

RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS : L'EFFICACITÉ DOIT DESORMAIS PRIMER

Nous n'avons que trop tardé *collectivement* à prendre le virage de la rénovation énergétique des logements. Aujourd'hui, nous sommes en retard. Et il importe de réussir la rénovation : l'efficacité doit désormais primer.

Nous avons interrogé le comportement des propriétaires-bailleurs de passoires énergétiques dans le parc que nos administrateurs de biens gèrent. Moins d'un tiers choisissent à date de rénover leur bien ; **plus d'un quart (26%) entendent vendre leur bien** et 6% opteront pour la location de courte-durée. Près de 500 000 logements actuellement loués seraient ainsi susceptibles de quitter le marché locatif d'ici à six ans, des biens principalement de petite superficie. Ajoutons que l'acquisition de ces biens F ou G peinera à être financée ; **cela ne génèrera donc pas une nouvelle catégorie de propriétaires modestes et des travaux de rénovation dans ces biens.**

Le marché locatif privé est globalement un pilier du logement en France, celui de la **mobilité** des Français, jeunes et actifs en particulier (1,2 million de logements changent de locataires chaque année).

Sans surprise, le principal frein à la réalisation de travaux de rénovation énergétique est le coût de ces derniers, même si les **difficultés techniques sont un autre frein identifié** par plus de 6 répondants sur 10. Enfin, les travaux sont dans plus de **40% des cas tributaires d'une décision d'AG de copropriété.**

Car **63% des 1,6 millions de logements « passoires » du parc locatif privé sont situés en copropriété.** Dans le parc collectif, dans l'essentiel des cas, **nous ne sortirons pas ces logements du statut de « passoire énergétique » sans travaux d'isolation, qui passent par une décision collective.** Le rythme des décisions n'y est pas le même qu'en monopropriété, a fortiori quand en copropriété, la Loi Climat a prévu deux autres calendriers, en plus de celui des « interdictions de location » / indécence des logements, celui de l'élaboration des PPT et celui de l'obligation d'établir un DPE collectif. L'ensemble est incohérent :

	Calendrier de l'indécence énergétique	Copros > 200 lots	Copros entre 51 et 200 lots	Copros de < 50 lots
1 ^{er} janvier 2023	Logements > 450kWh/m ² /an EF = indécents	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux		
1 ^{er} janvier 2024		Obligation d'avoir un DPE collectif	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux	
1 ^{er} janvier 2025	Tous logements G sont considérés comme indécents		Obligation d'avoir un DPE collectif	Elaboration obligatoire d'un projet de plan pluriannuel de travaux
1 ^{er} janvier 2026				Obligation d'avoir un DPE collectif
1 ^{er} janvier 2027				
1 ^{er} janvier 2028	Tous logements F sont considérés comme indécents			

Nous proposons une stratégie globale, permettant de **planifier un effort efficace écologiquement et soutenable économiquement** :

1. Contractualiser l'éradication de tous les logements très énergivores du parc collectif privé par le Plan Pluriannuel de travaux en copropriété2
2. Organiser la solidarité entre copropriétaires en rendant le DPE collectif *opposable*2
3. Créer les conditions d'une éradication de tous les logements *très* énergivores2
4. Valoriser l'épargne des (co)propriétaires3



1. Contractualiser l'éradication de tous les logements très énergivores du parc collectif privé par le Plan Pluriannuel de travaux en copropriété

Actuellement, trois calendriers se télescopent dans les immeubles (63% du parc locatif privé): l'interdiction de louer, l'obligation d'élaborer des plans pluriannuels de travaux en copropriété et l'obligation de réaliser des DPE collectifs dans les immeubles. Le tout est irréaliste : **il est urgent de mettre de la cohérence et de la solidarité entre copropriétaires.**

Pour inciter les copropriétaires à voter et donc enclencher ce vaste plan de rénovation de leur immeuble, il pourrait être prévu que **l'adoption d'un Plan pluriannuel de travaux qui permette des économies d'énergie entraîne la suspension de l'indécence énergétique d'un logement individuel situé dans l'immeuble pendant la durée du PPT** (10 ans).

Les avantages opérationnels de cette mesure sont multiples :

- **Programmer** le lancement de travaux ambitieux, qui permettront efficacement de sortir les logements très énergivores du statut de « passoire » (et accessoirement s'assurer que les propriétaires ne « s'épuisent » pas financièrement derrière des travaux inefficaces) ;
- **Solidariser** les copropriétaires – occupants et bailleurs – entre eux ;
- **Étaler le coût des travaux** pour les copropriétaires tout en les planifiant (ce qui est contrôlable, par le biais de la publication desdits PPT au Registre de l'ANAH) ;
- **Éviter une surcharge de commandes concomitantes** pour les entreprises de la filière BTP auxquelles elles ne sauront pas faire face, et ainsi l'inflation dans un moment où le coût des matériaux explose déjà ;
- Donner des gages pour de potentiels **nouveaux investisseurs locatifs** : au moment de l'acquisition, ils savent si, et quand, des travaux seront faits : on lève un frein aux emprunts constatés ;
- Et, enfin, limiter la tension sur le parc locatif (en confortant une offre locative dans nos villes de qualité en évitant des congés pour vente massifs)

2. Organiser la solidarité entre copropriétaires en rendant le DPE collectif *opposable*

Aujourd'hui, nous constatons que, par le jeu du DPE, et de sa double étiquette (émission de gaz à effet de serre/ consommation d'énergie), nous peinerons à sortir certains logements du statut de passoire (pignon Nord, dernier étage etc), quels que soit les travaux engagés. Ces copropriétaires n'ont aucun intérêt à voter des travaux collectifs, puisque le DPE individuel constituera toujours pour eux une sanction. Nous risquons de multiplier les actions judiciaires à l'encontre du syndicat des copropriétaires par des copropriétaires dont le logement n'atteindra pas le classement prévu après travaux.

Nous proposons de rendre **le DPE collectif opposable et de valeur supérieure à un DPE individuel** pour inciter les copropriétaires à s'engager dans un plan ambitieux de rénovation. Le DPE individuel interviendrait dans les immeubles comme le seul moyen de qualifier un mieux par rapport au classement collectif.

Un autre intérêt : Le DPE collectif peut aussi devenir un instrument de contrôle utile pour démontrer la réalité des travaux accomplis au sein de la copropriété. A chaque logement correspond un invariant fiscal et chaque DPE est désormais remonté à cet invariant fiscal.

3. Créer les conditions d'une éradication de tous les logements *très* énergivores

Ecologiquement, on ne peut pas faire croire qu'il suffira de rénover un tiers du parc de résidences principales pour atteindre les objectifs de réduction des gaz à effet de serre. Il faut aussi intégrer les ménages propriétaires occupants.

Notons que c'était l'angle de la stratégie proposée par la Commission européenne ► Là où les rénovations **obligatoires** de la loi Climat (rénovation des logements loués classés E, F et G d'ici à 2034) *diffuse* l'effort de



rénovation, l'Union européenne propose une stratégie pour éradiquer **tous** les logements très énergivores, dans un calendrier plus réaliste que la loi Climat. Une telle stratégie nous paraît plus efficace. **Ainsi, nous suggérons d'instituer la classe F comme standard minimum de performance énergétique au 1^{er} janvier 2030 pour tous les biens**. En nombre, c'est le même effort que la rénovation du parc locatif privé et social classée F et G : **2 millions de logements à rénover** (et davantage, si on considère que cela permettra aussi des rénovations de résidences secondaires et de logement vacants classés G).

En pratique, ce calendrier induit une **exigence de rénovation au moment d'une mutation d'un bien**, qui est la **temporalité crédible pour enclencher des travaux structurants de rénovation** – les plus efficaces écologiquement mais aussi les plus coûteux. **Le coût des travaux est alors intégré à l'opération d'acquisition**.

*Rappelons qu'en France, il existe un précédent d'obligation de travaux au moment de la mutation : en cas de **non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif** lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur doit procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.*

Cette stratégie permet d'envisager une **éradication des pires passoires du marché** : elle est plus cohérente et plus efficace au plan écologique. Dans les immeubles, on assoit définitivement une solidarité entre occupants et bailleurs. Et dans tous les logements classés G, les plus énergivores, elle permet de programmer des travaux de rénovation.

4. Valoriser l'épargne des (co)propriétaires

La question financière est cruciale, et même centrale, pour réussir la rénovation. Sans aucun doute, l'effort public ne doit pas être amoindri : l'universalité de MaPrimeRénov' (même si elle pourrait être augmentée afin de financer des gestes plus ambitieux de rénovation) est une mesure positive, la création d'une **PrimeRénov'** dédiée à la copropriété, pour financer des projets en est une autre.

Sans que cela n'exonère d'une réforme de fond en comble des aides publiques à l'investissement privé locatif, il serait faux de faire croire que la rénovation va être rendue gratuite et que tout reposera sur les aides publiques. Il serait d'ailleurs tout aussi faux de faire croire que les investisseurs institutionnels sont la solution « miracle » au financement du chantier de la rénovation car ils n'assumeront pas la question cruciale de la copropriété. Il faut donc offrir des solutions de financement.

Deux chantiers doivent s'ouvrir en priorité – et ils mériteraient de réunir une **conférence avec les banques consacrée à ces enjeux** :

- Une réflexion sur la **destination des fonds travaux des copropriétés**, aujourd'hui hébergés sur des Livrets A, peu adaptés, et aboutissant non sans ironie à un financement de la rénovation et de la construction de logement social par les fonds travaux des copropriétaires privés, épargne de la rénovation des copropriétés. La copropriété a toujours rebuté les banques et elle manque cruellement de produits bancaires pour assumer les coûts de rénovation énergétique. Une ingénierie financière dédiée à la copropriété doit se mettre en place. Les fonds travaux sont une épargne constituée, d'environ 800 millions d'euros cumulés. **Afin de développer des produits bancaires tournés vers la copropriété, il serait utile de développer un principe de garantie de l'Etat à un prêt rénovation à la copropriété**. Pour appuyer cette garantie, les fonds travaux pourraient être aisément centralisés (à la Caisse des dépôts).
- La création d'un **produit épargne rénovation** pour favoriser la réalisation effective de travaux de rénovation au moment de l'achat. **En d'autres termes, il faut inventer le Plan d'épargne logement Vert / Compte épargne logement Vert**.

Par ailleurs, les CEE, qui sont un système particulièrement vertueux, doivent être préservés, le cas échéant en permettant des ajustements des objectifs en cours de période, afin de les adapter à la réalité des besoins, et afin de limiter les chutes du cours de CEE. Nous suggérons toutefois là encore de mieux intégrer la réalité de la copropriété dans ce système. Ainsi, **l'adoption d'un PPT permettrait de déclencher l'abondement par un programme CEE spécifique**, qui serait dédié à la copropriété.