gestionnaires d'immeubles et propriétaires) a lieu seulement une fois par an. L'utilisation de plans d'entretien de l'ensemble du bâtiment à long terme est donc fortement recommandée afin que des améliorations soient planifiées en avance, en évitant la nécessité d'attendre plusieurs années pour les décisions à finaliser, en réduisant ainsi les coûts par la combinaison amélioration de l'efficacité énergétique/travaux d'entretien lorsque cela est possible. Nous recommandons vivement le déploiement de plans d'entretien à long terme dans toutes les copropriétés.
- **Définir les exigences relatives à la construction de plans de gestion et de communication.** Les plans d'entretien des bâtiments seraient encore renforcés en imposant des exigences sur des systèmes compréhensifs de communication avec les propriétaires, occupants et parties prenantes de la copropriété. De tels accords pourraient inclure des méthodes normalisées de calcul des contributions financières des résidents à payer pour les travaux (basé sur le nombre de différents résidents bénéficiaires des travaux proposés).
- **Faire connaître et mettre en œuvre de nouveaux règlements de prise de décision dans les copropriétés.** De même, les nouvelles dispositions de la LTECV du 17 août 2015 qui viennent simplifier le processus décisionnel en copropriété gagneraient à être amplement diffusées et communiquées. Selon les nouvelles réglementations, les travaux

d'amélioration de l'efficacité énergétique pourront être votés par plus de 50% des propriétaires « présents » à l'assemblée générale.

- **Améliorer le ciblage des améliorations sur les émissions carbone dans les zones protégées.** En France, des règles spécifiques régissent les mesures autorisées dans les bâtiments classés et protégés ou situés jusqu'à 500 mètres de ceux-ci. La diffusion de l'information sur les types de travaux possibles dans ce contexte permettrait de surmonter l'obstacle perçu qu'aucuns travaux de rénovation ne peuvent être effectués tout autour dans les villes et villages.
- **Mettre en œuvre des plans d'exemptions au niveau local pour encourager l'isolation des murs.** La LTECV délègue des pouvoirs aux collectivités locales pour simplifier le processus d'obtention du permis de construire pour l'isolation des murs extérieurs. Cela pourrait être appliqué plus largement, en tenant compte des sensibilités, pour rendre possibles des travaux d'efficacité énergétique sans affecter négativement la valeur historique et esthétique des bâtiments.

## 6 Suggestions pour des recherches plus approfondies

Le projet LEAF et l'expérience des partenaires dans la rénovation énergétique de copropriétés a permis d'identifier les difficultés et les questions qui méritent un travail d'analyse approfondie. Ces questions sont expliquées plus en détail dans le rapport complet et sont synthétisées ci-dessous.

### Données

- Des données plus précises sont nécessaires sur les copropriétés : leur nombre, le nombre d'occupants, le type de gestion, leur performance énergétique et les possibilités de rénover ou d'installer des énergies renouvelables.
- Des données plus précises sont nécessaires pour établir s'il existe un lien direct entre l'étiquette énergie et la valeur des logements sur le marché. Si ce lien est avéré, il doit être utilisé pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux de performance énergétique.
- Il est nécessaire de développer des services de conseil professionnel et impartial.

### Sensibilisation et passage à l'acte

- Les facteurs influençant la manière dont les propriétaires priorisent la rénovation énergétique aidera à faire émerger la demande.
- Le niveau de perception de l'utilité des DPE varie d'un pays à l'autre. Analyser et comprendre pourquoi il existe ces différences permettrait de proposer des évolutions de DPE dans les différents pays.
- Des recherches complémentaires sont nécessaires sur la compréhension des DPE par les bailleurs et les locataires ainsi que sur la manière dont le DPE affecte la valeur à la vente ou à la location et sur la manière dont le locataire ou l'acheteur intègre le DPE dans son choix de logement.

## **Plan de financement et subventions**

- Des recherches sur le « niveau de financement minimal » pour encourager et s'assurer que les travaux sont réalisés aideraient le développement de nouveaux systèmes de financement.
- Le temps de retour sur investissement est un élément majeur dans la prise de décision des copropriétaires mais des questions demeurent sur la méthode de calcul la plus appropriée et sur celle qui serait optimale pour encourager la rénovation énergétique (par exemple comparer le coût des travaux d'entretien au coût des travaux de performance énergétique plutôt que de comparer le gain sur les factures et le coût des travaux).
- De même, les revenus parfois très différents des copropriétaires font que certains sont prêts à payer pour des travaux quand d'autres ne le sont pas. Des recherches pourraient être menées pour trouver des solutions de financement qui tiennent compte de ce constat.
- Les DPE comme outil de choix de travaux et permettant de déterminer un montant de subvention est en constante évolution. Beaucoup de systèmes de financement n'ont pas de liens directs avec les DPE. Le potentiel des DPE à influencer les rénovations énergétiques restent à montrer et il y a du travail dans les pays membres pour créer ce lien.

## **Réglementation et propriété de l'habitat**

- Peu de travaux ont été menés pour mesurer l'efficacité réelle des travaux d'économies d'énergie.
- Le statut de bâtiments protégés limite la mise en œuvre de certaines solutions de rénovation énergétique. La réglementation assurant le respect du patrimoine et le maintien de notre héritage doit évoluer dans certains pays pour permettre l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et lutter contre la précarité énergétique.
- Les propositions du projet LEAF incluent un volet sur le développement de règles de gestion des bâtiments collectifs dans les pays n'ayant pas de règles existantes. Toutefois des recherches restent nécessaires pour identifier les règles de gestion les plus efficaces.