

## PRÉFÈTE DE LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
des Pays de la Loire

Nantes, le 21 novembre 2017

Service intermodalité, aménagement et logement  
Division politiques techniques de l'aménagement

### Titre : Commission rénovation de l'habitat du CR2H

<b>Objet :</b>	<b>Commission rénovation de l'habitat du CR2H Réunion du 21 novembre 2017</b>
<b>Participants :</b>	Membres de la commission + professionnels du bâtiment
<b>Diffusion :</b>	Membres invités ou participants + Direction
<b>Document :</b>	A17ALG116
<b>Rédacteur :</b>	Alexia Le Gall et Benoît Rocher

### Compte rendu

En introduction, Isabelle VALADE rappelle que plusieurs mesures concernent la rénovation des logements dans la stratégie logement présentée le 20 septembre 2017 par le ministre de la cohésion des territoires :

- supprimer toutes les passoires thermiques du parc social d'ici la fin du quinquennat (environ 330 000 logements concernés) ;
- pour le parc privé, l'appui à la rénovation énergétique sera renforcé pour viser 150 000 rénovations par an ;
- dans le cadre de la revitalisation des villes moyennes et des centres bourgs (1/4 de la population vit dans les villes moyennes ou à proximité), Action logement mobilisera des moyens exceptionnels dans un programme spécifique en faveur de la construction, de la réhabilitation et de la mise aux normes des logements dans les villes moyennes.

(cf diaporama n°1)

## **I. Rénovation énergétique et Plans climat (Julien Moreau, DREAL Pays de la Loire)**

(cf diaporama n°2)

Julien MOREAU (DREAL) rappelle qu'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie.

L'État accompagne la collectivité dans l'identification des enjeux de son territoire. Il produit 2 documents : un porter à connaissance générique qui restitue les enjeux régionaux et une note d'enjeux réalisée par la DDT (direction départementale des territoires) qui territorialise et priorise les enjeux à l'échelle de la collectivité.

Concrètement, J. MOREAU présente un jeu de cartes dont l'analyse permet d'identifier si les enjeux de la collectivité portent sur les bâtiments énergivores, sur la mobilisation des aides financières à la rénovation, sur l'intensité énergétique de son parc de logements, ...

Ces documents servent de grilles d'analyse à l'avis du préfet de région sur les projets de Plan Climat établis par les collectivités.

## **II. Point sur les dispositifs financiers**

### **1. Crédit d'impôt transition énergétique - CITE (Benoît ROCHER, DREAL Pays de la Loire)**

(cf diaporama n°1)

B. ROCHER fait le point sur les évolutions de ce dispositif financier qui est le plus utilisé par les ménages. En l'état actuel du projet de loi de finances 2018, le CITE serait prolongé jusqu'au 31 décembre 2018. En 2019, il serait transformé en prime, versée directement à l'achèvement des travaux. Son périmètre serait progressivement recentré sur les équipements les plus efficaces en termes d'économie d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Des dispositions transitoires seraient introduites concernant les parois vitrées, volets isolants et portes d'entrée. Elles peuvent encore évoluer jusqu'au vote définitif de la loi de finances.

### **2. Eco-prêt à taux zéro (Franck LEROY, Crédit Mutuel, Fédération française des banques)**

(cf diaporama n°3)

Franck LEROY rappelle les principes d'application de l'éco-ptz : propriétaire occupant avant 1990, bouquet de 2 ou 3 actions ou performance énergétique globale, prêt de 20 000 à 30 000 euros.

La région Pays de la Loire est leader sur les souscriptions d'éco-PTZ depuis plusieurs années, avec cependant une tendance baissière comme dans toutes les autres régions.

Plusieurs raisons viennent expliquer la baisse selon F. LEROY :

- la complexité technique et lourdeur d'instruction depuis le début notamment par rapport à d'autres dispositifs comme le CITE,
- la baisse du coût moyen de certains équipements depuis 10 ans, la baisse de la rémunération des dépôts réglementés,
- la faiblesse des taux de crédits qui permet d'accéder à ds solutions alternatives à l'éco PTZ à un taux d'intérêt modeste,

- le comportement des propriétaires qui ne s'engagent pas dans une démarche cohérente de rénovations par étapes.

C. GOUGEON (DDT 53) indique que l'éco-PTZ permet aux ménages d'éviter d'avancer les frais et de payer l'artisan le plus tôt possible sans attendre l'octroi des subventions. Il lui arrive d'appeler des banques réticentes pour appuyer les demandes de prêt.

F. LEROY rappelle que l'État ne rembourse les banques que sur la base de l'assiette éligible, à savoir le montant des travaux déduits des subventions publiques. Exemple : sur 20 000 euros de travaux, 5 000 euros de subventions, l'État ne va rembourser les intérêts à la banque que sur 15 000 euros. Certaines banques choisissent parfois d'accorder un prêt complet de 20 000 euros mais le traitement est alors plus complexe, elles doivent retraiter le dossier en fin de procédure pour se limiter aux 15 000 euros effectivement remboursés par l'État.

T. GALOPIN (Qualibat) rappelle que c'est un dispositif qui marche relativement bien malgré sa lourdeur. Il est utile aux ménages. Il faut donc continuer à avancer et le soutenir.

E. SOLTNER (Soliha) plaide pour une homogénéisation des financements et souligne le problème de la concurrence de certaines aides entre elles (exemple de non cumul des aides Anah avec les CEE).

C. GOUGEON (DDT 53) rappelle qu'en Mayenne, une permanence commune des PRIS (Points Rénovation Info Service) a été mise en place dans chaque EPCI. L'ADIL est présente et peut aider à aller chercher les différentes aides et concevoir le plan de financement.

M. RICHARTE (CCEG) demande à M. LEROY s'il n'y a pas intérêt à créer un partenariat entre les plateformes de la rénovation et les banques. M. LEROY ne voit pas l'intérêt d'autant que la banque est à l'extrémité de la chaîne.

### **3. Programmation Habiter Mieux 2017 / 2018 (Séverine Gergaud, DREAL Pays de la Loire)**

(cf diaporama n°4)

S. GERGAUD présente le bilan du programme Habiter Mieux en région. Elle anticipe un résultat de 3582 logements rénovés pour l'année 2017 (par rapport à un objectif de 5790) ce qui en fait la 2<sup>e</sup> meilleure année depuis le début du dispositif.

Le programme Habiter Mieux est reconduit pour 5 ans avec un objectif de 75 000 logements par an.

Plusieurs leviers doivent permettre de maintenir et renforcer la dynamique notamment le repérage des publics éligibles. Le développement de partenariat avec le réseau des artisans et des professionnels du bâtiment commence à porter ses fruits (premières chartes Anah / Capeb / FFB conclues en Mayenne et Loire-Atlantique).

En Mayenne, sur les 1768 contacts enregistrés par l'opérateur SOLIHA, près d'un quart provient des entreprises.

La Capeb se dit satisfaite de cette collaboration productive, au bout de 10 mois d'expérience en 53 avec l'ensemble des acteurs et observe par ailleurs une diminution des délais de traitement. Le recul en Loire-Altantique n'est pas suffisant pour porter une appréciation. Elle invite les autres départements à s'engager dans la même démarche. T. LANFANT ajoute avoir participé à 3

conférences organisées en Mayenne par le Gérontopole pour évoquer la question de l'adaptation des logements sous un angle « rénovation énergétique ».

Des enjeux sous-jacents à cette montée en puissance du programme émergent :

1/ capacité des professionnels à répondre à la demande ;

2/ capacité des opérateurs à intervenir ;

3/ intégrer l'usage dans le processus d'accompagnement : besoin d'information des ménages sur les équipements installés et leur bon fonctionnement

E. SOLTNER (Soliha) indique rencontrer des situations de plus en plus complexes qui requièrent une ingénierie renforcée. L'accompagnement de ces situations doit donc être mieux rémunéré. On pourrait envisager 2 systèmes de rémunération : dossier classique et dossier complexe.

Elle confirme également l'importance des visites après-travaux où l'on constate parfois des contre-performances (par exemple épaisseur d'isolant insuffisante) qui nécessitent de reprendre les travaux.

I. LE SAULX (Alisée) indique qu'il faudrait revoir à la hausse le niveau de performance minimale des rénovations du programme Habiter Mieux pour être en cohérence avec les objectifs de la loi transition énergétique (tous les logements de niveau BBC à l'horizon 2050). Toutefois, en l'état actuel des travaux, l'Anah ne prévoit pas de relever le seuil minimal de 25 % de gain énergétique pour les propriétaires occupants et de 35 % pour les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

G. CHABANES (UNSFA / CROA) demande s'il y a une enquête sur les performances atteintes par les opérations de rénovation accompagnées. I. VALADE cite une étude en cours de la DREAL qui sera présentée en commission le moment venu.

### **III. Dorémi et Plateforme de rénovation énergétique d'Angers (Julie GRELET, ALEC 49)**

(cf diaporama n°5)

L'agence locale de l'énergie d'Angers Loire Métropole porte une plateforme de rénovation énergétique depuis 2015 dont le but est de massifier la rénovation énergétique à un niveau basse consommation.

J. GRELET présente le Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles (Dorémi), outil mis en place par l'ALEC en 2016. Le dispositif part du constat qu'une rénovation globale et performante demande au final moins de moyens financiers, d'ingénierie et de temps passé qu'une rénovation par étape.

Le rôle de la collectivité est d'animer le dispositif, de mobiliser des particuliers et des artisans. Les artisans sont formés à la rénovation performante (modules théoriques et cas pratique d'une rénovation avec d'autres professionnels). Ce dispositif permet de structurer le marché.

Dorémi s'appuie sur des Solutions Techniques de Références (STR) élaborées par le bureau d'études Enertech sur la base de plusieurs milliers de simulations.

En Pays de la Loire, 21 artisans sont entrés en formation.

T. GALOPIN (Qualibat) rappelle l'existence de la certification 8632 « offre globale de rénovation »

E. SOLTNER (Soliha) demande comment ce dispositif permet de massifier et si les fédérations de professionnels adhèrent. L'exigence semble lourde.

T. LANFANT confirme l'intérêt du dispositif pour les artisans mais reconnaît que le principal défi est de réussir à les faire travailler ensemble. Il partage les craintes en termes de lourdeur et s'inquiète aussi de la capacité des entreprises à intervenir (difficultés de recrutement de main d'œuvre et baisse de l'ordre de 40 % des apprentis dans certaines filières).

I. LE SAULX (Alisée) précise que l'objectif est d'abord de créer les conditions favorables d'ici 2025 afin d'être en vitesse de croisière jusque 2050.

J. GRELET précise que sans avoir fait jusqu'à présent de communication particulière sur le dispositif, une dizaine de dossiers ont été déposés.

A. HEOUARI (CARENE) rappelle que les collectivités sont en attente d'une feuille du Conseil régional pour soutenir des initiatives qui sont parfois difficiles à porter à l'échelle d'une collectivité.

Le CAUE 44 demande à ce que la qualité architecturale ne soit pas omise dans la réflexion d'ensemble des travaux.

#### **IV. Carnet numérique du logement Wiki-Habitat (David Chopin, Novabuild)**

(cf diaporama n°6)

Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement est une disposition de la loi transition énergétique. L'État dans le cadre du Plan Transition Numérique Bâtiment (PTNB) s'est tourné vers les professionnels pour proposer des solutions opérationnelles.

Le carnet doit répondre à 3 objectifs : bonne utilisation du logement, entretien du logement, amélioration de la performance énergétique

D. CHOPIN présente le projet du groupement piloté par Novabuild retenu pour expérimenter le carnet.

Le carnet est à 3 niveaux : Big data, déclaratif, expert.  
Il doit communiquer avec les autres outils (Linky, logiciels métiers exemple Revit, ...).

Partant du constat que ce qui déclenche la décision du ménage ce n'est pas la rénovation seule mais les questions d'économie et de confort, le carnet doit proposer des services associés. On peut par exemple avoir une entrée « changement de fournisseur d'énergie », « assurance habitation » ou « calculateur du potentiel photovoltaïque ». Les services associés participent à l'économie du projet.

Pour D. CHOPIN, le carnet numérique peut participer à la massification de la rénovation en gagnant sur le temps d'acquisition des données par les conseillers PRIS / PTRE, les architectes ... (exemple : on connaît la surface d'un mur on peut rapidement chiffrer le coût d'une ITE) et en profitant de l'efficacité marketing / communication des plateformes privées, La clé de la massification passe pour lui par le partenariat du public et du privé qui doivent pouvoir communiquer entre eux et orienter le particulier en fonction de la complexité du dossier et de son besoin (exemple : être orienté vers un artisan ou avoir un plan de financement).

Sur la question de la protection des données, D. CHOPIN précise que les données ne sont accessibles aux professionnels que si le particulier, propriétaire du carnet, en donne l'autorisation.

Le groupement rendra ses conclusions et ses recommandations au PTNB début 2018. L'administration prendra ensuite les dispositions législatives et réglementaires nécessaires à la mise en place du carnet.

Aucune question diverse n'étant soulevée, la séance se termine à 12h45.