



**LEVER LES FREINS A LA RENOVATION ENERGETIQUE
LES PROPOSITIONS DU GROUPE EFFY**

CONTRIBUTION DANS LE CADRE DU GRAND DEBAT NATIONAL

Le grand
débat national



8 Propositions pour lever les freins à la rénovation énergétique

- **Fluidifier le parcours de rénovation énergétique du particulier**

Proposition n°1 : Permettre à un tiers strictement habilité par les pouvoirs publics à de mobiliser de manière digitale l'ensemble des aides à la rénovation énergétique au bénéfice d'un particulier ;

Proposition n°2 : Rendre le diagnostic de performance énergétique (DPE) numériquement accessible, après accord du propriétaire ou du locataire d'un bien immobilier, à un tiers habilité ;

- **Renouveler les incitations pour favoriser le passage à l'acte des propriétaires bailleurs**

Proposition n°3 : Pour les propriétaires bailleurs, flécher la déductibilité des charges locatives pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et relever le plafond du déficit foncier pour les travaux réalisés chez les locataires modestes ;

Proposition n°4 : Lancer une expérimentation dans des zones non tendue sur la faisabilité d'une modulation des droits de mutation en fonction de la performance énergétique d'un bien immobilier ;

- **Donner confiance en accélérant la lutte contre les abus et en donnant de la visibilité sur les moyens**

Proposition n°5 : Mettre en place une « Task Force » pour lutter efficacement contre la fraude aux certificats d'économies d'énergie en permettant l'échange d'information entre différentes autorités publiques ;

Proposition n°6 : Donner compétence au Médiateur National de l'Énergie sur la rénovation énergétique afin de pouvoir enregistrer et traiter le cas échéant les plaintes des particuliers ;

Proposition n°7 : Accélérer les contrôles pour les professionnels RGE et généraliser l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique ;

Proposition n°8 : Stabiliser les incitations financières et le dispositif d'obligation d'économie d'énergie sur l'ensemble de la durée programmation pluriannuelle de l'énergie.

Grand débat national

Les propositions du Groupe Effy

I. *Fluidifier le parcours de rénovation énergétique du particulier*

Aujourd'hui, nous connaissons les principales clefs permettant le passage à l'acte des ménages modestes vers la rénovation énergétique de leur logement : i) **L'accompagnement dans leur projet pour identifier les meilleurs travaux et donner confiance** ; ii) **L'identification des professionnels pour la réalisation de leur projet** ; iii) **L'optimisation du financement pour surmonter la contrainte de crédit.**

Ce dernier point est essentiel, il est nécessaire d'aider les particuliers à optimiser leur financement en permettant à ces derniers de bénéficier de l'ensemble des aides auxquelles ils peuvent avoir droit. Il existe aujourd'hui de nombreuses aides à la rénovation, cependant, **leur multiplicité ne favorise pas leur lisibilité pour les ménages.** Au-delà de la connaissance des aides au passage à l'acte, se pose la question de la complexité du recours à ces aides distribuées de manière cloisonnée par des acteurs différents et selon des modalités qui ne sont pas alignées.

Dès lors nous pensons **qu'un des principaux enjeux du parcours de rénovation est de décroisonner les approches et en premier l'accès aux aides et subventions** : sortir des logiques de canaux exclusifs de distribution des aides pour **favoriser l'émergence de solutions de financement packagées.** Il faut passer du modèle inefficace où l'on demande aux ménages de s'adapter à la complexité administrative des multiples guichets vers un système où l'on offre la possibilité aux ménages d'obtenir l'ensemble des aides de manière rapide et efficace.

Pour réussir cette simplification administrative, **nous proposons la création d'un statut de « tiers habilité » dont le rôle serait de se charger, sur mandat du particulier, de réaliser les démarches d'accès aux aides pour son compte auprès des différents organismes** (ANAH, Ministère des finances et des comptes publics, banque privée...).

Ainsi ce « tiers habilité » personne morale publique, privée ou associative prendrait en charge la complexité du système, en faisant les démarches administratives en lieu et place du particulier. La création de ce nouveau statut exige, évidemment, **des critères qualitatifs stricts définis par les pouvoirs publics.** De manière non exhaustive, il sera nécessaire de justifier d'une activité en lien avec la rénovation énergétique ainsi que des capacités techniques et financières pertinentes.

A titre d'exemple, un « tiers habilité » pourrait réaliser l'interfaçage entre le particulier et les banques privées afin de pouvoir faciliter les démarches d'accès à l'éco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ). Cela permettrait de démocratiser davantage ce type d'aide et dans le même temps financer le reste à charge des projets de rénovation des particuliers.

Enfin, cette nouvelle approche permettra également de **développer la notion de « tiers payant » rénovation énergétique pour les ménages qui ne peuvent s'engager financièrement dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique** faute de trésorerie. En effet, la collecte des aides par le « tiers habilité » facilitera la déduction des aides du coût des travaux, évitant aux particuliers les plus modestes d'avoir à déboursier pour pouvoir engager des travaux de rénovation énergétique dans leur logement.

Proposition n°1 : Permettre à un tiers strictement habilité par les pouvoirs publics à mobiliser de manière digitale l'ensemble des aides à la rénovation énergétique au bénéfice d'un particulier

La fluidification du parcours des particuliers passe également par **une meilleure connaissance et exploitation des données collectées dans le cadre des diagnostics de performance énergétique (DPE)**. Actuellement, l'utilisation du DPE est limitée à la sensibilisation du futur propriétaire ou locataire quant à l'impact de la consommation énergétique de son logement.

Aujourd'hui, seuls les organismes de certification ont accès à la base des diagnostics de performance énergétique gérée par l'ADEME (<http://www.observatoire-dpe.fr/>). Cependant, **les données contenues dans cette base ne sont pas généralement pas exploitées**, ni par le particulier qui souhaite entreprendre un projet de rénovation, ni par les tiers pouvant l'accompagner dans son projet (artisans, architectes, opérateur ANAH...).

Une des raisons qui explique cette sous-utilisation est le format statique sous lequel les DPE sont aujourd'hui stockés. Ainsi, pour permettre une plus grande exploitation des étiquettes énergétiques et sans attendre la mise en place d'un carnet numérique pour le logement, **nous proposons que l'ensemble des DPE soient numérisés sous format normalisé APisable et rendus accessibles, après accord du particulier, aux « tiers habilités »**.

Dès lors un particulier pourrait donner accès, à un « tiers habilité » au DPE de son logement. Cela permettra aux ménages désireux d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique **de réaliser les travaux les plus efficaces**, en adéquation avec leur bien. L'analyse du DPE en amont d'un projet de rénovation énergétique permettra de cibler **les travaux prioritaires à réaliser**.

Par ailleurs, le numérique a un double avantage : D'une part, il permet **d'éviter la perte d'une donnée une fois qu'elle a été construite**. D'autre part, il permet **d'agréger au cours du temps différentes données**. Ainsi, une fois effectuée des travaux de rénovation énergétique, il sera possible de les renseigner directement sur la base de données DPE, ce qui fera évoluer automatiquement la « note » du bien en question.

Proposition n°2 : Rendre le DPE numériquement accessible, après accord du propriétaire ou du locataire d'un bien immobilier, à un tiers habilité.
--

II. *Repenser les logiques d'incitation pour accélération la rénovation énergétique du parc locatif privé*

Il est nécessaire aujourd'hui d'inciter le propriétaire bailleur à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement mis à la location. **Dans une logique progressive de sensibilisation de ces acteurs, nous pensons que l'outil fiscal est le plus approprié.**

Or, Il existe déjà des mesures fiscales incitatives bien connues et utilisées par les propriétaires bailleurs pour réaliser des travaux, mais rarement utilisées dans le cadre de travaux de rénovation énergétique... Il s'agit de **la déduction des dépenses de travaux réalisés dans un logement sur les revenus fonciers**. Cette disposition est valable pour tous les types de travaux d'amélioration du logement. Ce terme générique regroupe les travaux d'embellissement (réfection d'une cuisine par exemple), travaux d'accessibilité (construction d'un escalier par exemple) ainsi que les travaux de rénovation énergétique (changement du système de chauffage par exemple).

Or, aujourd'hui, la priorité des politiques publiques étant de cibler les travaux de rénovation énergétique, **nous proposons de flécher cette « niche fiscale » exclusivement au profit de ce type de travaux.**

Nous proposons également dans le cas des logements occupés par des locataires modestes que ce déficit foncier puisse être déplafonné lors de la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Proposition n°3 : Pour les propriétaires bailleurs, flécher la déductibilité des charges locatives pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et relever le plafond du déficit foncier pour les travaux réalisés chez les locataires modestes

Par ailleurs, sur l'ensemble du parc locatif privé, il est important d'envoyer des signaux pour mettre tous les acteurs dans une dynamique notamment au moment de la mutation¹. Ces signaux seraient d'ordre financier : **une modulation sur les frais de notaires et les droits de mutation en fonction de la classe énergétique** nous semblent simple à comprendre, et dont l'impact est facilement calculable par les ménages (les droits étant payés par l'acheteur, mais pris en compte dans le calcul du coût de revient de l'achat).

Ceci devrait se faire dans **une logique de bonus-malus**, simple et bien compris de tous et qui ne serait donc pas uniquement une sanction suscitant beaucoup d'oppositions des acteurs de l'immobilier. Ainsi, plutôt que d'avoir un taux uniforme à 8%, un taux allant de 2% (très faible mais acceptable pour les finances publiques car appliqué dans peu de cas vu le parc de maisons A/BBC) à 12% (pour les épaves G) augmenterait l'écart de prix mesuré par les notaires et accélérerait donc la prise en compte de la rénovation énergétique par les propriétaires.

Proposition n°4 : Lancer une expérimentation dans des zones non tendue sur la faisabilité d'une modulation des droits de mutation en fonction de la performance énergétique du bien immobilier.

III. Donner confiance en accélérant la lutte contre les abus et en donnant de la visibilité sur les moyens

Le manque de confiance dans le coût et la qualité des travaux, comme dans la réalité des économies d'énergie qu'ils génèrent, demeurent un des principaux freins vis-à-vis du passage à l'acte. Redonner confiance à la fois au particulier et à la filière coûte peu mais peut rapporter beaucoup pour accélérer la massification de la rénovation !

Sur la question des certificats d'économies d'énergie, **il est important que le PNCEE travaille de concert avec les organismes de lutte contre la fraude** (DGCCRF, DGFIP, Qualibat...) pour permettre d'avoir une action coordonnée entre services et de pouvoir repérer le plus rapidement les potentiels fraudes. **Le signalement ainsi que la transmission d'information doivent être améliorés**. A titre d'exemple, si la DGCCRF a connaissance de fraude, elle devra en informer directement le PNCEE afin de prendre les sanctions adéquates.

Proposition n°5 : Mettre en place une « Task Force » pour lutter efficacement contre la fraude dans le secteur de la rénovation énergétique en permettant l'échange d'information entre différentes autorités publiques.

Par ailleurs, nous pensons que **le Médiateur national de l'énergie peut jouer un rôle important afin de redonner confiance au particulier dans les travaux de rénovation énergétique**. Le médiateur national de l'énergie participe à l'information des consommateurs d'énergie sur leurs droits et démarches. A cet effet, il gère le service d'information Energie-Info qui comprend un centre d'appel

¹ Les droits de mutation sont exigibles dès la signature de l'acte de vente. Ils correspondent à la taxe départementale qui représente 4.5% du montant de l'investissement, et à la taxe communale, soit 1.20% de la valeur du bien.

ainsi qu'un site dédié (<https://www.energie-info.fr/>). Le consommateur peut ainsi trouver sur le site du médiateur national de l'énergie, un comparateur d'offres, la liste de l'ensemble des fournisseurs d'énergie, des fiches pratiques et des conseils.

Il pourrait être intéressant de **donner compétence au médiateur sur la question de la rénovation afin de permettre aux particuliers de déclarer des litiges** avec des entreprises ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique. En tant qu'autorité publique indépendante, le médiateur national de l'énergie proposerait des solutions amiables avec les entreprises du secteur de la rénovation énergétique tout en informant le particulier sur ses droits.

Proposition n°6 : Donner compétence au Médiateur National de l'Énergie sur la rénovation énergétique afin de pouvoir enregistrer et traiter le cas échéant les plaintes des particuliers.

L'accompagnement par des professionnels bien formés est **un facteur de sécurité et de confiance pour les particuliers**. La qualification professionnelle « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE)² impose un contrôle de réalisation, effectué sur un chantier en cours ou achevé, dans les 24 mois qui suivent son obtention. Ce contrôle nous apparaît clairement insuffisant au regard de la durée de la qualification, à savoir 4 ans. Il serait nécessaire de mettre en place **un système aléatoire de contrôle sur des chantiers en cours afin de s'assurer de la qualité des réalisations**.

Dans le même temps, il est nécessaire de généraliser l'éco-conditionnalité des aides. En effet, le bénéfice du programme « Habiter Mieux Sérénité » de l'ANAH ainsi que de la TVA à 5,5% n'est pas soumis au respect de faire appel à un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE). Dans un souci de qualité des réalisations, il est nécessaire **de soumettre ces deux aides à l'éco-conditionnalité**, par ailleurs, déjà en vigueur pour le CITE, l'Eco-PTZ et les CEE.

Proposition n°7 : Accélérer les contrôles pour les professionnels RGE et généraliser l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique.

Il est également essentiel de redonner de la confiance à la filière à travers **une plus grande visibilité sur la réglementation et sur les outils financiers. Les entreprises de la filière du bâtiment doivent pour recruter et former des équipes, et plus largement investir, avoir une visibilité d'au moins 5 ans sur les dispositifs d'incitation**.

A titre d'exemple, au titre de l'article 7 de la directive 2012/27/UE, il est déjà acté que la France utilisera le mécanisme des certificats d'économies d'énergie (CEE) pour remplir son obligation en matière d'efficacité énergétique pour la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030. Cependant, aujourd'hui, il n'y a de la visibilité sur le dispositif que jusqu'à fin 2020... ce qui laisse peu d'acteurs indépendants pour répondre aux besoins importants des énergéticiens.

En ce sens, **nous proposons de stabiliser les incitations financières (CITE, Eco-PTZ...) et le dispositif d'obligation d'économie d'énergie (CEE) sur l'ensemble de la durée de la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE)**.

Proposition n°8 : Stabiliser les incitations financières et le dispositif d'obligation d'économie d'énergie sur l'ensemble de la durée programmation pluriannuelle de l'énergie.

² Selon l'arrêté du 1er décembre 2015 relatif aux critères de qualifications requis pour le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique et des avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens