



## **Plan de rénovation énergétique des bâtiments**

### **Contribution du Conseil national de l'Ordre des architectes**

#### **Préambule**

Le CNOA se félicite du lancement par le Gouvernement du Plan de rénovation énergétique des bâtiments qui témoigne de la volonté d'atteindre les objectifs fixés par la loi Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) et d'inscrire dans le temps long la stratégie nationale de rénovation.

Le CNOA est depuis plusieurs années investi sur le sujet de la rénovation énergétique perçue comme un moyen de participer à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager, lié à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité touristique de la France.

La réalisation du Plan de rénovation nécessite la mise en place d'une stratégie qui associe des objectifs de quantité, de qualité et de durabilité des rénovations. Dans cette perspective, il est essentiel de développer une action transversale qui mobilise l'ensemble des acteurs de la construction sur la base de leurs compétences diverses et complémentaires – architectes, ingénieurs, entreprises, fabricants... - en privilégiant une approche globale pour des performances et un comportement énergétique efficace et respectueux des ressources naturelles.

Sur la base des 4 axes du Plan et du libellé de ses 13 propositions d'actions, le CNOA propose ici une série de recommandations dont la mise en œuvre aidera à enclencher la dynamique recherchée de massification du marché de la rénovation.

#### **AXE 1 Faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale mieux identifiée et pilotée en associant l'ensemble des parties prenantes**

##### **Actions n°1 - Définir des objectifs précis, ambitieux, réalistes et à coût maîtrisé**

Le Plan de rénovation réitère les objectifs ambitieux fixés au secteur du bâtiment pour réduire l'empreinte carbone de la France. Il comporte une dimension sociale forte avec un effort financier important consacré à la lutte contre la précarité énergétique. Le CNOA salue cette mobilisation en faveur des plus pauvres qui s'accompagne d'une hausse importante des budgets de l'ANAH. Le traitement des passoires thermiques représente aussi un réservoir considérable d'activité et donc un potentiel de croissance et de création d'emplois.

Le CNOA recommande également de développer une communication et une offre de rénovation en direction d'autres segments de populations dont les personnes âgées.

Cette partie de la population détient la part de richesse nationale la plus importante. Elle est donc la plus susceptible de financer des travaux de rénovation énergétique. Selon l'INSEE, 75 % des retraités sont propriétaires de leur logement, le plus souvent payés. Ils détiennent 68 % du patrimoine net alors qu'ils ne représentent que 37 % de la population.

Embarquer la dimension énergétique lors de la réalisation de travaux d'adaptation au vieillissement offre des perspectives intéressantes, en particulier dans le cadre de la création d'une marque commune de rénovation énergétique. (Voir action 3).

### **Propositions**

*Développer en parallèle de la politique de lutte contre la précarité énergétique, une stratégie et une offre de rénovation en direction de populations cibles : nouveaux acquéreurs d'un bien immobilier, copropriétés, catégories socio-professionnelles, etc.*

*Massifier le marché de la rénovation énergétique en s'appuyant sur une stratégie de ciblage de prospects qualifiés<sup>1</sup>.*

### **Actions n°2 – Améliorer la connaissance et se donner les moyens d'évaluer la politique engagée**

L'évaluation des politiques publiques de rénovation devrait être l'opportunité de réfléchir à de nouvelles échelles d'intervention. Aujourd'hui, la politique de rénovation porte principalement sur l'échelle du bâtiment que ce soit la maison individuelle, la copropriété, les bâtiments tertiaires ou les équipements publics.

La massification de la rénovation énergétique des bâtiments est également l'occasion de repenser plus largement leur insertion urbaine (contexte et tissu urbains), notamment pour améliorer l'accessibilité et créer des espaces de sociabilité, ainsi que des usages adaptés aux demandes et besoins des habitants, dans un contexte de fortes évolutions sociodémographiques.

### **Proposition**

*Penser l'amélioration énergétique des bâtiments à l'échelle de l'îlot ou du quartier pour garantir l'utilisation de fonds publics de manière pérenne et tirer pour la collectivité un meilleur bénéfice de l'opération de rénovation.*

### **Actions n°3 – Unifier la communication sous une marque commune qui rassemble et donne envie**

La création d'une marque unique de rénovation comme cela a été fait en Grande-Bretagne facilite pour les particuliers l'identification de l'offre et des programmes d'aides. Une communication unifiée entre tous les acteurs de la filière permet aussi de mieux valoriser l'offre de rénovation des professionnels. L'impact d'une stratégie de communication autour d'une marque commune est aussi démultiplié.

La communication unifiée devra avoir pour message central que la rénovation n'est pas qu'une question d'énergie et de technique. Les objectifs d'amélioration du confort, de la valeur d'usage et patrimoniale sont déterminants dans le processus de décision des

---

<sup>1</sup> En marketing, un prospect qualifié est un prospect sur lequel on possède suffisamment de renseignements ou de données pour pouvoir estimer s'il appartient réellement à la cible et pour estimer éventuellement son horizon et son potentiel de concrétisation. Les données collectées sur un prospect qualifié permettent de déterminer l'approche commerciale la plus appropriée. Le fait que le prospect soit suffisamment qualifié permet d'être plus efficace dans la gestion marketing et commerciale.

ménages d'enclencher des travaux de rénovation. Ils devront être au cœur de la stratégie de communication car ils constituent les principaux éléments déclencheurs à la réalisation de travaux.

### **Propositions**

*Structurer la communication unifiée autour d'un discours sur les notions de confort, d'usage et de valeur patrimoniale.*

*Abandonner le discours uniquement autour des économies d'énergie et du retour sur investissement.*

*Rappeler que rénover mieux et rénover moins cher, c'est avant tout faire appel à des professionnels qualifiés, maîtrise d'œuvre et entreprises.*

### **Actions n°4 – Mettre en place un pilotage resserré, mais associant largement les acteurs à la mise en œuvre du Plan**

Le succès du Plan de rénovation repose en effet sur la mobilisation collective de l'ensemble des acteurs de la filière. Une large consultation auprès des organisations professionnelles permet d'identifier les points de blocage pour la mise en œuvre du Plan. Elle encourage l'investissement de toutes les parties prenantes en faveur de sa réussite.

Aujourd'hui, la gouvernance sur les questions de rénovation énergétique s'organise dans le cadre du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE), créé par la loi TECV, ainsi qu'au sein du Plan bâtiment durable. Ces deux instances réunissent l'ensemble des organisations professionnelles.

C'est pourquoi, la création prévue par le Plan du Comité de pilotage du plan de rénovation énergétique des bâtiments (COPREB) apparaît redondante.

Le COPREB viendrait s'ajouter aux deux instances de gouvernance qui réunissent déjà peu ou prou les mêmes acteurs.

### **Propositions**

*Assurer le suivi du Plan de rénovation au sein du CSCEE.*

*A minima, limiter la fréquence des réunions du COPREB à une réunion semestrielle.*

### **Actions n°5 – Mobiliser les collectivités territoriales pour porter localement la mise en œuvre du plan**

Les collectivités territoriales constituent le bon niveau pour déployer la politique nationale de rénovation énergétique. Les régions et les intercommunalités disposent d'une connaissance fine du tissu économique local, des professionnels implantés et de la capacité de financement du bassin de population ainsi que des spécificités du bâti et des modes constructifs régionaux. S'appuyer sur les régions permet de calibrer une politique d'aide à la rénovation correspondant à la demande des particuliers et en accord avec l'offre des professionnels locaux.

Pour être efficace, les stratégies régionales de rénovation devront être définies en associant des représentants de l'ensemble de la filière. De nombreuses régions ne disposent pas encore d'un organe de gouvernance qui réunit toutes les organisations professionnelles à l'instar au niveau national du CSCEE et du Plan Bâtiment Durable. Doter toutes les régions d'un Conseil *ad hoc* devrait être une priorité.

Dans l'esprit de la loi TECV, les Conseils régionaux de l'Ordre des architectes ont d'ores et déjà nommé un Référent « Transition énergétique ». Il représente la profession dans les instances locales de gouvernance et est une personne « ressources » sur toutes les questions de rénovation.

### **Propositions**

*Associer les acteurs de la filière à la définition des politiques régionales de rénovation énergétique.*

*Créer dans toutes les régions une instance de gouvernance sur la politique de rénovation.*

## **AXE 2 Lutter contre la précarité énergétique et massifier la rénovation des logements en industrialisant les actions les plus efficaces**

### **Action n°6 - Organiser des parcours d'accompagnement simples et lisibles et créer un guichet unique**

Pour répondre aux défis du réchauffement climatique, les pouvoirs publics ont au cours de la dernière décennie multiplié à chaque échelle territoriale les structures destinées à accompagner les particuliers dans leur projet de rénovation.

Au fil des ans, les Points Rénovation Info-Services (PRIS), les Espaces Info-Energies (EIE), les Plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE), les antennes régionales de l'ANAH, de la DREAL, de l'ADIL, forment une myriade de structures dont le périmètre des missions, voire l'existence, ne sont pas toujours connus des citoyens.

Le Conseil national est en accord avec la proposition avancée dans le Plan visant à diminuer le nombre de structures existantes, d'en redéfinir le périmètre d'intervention mais aussi de veiller à une meilleure articulation entre l'échelon national, régional et local.

Souvent évoqué dans les politiques publiques mais rarement mis en place, le guichet unique devra opérer au plus près de particuliers, de préférence à l'échelon régional, présenté comme celui le plus pertinent dans la loi TECV. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), organisme investi d'une mission d'intérêt public de conseil aux particuliers, peut l'accueillir.

### **Propositions**

*Limiter les missions de guichet unique et des PTRE aux seules actions d'information, d'orientation des particuliers vers les professionnels compétents, et d'animation du réseau local de professionnels.*

*Exclure des missions des PTRE toutes celles ayant trait à la réalisation de prestations de maîtrise d'œuvre, de suivi et de réception de chantier ; toutes ces prestations devant relever du champ concurrentiel et être réalisées par des professionnels assurés pour ces missions : Avec 30 000 architectes et sociétés d'architecture répartis sur tout le territoire, il ne peut y avoir carence du secteur privé.*

### **Action n°7 – Rendre les aides à la rénovation énergétique pour les particuliers plus lisibles, efficaces et incitatives**

Les changements réguliers des programmes d'aides publiques (Crédit d'impôt développement durable / Crédit d'impôt transition énergétique / Prime Energie..) ont eu parfois pour effet de brouiller la communication des politiques publiques.

Pour atteindre les objectifs fixés, les programmes d'aides doivent s'inscrire dans la durée, la stabilité fiscale étant un élément clé pour inciter particuliers et entreprises à entreprendre des travaux de rénovation.

Les mesures incitatives d'ordre fiscal ne devraient pas être uniquement limitées à la fourniture et à la pose de matériaux de construction. Elles devraient également inclure les prestations de la maîtrise d'œuvre professionnelle indépendante qui incluent les missions de conception, de suivi et réception de chantier, et garantissent la pertinence des choix techniques, de leur bonne exécution ainsi que l'obtention des résultats attendus.

### **Propositions**

*Mettre en œuvre une fiscalité pérenne pour une meilleure lisibilité pour les particuliers.*

*Étendre le CITE et la future Prime Energie « au frais d'accompagnement (prestations de maîtrise d'œuvre) comme le prévoit le [Paquet Solidarité Climatique](#) publié le 19 septembre 2017 par le Ministère de la transition écologique et solidaire<sup>2</sup>.*

*L'ouverture du crédit d'impôt aux prestations de maîtrise d'œuvre est de nature à encourager les particuliers à viser une rénovation de niveau BBC ; l'atteinte de ce niveau de rénovation conditionnant l'ouverture du crédit d'impôt.*

*Réfléchir à une harmonisation de la TVA appliquée aux travaux de rénovation car le particulier ne s'y retrouve plus en raison de procédures trop complexes. Évaluer la possibilité de mettre en œuvre une TVA à taux unique.*

*Créer un dispositif de type « Pinel » dans les zones géographiques (B2 et C) pour les biens immobiliers réhabilités ou ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique dans le cadre d'une opération de revitalisation de centre-ville et de centre-bourg.*

### **Action n°8 - Mettre en place une politique industrielle de rénovation des passoires thermiques et de lutte contre la précarité énergétique**

Le Plan de rénovation affiche l'objectif louable de diminuer de façon drastique le nombre de passoires thermiques. Cela grâce au déploiement à grande échelle de programmes standards de travaux industrialisés.

Les programmes standards de travaux industrialisés devront être strictement encadrés et limités à des typologies de bâti spécifiques. Le modèle envisagé ne doit pas revenir à promouvoir une politique des modèles dont toute l'histoire de la construction moderne a démontré le caractère néfaste, pour l'économie et l'emploi et surtout pour la qualité bâtie.

Rares sont les solutions reproductibles, à part le remplacement de chaudières par des appareils au meilleur rendement. Un même bâtiment fonctionnera toujours différemment selon son orientation, les effets de masque, l'usage par ses habitants, les différents travaux déjà réalisés, etc.

Une rénovation réussie nécessite une conception au cas par cas pour atteindre les objectifs escomptés au niveau de la performance énergétique ainsi qu'en termes de valeur d'usage et patrimoniale du bien. S'il est possible de lancer des diagnostics par quartier ou par lotissements, leurs contenus, les interventions et les solutions techniques seront à adapter à chaque unité de logements.

---

<sup>2</sup> Voir page 9.

## **Propositions**

*Réserver l'industrialisation à une certaine typologie de bâti et prévoir la conception et la coordination des travaux par une maîtrise d'œuvre indépendante.*

*Trouver des marges de manœuvres financières mais pas au détriment d'une qualité moindre. Rénover un bâtiment, c'est exécuter des travaux visant à l'entretenir pour les trente prochaines années.*

*Veiller à ne pas rénover au « rabais » et ainsi faire porter aux générations futures le fardeau de la malfaçon, du traitement de pathologies du bâtiment dues à des rénovations mal pensées et/ou mal réalisées.*

### **Action n°9 – Au-delà des aides, mettre en place un dispositif incitatif à la rénovation, pour engager un cercle vertueux**

L'action n°9 propose de fiabiliser les diagnostics de performance énergétique (DPE) « afin de pouvoir les utiliser à des fins réglementaires ou fiscales ». A ce jour, les DPE ne sont pas réalisés avec une méthode de calcul unifiée. Parfois aucune visite sur site n'est réalisée ; le DPE se faisant par téléphone.

La définition d'outils fiables de mesure de la performance énergétique pour la mise en place d'un mécanisme de bonus-malus s'inscrit dans une stratégie « coercitive » visant à inciter les propriétaires bailleurs à programmer des travaux de rénovation énergétique. Si cette stratégie est adaptée pour les propriétaires bailleurs, elle s'avère moins pertinente pour les propriétaires occupants plus sensibles aux arguments de confort et de valeur d'usage.

C'est pourquoi le Conseil national préconise plutôt de faire évoluer le diagnostic énergétique vers un diagnostic global.

Lorsqu'il s'agit de faire des travaux, la motivation des propriétaires privés est rarement la rénovation énergétique. L'élément déclencheur est plutôt l'amélioration des conditions de vie, la création d'une nouvelle salle de bains ou l'aménagement de combles pour la naissance d'un enfant.

## **Propositions**

*Faire évoluer le diagnostic énergétique vers un diagnostic global intégrant une analyse architecturale et technique. Seul le diagnostic global permet une rénovation thermique ambitieuse et pérenne, garantissant une utilisation efficace des investissements publics et privés sur le long terme. Chaque projet de rénovation est un projet à part entière qui nécessite la réalisation d'études spécifiques et une coordination de travaux par une maîtrise d'œuvre.*

*Le diagnostic global permet de programmer des travaux, de conjuguer rénovation énergétique et rénovation patrimoniale et de hiérarchiser les interventions. Il met en cohérence le projet de rénovation et provoque la mise en chantier.*

*Ne pas ajouter de nouveaux acteurs sur le marché de la rénovation. Dans cette perspective, le « DPE renforcé » tel qu'évoqué dans le Plan de rénovation devrait être réalisé par un maître d'œuvre professionnel indépendant, un acteur ayant une expertise transverse sur le bâtiment.*

### **AXE 3 Accélérer la rénovation des bâtiments tertiaires, en particulier dans le parc public au travers de la mobilisation de nouveaux financements et en ciblant les bâtiments du quotidien des Français**

#### **Action n°10 – Favoriser la rénovation du parc tertiaire public en mobilisant des financements innovants et en ciblant des bâtiments du quotidien**

Le Plan réaffirme les investissements consacrés par l'Etat pour la rénovation du parc de bâtiments publics. Le fléchage d'un budget de 4,8 milliards d'euros et la volonté affichée de développer des financements innovants dynamiseront le marché de la rénovation lourde. Les maîtres d'œuvre et entreprises qui interviennent sur ce type de marché verront leurs carnets de commandes se renforcer.

Le contrat performance énergétique (CPE) largement évoqué dans le Plan de rénovation est à réserver à des installations strictement techniques. La caractéristique de ce type de contrat est de financiariser la consommation d'énergie du bâtiment mais pas d'obtenir la meilleure performance globale. Il lie par contrat, et pour un temps long, l'acheteur public à une société privée et à un système technique et énergétique, alors que le coût des énergies et les solutions techniques évoluent très rapidement.

Le CPE ne doit pas être la formule offerte aux maîtres d'ouvrage publics pour s'affranchir des procédures qualitatives de passation de marché et d'élaboration de projet. Dans le passé, trop de CPE ont débouché sur des rénovations médiocres. Souvent, ils n'ont pas amélioré le fonctionnement du bâti, ce qui n'est d'ailleurs pas leur objet, mais au contraire dégradé la qualité esthétique des ouvrages.

Chaque rénovation doit permettre d'améliorer la consommation énergétique mais également les conditions de vie, l'efficacité fonctionnelle et la qualité sanitaire des bâtiments : toutes les études et rapports démontrent l'apport indispensable du concours qui permet de concerter, de débattre, et d'obtenir pour le maître d'ouvrage une grande pertinence des choix techniques et architecturaux.

Le CPE ne doit pas non plus, par sa complexité contractuelle, priver les artisans et PME d'accéder au marché de la rénovation du parc de bâtiments publics.

#### **Propositions**

*Attribuer les marchés de rénovation des bâtiments publics via des procédures qualitatives comme le concours d'architecture. Proscrire l'attribution de marchés de rénovation d'équipements publics sous la forme de contrats globaux (conception-réalisation, CREM, PPP, etc.).*

*Limiter le recours au CPE ou aux contrats globaux de performance au financement des seules installations techniques.*

*Garantir l'accès des artisans et des PME au marché de la rénovation des bâtiments publics dans le but de préserver le bassin d'emploi et le tissu économique local.*

#### **Action n°11 – Maintenir une exigence ambitieuse en matière de rénovation du parc tertiaire**

Cette proposition n'appelle pas de remarque particulière.

## **AXE 4 Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment et le développement de l'innovation pour l'essor de solutions industrielles, fiables et compétitives**

### **Action n°12 – Mobiliser les professionnels dans la montée compétences pour améliorer la confiance**

Le Conseil national souscrit à cet objectif comme en témoigne l'inscription dans le code de déontologie d'une obligation de formation pour tous les architectes inscrits au Tableau de l'Ordre. Le secteur a besoin de professionnels formés et qualifiés à la fois pour connaître les bonnes pratiques, les procédés innovants et donner confiance à la maîtrise d'ouvrage, en particulier privée, pour laquelle un chantier de rénovation est souvent perçu comme une source de complication.

Le renforcement du contrôle de la qualité des travaux effectués par les professionnels RGE va également dans le sens d'une meilleure sécurisation du parcours de rénovation des particuliers. La nécessité de recourir à une maîtrise d'œuvre indépendante pour piloter un projet de rénovation a été soulignée par l'association de consommateurs UFC Que Choisir dans le cadre d'une étude sur le retour d'expérience du système RGE.<sup>3</sup>

Le renforcement de la qualité des travaux effectués par les professionnels RGE soulève toutefois la question du contrôle. Quel professionnel sera habilité à réaliser ces contrôles ? Quid de sa responsabilité lorsque des travaux déclarés conformes donneront lieu à des sinistres ? Comment un professionnel peut-il garantir la conformité, s'engager sur la bonne réalisation de travaux qu'il n'a pas suivis ?

Le plus pertinent consiste à faire suivre les travaux par un maître d'œuvre indépendant, dûment assuré et compétent : Il y a 30 000 architectes sur tout le territoire, avec une éthique et une déontologie au service de leur client, indépendants des intérêts des entreprises, fabricants et distributeurs d'énergie.

#### **Propositions**

*Aider les acteurs de la filière à définir les enjeux de formation sur les sujets de la rénovation énergétique. Accompagner les professionnels du secteur de la rénovation énergétique vers la transition numérique.*

*Produire des référentiels de compétences comme celui réalisé dans le cadre du programme PACTE en l'élargissant à des problématiques transverses comme par exemple « Amiante et rénovation », « Outils numériques et rénovation », etc.*

*Aider les organisations professionnelles à réaliser des outils d'auto-évaluation de compétences à acquérir pour aiguiller les professionnels sur les formations les pertinentes.*

### **Action n°13 – Développer et soutenir l'innovation**

Le développement de solutions innovantes constitue l'une des clés pour massifier le marché de la rénovation.

La complexité et la lourdeur des dossiers pour bénéficier des mécanismes de soutien financier excluent généralement les TPE-PME qui constituent pourtant l'essentiel du tissu économique du secteur de la construction. Le plus souvent, recherche et innovation sont portées uniquement par des grands groupes alors que les petites structures (agences

---

<sup>3</sup> UFC Que Choisir, *Rénovation énergétique. Des artisans du bâtiment qui n'ont toujours pas fait leur transition énergétique pour répondre à la transition énergétique*, décembre 2016, p. 30.



d'architecture, BET, etc.) devraient pouvoir elles aussi pouvoir porter des projets de recherche et d'innovation qui peuvent déboucher sur une diminution substantielle du coût d'une opération de rénovation. Cela en particulier pour les projets portant sur une même typologie de bâti.

Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent d'excellents outils à généraliser. Elles pourraient avoir des contours élargis pour intégrer la rénovation des centres villes avec des mécanismes comparables pour la rénovation des commerces de proximité même si chaque ville, chaque territoire, a ses spécificités.

Il n'existe pas à ce jour, de cadre juridique encadrant les projets de revitalisation des centres-bourgs qui ne peuvent se faire qu'au cas par cas. C'est pourquoi il est nécessaire de donner aux élus des outils de financement et de remembrement foncier. Le Gouvernement a lancé en 2014 un programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs qu'il faut analyser et généraliser s'il s'avère pertinent.

### **Propositions**

*Inciter les TPE-PME à mener des projets de recherche et de développement.*

*Déployer des solutions techniques et architecturales innovantes sur la base des expérimentations réalisées notamment dans le cadre des travaux du PUCA comme le programme « REHA » ou les appels à projets.*

*Simplifier les dossiers de financement demandés par les pouvoirs publics lors des appels à manifestation d'intérêt pour permettre aux TPE-PME d'y participer.*

*Rechercher des mécanismes juridiques et financiers innovant spécifiquement adaptés pour des opérations de revitalisation de centres urbains non métropolitains et de bourgs ruraux.*