

12

PROPOSITIONS

POUR MASSIFIER
LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

JUIN 2023

En France, le bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques et 23 % des émissions de gaz à effet de serre

La FFB participe à l'élaboration de l'ensemble des politiques et des réglementations et, en particulier, à la nouvelle stratégie française sur l'énergie et le climat (SFEC), qui positionne notre secteur comme le maillon central pour atteindre les objectifs de neutralité carbone en 2050. À l'heure où de nombreuses voix s'élèvent pour dénoncer la non-atteinte récurrente des objectifs de rénovation énergétique et le manque de volonté du gouvernement, la FFB porte des propositions ambitieuses, concrètes et réalistes pour les professionnels comme pour leurs clients. Répondre aux enjeux du changement climatique ne pourra se faire à moyens constants.

**Ce document se concentre sur 12 propositions
liées à la rénovation énergétique.**



MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



La France se fixe depuis plus de quinze ans des objectifs en matière de rénovation qu'elle est incapable d'honorer. Ni le Grenelle de l'environnement, en 2009, ni les plans successifs de rénovation n'ont, à ce stade, permis d'enclencher la dynamique escomptée.

Si des efforts considérables ont été accomplis dans le neuf (division par 10 des consommations depuis les premiers chocs pétroliers), l'enjeu prioritaire demeure la rénovation énergétique du parc existant.

Les pouvoirs publics ne peuvent plus se contenter d'afficher un objectif de 700 000 rénovations lourdes par an sans se donner les moyens de l'atteindre (on estime qu'il s'en fait environ 70 000).

Le risque est de les voir se dédouaner en imposant des obligations non financées qui ne seront pas suivies d'effet. Soit l'État estime qu'il est vital de lutter contre le changement climatique et met en place un plan national massif de rénovation en appliquant une forme de « quoi qu'il en coûte », soit il considère que la France est déjà un pays suffisamment vertueux.

Pour construire cette transformation écologique, la FFB s'oppose aux messages selon lesquels les entreprises ne seraient pas prêtes à répondre à une demande accrue et qu'il faut faire mieux à moyens constants, alors qu'aucun exemple français ou étranger ne permet d'étayer cette idée. Si l'urgence climatique constitue une priorité, il faut proposer des mesures environnementales compatibles avec les enjeux 2050 et dimensionner progressivement leur financement pour les rendre soutenables.

À noter : dans la présente note, on entend par rénovation globale une rénovation qui répond à la définition réglementaire, effectuée en une seule fois, ou par étapes sur une période de cinq ans au maximum.

AMÉLIORER ET METTRE EN COHÉRENCE

les dispositifs d'aides MaPrimeRénov' (MPR) et certificats d'économies d'énergie (CEE)

- ✓ **Augmenter le budget de MaPrimeRénov' de 1 milliard d'euros par an sur cinq ans pour aboutir à 7,5 milliards d'euros en 2028**

Cette mesure est de nature à créer les conditions d'une montée en puissance progressive et réaliste des travaux et des entreprises RGE. Elle contribue également à augmenter le soutien aux projets de rénovation globale.

- ✓ **Créer un dossier unique pour MaPrimeRénov' et les CEE**

Choc de simplification : cette proposition impose d'harmoniser l'ensemble des critères d'éligibilité de ces aides, de trouver une seule structure d'entrée et de mieux coordonner les audits. L'ANAH pourrait jouer le rôle de centralisateur.

- ✓ **Calibrer les aides à la rénovation globale (MPR + CEE) de sorte que :**

- le reste à charge soit inférieur à 5 % du montant des travaux pour les ménages très modestes et au maximum de 500 € ;
- le reste à charge soit inférieur à 15 % pour les ménages modestes ;
- le reste à charge soit inférieur à 30 % pour les ménages intermédiaires ;
- le reste à charge soit inférieur à 50 % pour les ménages aisés dans la limite de 25 000 € d'aides.

Le reste à charge s'entend hors amortissement.

RÉDUIRE LES DROITS DE MUTATION

en cas d'acquisition d'un logement existant avec engagement de rénovation globale

À l'occasion de l'acquisition d'un bien immobilier existant, si le nouveau propriétaire s'engage à réaliser dans un délai contraint (trois ans par exemple) des travaux de rénovation avec un objectif de performance, alors il bénéficie d'un allègement des droits de mutation.

Cette mesure vise prioritairement les logements « passoires énergétiques » (7,2 millions de logements, dont 5,2 millions de résidences principales) et s'applique aux travaux de rénovation globale. Ces rénovations peuvent se faire en une seule fois, ou par étapes dans le cadre d'un parcours de rénovation.

Pour y arriver...

La FFB propose d'aligner les droits de mutation pour une transaction dans l'existant avec engagement de rénovation globale sur ceux de la vente d'immeubles neufs (taxe de publicité foncière à 0,715 %).



PROPOSITION 3

PERMETTRE D'AMORTIR SUR PLUSIEURS ANNÉES LES INVESTISSEMENTS

liés aux travaux de rénovation globale
pour les résidences principales et les
résidences secondaires

Déduire des revenus imposables le montant net (une fois les aides déduites) des travaux de rénovation globale sur dix ans.
Cette mesure permettrait de couvrir l'ensemble des ménages, quel que soit leur revenu.

PROPOSITION 4

AUTORISER LE DÉBLOCAGE ANTICIPÉ DE L'ÉPARGNE

issue d'un plan d'épargne d'entreprise
(PEE, PEI) pour financer des travaux de
rénovation énergétique

FACILITER LES PROJETS DE RÉNOVATION

soumis à l'avis des architectes des bâtiments de France

De nombreux projets de rénovation aux abords de monuments historiques ou classés sont bloqués sur des domaines de travaux comme l'isolation thermique par l'extérieur ou les énergies renouvelables, comme le solaire ou les pompes à chaleur collectives.

Pour cela...

La FFB propose de créer une commission paritaire locale de décision pouvant jouer un rôle de médiation.



PROPOSITION 6

INTÉGRER LA DIMENSION CARBONE dans la réglementation sur les bâtiments existants

Réviser les réglementations thermiques pour les bâtiments existants en y intégrant la composante carbone, sans systématiser l'étude d'analyse du cycle de vie pour tous les projets de rénovation et avec une progressivité des exigences sur le long terme.

PROPOSITION 7

S'ASSURER DE L'APPLICATION DE L'OBLIGATION D'ISOLER en cas de travaux importants sur toiture ou façade

Revoir les dérogations d'ordre économique définissant notamment le temps de retour sur investissement à dix ans et faire connaître l'obligation d'isoler en cas de travaux de réfection de toiture ou de façade auprès des services d'urbanisme et des maîtres d'ouvrage, y compris auprès des particuliers.

PROPOSITION 8

ÉTENDRE L'INTERDICTION DE LOCATION

des passoires énergétiques aux bâtiments de bureaux

À l'instar du secteur résidentiel, interdire la mise en location des passoires énergétiques pour les bâtiments de bureaux d'ici à 2030, avec une étape intermédiaire en 2026, où l'indexation des loyers serait bloquée.

PROPOSITION 9

PÉRENNISER LE CRÉDIT D'IMPÔT

pour les propriétaires de bâtiments tertiaires

Le crédit d'impôt pour les TPE-PME, prolongé jusqu'au 31 décembre 2024, constitue un outil efficace pour permettre à des propriétaires de bâtiments tertiaires d'engager des travaux de rénovation. Il est donc impératif de pérenniser cet outil fiscal. Il serait également utile d'intégrer les menuiseries extérieures, au vu de leur impact spécifique pour ce secteur (façades rideaux...).



LEVER LES FREINS à la rénovation en copropriété

✓ Rendre opposable le DPE collectif pour lui conférer une importance dans la prise de décision liée aux travaux de rénovation en solidarisant l'ensemble des copropriétaires

✓ Développer un prêt rénovation copropriété garanti par l'État

✓ Repasser à la majorité simple de l'article 24

Depuis la publication de la loi ELAN, la majorité pour voter les travaux de rénovation énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes est celle de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965 et non plus celle de l'article 24. La FFB milite pour repasser à la majorité simple de l'article 24.



PROPOSITION 11

FAIRE MONTER EN COMPÉTENCES

les diagnostiqueurs et les « accompagnateurs rénov' »

Le manque de fiabilité des DPE et les critiques récurrentes sur l'intérêt de cet outil, pourtant indispensable, nécessitent d'engager rapidement un grand plan de formation à destination des diagnostiqueurs. Pour éviter les mêmes retours sur un champ équivalent, il conviendrait de prévoir un dispositif similaire pour les futurs accompagnateurs répondant à l'ensemble des compétences attendues par « Mon accompagnateur rénov' ».

PROPOSITION 12

S'ASSURER D'UN NOMBRE SUFFISANT D'ACTEURS

du contrôle des travaux subventionnés

Les contrôles liés aux CEE et à MaPrimeRénov' font désormais partie du processus de versement des primes. Il est donc primordial de former un nombre suffisant d'acteurs capables de réaliser ces contrôles avant d'en instaurer d'autres. Le manque de contrôleurs a d'ores et déjà des conséquences néfastes sur la qualité des contrôles ainsi que sur les délais de versement des primes, qui ne cessent de s'allonger. Il est par ailleurs nécessaire d'harmoniser les grilles de contrôle liées aux règles de l'art entre les dispositifs RGE, CEE et MaPrimeRénov'.



www.ffbatiment.fr

Déclarée officiellement première organisation patronale représentative des employeurs du bâtiment, pour toutes les tailles d'entreprise, la FFB défend en toute indépendance les intérêts collectifs de l'ensemble de la branche.