



# Cycle Transition Environnementale

## Pourquoi et comment le Gouvernement veut accélérer la rénovation énergétique de tous les bâtiments ?

**Vendredi 7 décembre 2018 -14h30 - 16h00**

*Débat animé par* **David ASCHER** – Directeur des publications - Actu Environnement

### **Intervenants :**

- **Thierry FISTAROL** – Directeur Général Délégué - BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE
- **Laurent MOREL** – Président - INSTITUT FRANÇAIS POUR LA PERFORMANCE DU BATIMENT (IFPEB)
- **Philippe PELLETIER** – Président - PLAN BATIMENT DURABLE
- **Nathalie SULTAN** – Avocat Associé – DS AVOCATS
- **Dang TRAN** – Directeur Général Adjoint – POSTE IMMO

**David ASCHER** – Directeur des publications d’Actu Environnement

La France, à travers la COP 21, s’est engagée dans des objectifs ambitieux de réduction de sa consommation d’énergie et d’émission de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>). Bien que les transports soient le secteur le plus émissif, le récent report de la taxe carbone laisse présager des ambitions modestes en termes de réduction d’émissions dans un contexte social tendu.

Les regards se tournent en direction du bâtiment, deuxième secteur le plus émissif, et en particulier vers le nouveau Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments<sup>1</sup>. Ce dernier a pour ambition de réduire la consommation d’énergie des bâtiments de 40% pour 2030 et de 60% pour 2050. Si l’enthousiasme ne peut être que de mise face à une telle ambition, il est toutefois légitime de s’interroger sur son réalisme.

**Philippe PELLETIER** – Président - PLAN BATIMENT DURABLE

Rappelons que le Plan bâtiment durable est un plan lancé en janvier 2009, afin de fédérer les acteurs du bâtiment et de l’immobilier autour d’objectifs ambitieux d’efficacité énergétique et environnementale. La première impression concernant l’actuel plan gouvernemental est plutôt positive, car ce dernier s’avère de plus grande qualité que les plans précédents.

De ce plan, **M. PELLETIER** dresse quatre observations :

1/ La priorisation des objectifs. Ceux-ci ne se ressemblent pas mais se complètent justement. Ainsi, l’objectif à 10 ans est de faire disparaître les bâtiments énergivores détenus par des ménages modestes.

On compte plus de 1 500 000 logements combinant la précarité énergétique et des propriétaires modestes. Il s’agit généralement de logements en zone rurale et périurbaine, de maisons occupées par leurs propriétaires, et construites selon les anciens modèles de consommation énergétique. Ces biens sont en général occupés par des populations de classe moyenne basse, vivant en zone périphérique et dont le mécontentement se fait entendre en cette fin d’année. Leur consommation énergétique est extrêmement énergivore au point d’engendrer des situations de grande précarité.

L’action gouvernementale en ce sens se fera pour moitié par le mode traditionnel, à travers l’Agence Nationale de l’Habitat (Anah), les subventions et autres modes publics, et pour moitié par le secteur privé. Ce dernier manque d’une filière suffisamment structurée pour industrialiser la rénovation énergétique vers les ménages modestes occupant les passoires énergétiques. Il est nécessaire de créer une plateforme commune aux ménages et aux entreprises, à l’image de ce que fait la société EFFY<sup>2</sup>, pionnière en conseil en amélioration de l’efficacité énergétique à destination des particuliers.

Pour ce qui est du parc public, celui-ci concerne principalement la rénovation du patrimoine des collectivités locales et notamment le patrimoine éducatif (école, collège, lycée...). La principale mesure

---

<sup>1</sup> Présenté le 26 avril 2018 par Nicolas Hulot, ministre de la Transition écologique et solidaire, et Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, le Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments fixe pour objectif la rénovation de 500 000 logements par an, dont la moitié occupés par des ménages modestes.

Le plan représente un total de 14 milliards d’euros de soutien public complété par plus de 5 milliards d’euros de certificats d’économie d’énergie.

<sup>2</sup> Créée en 2008, Effy est une société française de service en efficacité énergétique accompagnant les consommateurs dans la réalisation de travaux d’économies d’énergie, via des activités de :

- conseil et mise en relation pour les travaux d’économie d’énergie ;
- vente de travaux clé en mains (isolation des combles perdus pour 1 euro pour les ménages modestes) ;
- diagnostic et pilotage énergétique en temps réels pour les industriels.

annoncée à cet égard est un investissement de la Banque des Territoires (BDT) d'un montant de 2,5 milliards d'euros<sup>3</sup>. Il faut néanmoins considérer que d'autres modes de financement sont concevables.

2/ Le changement des termes de communication utilisés pour la transition. On a longtemps valorisé les gains de la rénovation énergétique par le seul angle économique : il s'agissait de faire des économies pour les ménages par la réduction de la consommation d'énergie. Or, la rénovation énergétique doit adopter d'autres thématiques, elle doit se réinventer et s'envisager en termes d'amélioration du confort, de la souplesse du bâtiment, de nouveaux usages, etc.

3/ Les acteurs privés et publics visés par le plan. Le plan étend le champ des acteurs à l'ensemble de la filière, afin de susciter une signature commune. Dans cette perspective, la plateforme FAIRE<sup>4</sup> a notamment été inaugurée : elle a pour objectif de rassembler l'ensemble des acteurs publics et privés de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables afin de rendre lisibles leurs offres.

4/ Le financement. Le Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments présente plusieurs nouveautés. En premier lieu, et pour la première fois, l'Anah voit ses financements assurés jusqu'à la fin du quinquennat. Ensuite, les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) deviennent une ressource essentielle de la rénovation énergétique du parc immobilier de manière générale, et plus seulement du secteur résidentiel.

Parallèlement, les éco-prêts sont amenés à devenir un rouage essentiel du plan, notamment à travers leur ventilation sous la forme de :

- éco-prêt social (aide aux bailleurs sociaux) ;
- éco-prêt individuel à taux 0 (aide aux populations intermédiaires) ;
- éco-prêt collectif à taux 0 (aide à disposition des copropriétés) ;
- éco-prêt « habiter mieux » (aide aux ménages modestes).

**David ASCHER fait remarquer qu'à coté de ces nouvelles typologies de financement, d'autres ont toutefois disparu, comme le crédit d'impôt lié au changement de fenêtres, de volets ou de portes.**

**Philippe PELLETIER** – Président - PLAN BATIMENT DURABLE

Il y a un débat sur le sujet. On paie le prix d'une audace désinvolte du ministère de l'écologie qui a bouleversé le marché de ce type de travaux par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt beaucoup trop favorable. Ce dernier a consommé 2 Mrd€ sur le financement des équipements individuels. Les vendeurs en ont profité à hauteur de 1,1 Mrd€. Le retrait du dispositif est une réponse brutale à une dérive regrettable.

**Laurent MOREL** – Président - l'IFPEB

La question posée est effectivement celle de l'ambition et du réalisme du plan. Ce qui est caractéristique, c'est que la stratégie du gouvernement a évolué d'une prise de mesure ponctuelle et trop ciblée, à un plan global et général. Cette évolution est bienvenue.

Le plan est très ambitieux mais il fallait justement un plan révolutionnaire pour faire survivre le secteur sur le long terme. De ce point de vue, on peut même considérer que le plan ne sera jamais assez ambitieux.

Ce qui apparaît pour les professionnels, constructeurs ou maîtres d'ouvrage, c'est que techniquement, tant sur la partie énergétique que sur la construction, les objectifs sont réalisables. Il y a déjà des

---

<sup>3</sup> Plan d'investissement de l'Etat et de la Banque des territoires portant sur la période 2018-2022 en faveur des collectivités locales pour soutenir la rénovation énergétique de leur patrimoine. Soit 500 M€ de fonds propres sous forme d'investissements ainsi que 2 Mds€ de prêts sur fonds d'épargne.

<sup>4</sup> <https://www.faire.fr/>

constructions ou la moyenne de consommation carbone est de moitié inférieure à ce que l'on fait généralement.

Ce n'est donc ni une question technique, ni une question d'argent, mais plutôt une question de cap. Il faut en arrêter avec les mesures gadgets, et en cela, le Plan Habitat Durable est intelligent. L'argent viendra au secours de bonnes idées et de l'intelligence collective des acteurs.

**David ASHER se tourne vers Thierry FISTAROL, Directeur Général Délégué de BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE pour évoquer la question technique.**

Le domaine d'excellence des grands groupes est le bâtiment collectif, qu'il s'agisse de bâtiments logement ou tertiaire. A cet égard, les objectifs de -40% et -60% sont réalisables et ne présentent même aucune difficulté technique, à l'image des deux exemples suivants :

- Au sujet d'un projet de rénovation énergétique de logements locatifs sociaux, BOUYGUES CONSTRUCTION avait un objectif de réduction de la consommation de 30%. La consommation a finalement baissé de 50%. La réponse n'était en effet pas seulement technologique. Il y a aussi une part d'acculturation, des comportements et des nouveaux usages à adopter de la part de tous les utilisateurs du bâtiment.
- En ce qui concerne le bâtiment tertiaire, l'exemple du ministère de la défense « Hexagone Balard », un ensemble de bureaux extrêmement imposant, est également éloquent. Tous les seuils Bâtiments Basse Consommation (BBC) ont été atteints que les bâtiments fussent neufs ou à réhabiliter. Il s'agit également de la plus grande ferme photovoltaïque. On constate donc que lorsqu'on raisonne par bâtiment, il n'y a pas de difficulté. La question se pose en ce qui concerne la réhabilitation de l'intégralité du parc. On travaillera en 2050 dans des bâtiments qui pour les deux tiers sont déjà construits et c'est là que se situe le vrai problème.

**Phillipe PELLETIER aborde à son tour la capacité des opérateurs privés à participer activement à la rénovation de l'intégralité du parc.**

C'est une question de stabilité. Le ministère de l'écologie a laissé entendre que l'on pourrait revoir le plan. Or, si le gouvernement continue, comme il le fait depuis le Grenelle (2007), de se torturer afin de savoir si le plan est le plus adéquat, alors il y aura effectivement des belles réalisations ici ou là, mais aucune vision pour l'ensemble du parc.

Si le gouvernement donne aux grands groupes ne serait-ce que trois ans de stabilité, il réussira à créer une situation claire et à cristalliser un marché. Il apparaît en effet que les grands groupes peuvent industrialiser l'action, faire du prêt à porter et pas du sur mesure. Les vrais problèmes sont donc organisationnels, comportementaux, voire juridiques pour un maître d'ouvrage privé ou publique, mais ne se situent sûrement pas au niveau du financement ou de la problématique technique.

Par exemple et comme évoqué, la Banque des Territoires veut investir 2,5 Mrd€ dans la rénovation des bâtiments éducatifs mais les acteurs manquent d'organisations pour consommer l'enveloppe. Le plan doit pouvoir créer des filières et un savoir-faire. Les bailleurs sociaux sont convaincus de cette dynamique. En effet, 30% de l'investissement concerne la rénovation de leur parc.

**David ASCHER donne la parole à Nathalie SULTAN, Avocat Associé au cabinet DS AVOCATS, afin de présenter le paysage juridique et contractuel du plan gouvernemental.**

La question de l'outil est fondamentale. Le gouvernement a cherché à créer un contrat sécurisant les travaux d'efficacité énergétique des bâtiments. On parle de contrats publics car les travaux portant sur des bâtiments publics y sont soumis et constituent un levier important de la rénovation (secteur éducatif, bureaux des collectivités, habitat social, santé...). Dans le système éducatif et la santé, la

Banque des Territoires prévoit en effet une enveloppe (prêt et subvention) de 2,5 milliards d'euros à laquelle s'ajoutera éventuellement une autre enveloppe de l'Etat à hauteur de 500 millions d'euros. Ce sont des bâtiments accueillant des services publics dont la réhabilitation constitue une priorité pour l'Etat.

On peut légitimement se demander quelle est la marge de manœuvre pour les maîtres d'ouvrage public ? Quels sont les outils contractuels les plus pertinents ?

Le **Contrat de Performance Energétique (CPE)** est un contrat générique. Le maître d'ouvrage va engager un opérateur qui va réaliser des travaux générant des économies d'énergie, permettant ainsi de sécuriser le financement d'une partie de ces travaux.

Ce concept ne recouvre donc pas une réalité juridique économique. Le CPE n'est pas une catégorie de contrat public spécifique. Son usage est soumis à des règles d'achat très encadrées au niveau européen, transposées en droit interne, qui supposent de respecter des typologies de marché auxquelles répondent des typologies de procédure.

Au niveau de l'**ordonnance « marché » de 2015**<sup>5</sup>, il y a trois contrats qui permettent de s'inscrire dans l'efficacité énergétique dont un dédié :

- C'est d'abord la **Conception-Réalisation**, contrat dans le cadre duquel le pouvoir adjudicateur assigne à l'opérateur des consignes de performance, notamment énergétique.
- C'est ensuite le **Marché Public Global de Performance**, successeur du CREM (conception réalisation exploitation maintenance). C'est un outil dédié à des marchés globaux (conception, réalisation et exploitation), ce qui apparaît cohérent car la performance se prévoit dès la conception de l'ouvrage, y compris en réhabilitation. Cette démarche permet d'éviter les risques en cascade qui existent lorsqu'il y a plusieurs contrats qui se succèdent.
- C'est enfin le **Marché de Partenariat**, contrat qui a mauvaise presse mais dont l'âme s'inscrit parfaitement dans les objectifs visés. C'est une typologie globale qui permet de quantifier un niveau de risque satisfaisant en discutant des conditions pour y arriver et en contractualisant la globalité.

Ces contrats ont par ailleurs le mérite, dès lors qu'il y a de la conception, de la complexité, ou dès lors que le maître d'ouvrage n'arrive pas à définir les moyens qui permettent d'arriver à des économies d'énergie, de pouvoir engager des procédures qui peuvent construire des échanges entre maître d'ouvrage et opérateur selon l'état d'avancement du cahier des charges (procédure analogue, dialogue compétitif).

Du point de vue de la commande publique, il n'apparaît dès lors plus aucun frein aux montages ou aux procédures. Opérationnellement, apparaissent des verrous de sécurisation juridique et d'efficacité du contrat, dès l'amont du projet jusqu'à son exécution.

Premièrement, le choix du contrat de performance énergétique est subordonné à la présence d'un bon bilan qui permet une visibilité claire de l'efficacité énergétique du bâtiment et du cahier des charges. Le deuxième verrou est lié à l'articulation entre la situation initiale et l'objectif chiffré de performance que l'on se fixe. Le troisième verrou concerne les modalités de mesure et le cas échéant

---

<sup>5</sup> Entrée en vigueur en 2016, l'ordonnance « marché » de 2015 est la transposition en droit interne des directives européennes « marchés publics » et « concessions » adoptées en 2014.

Ce texte se fonde sur les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

de réexamen. Le quatrième et dernier verrou identifié concerne la mise en place d'un système de bonus-malus qui doit trouver un équilibre favorable s'il y a un gain réalisé.

Ces verrous constituent le noyau dur d'un CPE. Il conviendra aux acteurs de les négocier.

Un autre élément à discuter dans ces contrats est la sécurisation du financement. Il y a un certain nombre de ressource dans le cadre d'un **Contrat de Transition Ecologique (CTE)**. Les économies générées sur la consommation permettent de financer une partie des travaux. C'est le mécanisme des certificats d'économie énergie bonifiée. Quand on respecte les conditions et le noyau dur du contrat, on bonifie à hauteur de l'économie générée.

Quoi qu'il en soit, et quel que soit le montage retenu, il faut rester sur une soutenabilité budgétaire responsable.

#### **Philippe PELLETIER – Président - PLAN BATIMENT DURABLE**

Les Contrats de Performance Energétiques (CPE) participent en grande partie au financement de la rénovation énergétique du parc social détenu par un bailleur social comme DOMAXIS. A titre d'exemple, le bailleur social DOMAXIS, présidé par M. Pelletier, établit des CPE sur 15 ans afin d'employer au mieux la possibilité légale de demander la rétrocession d'une partie de l'économie de charges permise par les travaux de rénovation au locataire, de manière à assurer le financement de nouveaux investissements.

Grâce au dispositif du CPE, DOMAXIS peut garantir un gain de pouvoir d'achat au locataire, soit par une amélioration des qualités thermiques de son logement, soit par l'indemnisation versée par l'entreprise chargée de réaliser l'isolation si les bénéfices énergétiques ne sont pas atteints.

DOMAXIS initie des CPE auprès des locataires à travers des référendums de copropriété, qui permettent d'expliquer les bénéfices des opérations de rénovation thermique et de leur conférer une légitimité démocratique.

#### **David ASCHER invite ensuite Dang TRAN, Directeur Général Adjoint de La POSTE IMMO à présenter la transition environnementale du point de vue du grand détenteur de patrimoine immobilier qu'est La Poste.**

La Poste possède un patrimoine étendu, de l'ordre de 6,8 millions de m<sup>2</sup> en 2018, composé de bâtiments très divers en termes de tailles et d'époques de construction puisque 50% de son parc est âgé de plus de 50 ans.

Le parc immobilier de La Poste se caractérise plus encore par sa grande distribution sur l'ensemble du territoire, notamment dans le diffus à travers plus de 17 000 points de vente, et par son aspect énergivore, avec 320 Kilowattheure / m<sup>2</sup> / an consommés en moyenne.

Ces caractéristiques rendent la mise en place, aussi bien que la conduite de politiques de rénovation énergétique, complexes.

Le groupe a toutefois souhaité anticiper les réglementations énergétiques futures plutôt que d'être contraint de les adopter à moyen terme. Une des ambitions affichées de Poste Immo est ainsi de diviser par quatre la consommation énergétique métrique moyenne de son patrimoine à horizon 2050 pour atteindre 80 KW / m<sup>2</sup> / an.

En termes d'actions engagées en faveur de la rénovation énergétique de son parc immobilier, le groupe a engagé plusieurs projets :

- La certification de ses bâtiments neufs ;
- La rénovation d'une partie de son patrimoine suivant les critères de la Réglementation Thermique 2012 ;
- La signature de 100 000 m<sup>2</sup> de « baux verts<sup>6</sup> » ;
- La ratification de la Charte Tertiaire<sup>7</sup> en 2013 ;
- L'obtention de Certification Exploitation<sup>8</sup> depuis 2012 ;
- Politique de « Grosse Réparation / Gros Entretien » (GR/GE) embarquée depuis 2014, c'est-à-dire, la rénovation progressive des bâtiments sur une base pluriannuelle ;
- Création d'un outil de management appelé « SOBRE<sup>9</sup> », qui assure un pilotage fin des comportements des utilisateurs au sein du parc immobilier.

La généralisation de la GR/GE permet de limiter le surcoût en lissant les opérations de rénovation énergétique au sein des opérations d'entretien courantes.

La Poste Immo autofinance par ailleurs sa politique de transition environnementale à travers sa gestion immobilière. Le groupe a ainsi cédé un quart de son parc depuis 2008, soit plus de 2 millions de m<sup>2</sup>, et acquis 1 million de m<sup>2</sup> neuf, ce qui a représenté 1,6 milliards d'euros de produits liés aux ventes et 2 milliards d'euros de coûts du fait des investissements réalisés.

Les deux millions de m<sup>2</sup> énergivores cédés ne constituent pas un moyen de contourner la rénovation de son parc d'après le groupe postal. Les acquéreurs du patrimoine de La Poste seraient en effet majoritairement des investisseurs institutionnels, en capacité de rénover leur propre patrimoine, ou des promoteurs en recherche d'opportunités foncières ou immobilières à développer.

L'ambition de La Poste est d'anticiper au mieux les normes de transition énergétique de plus en plus contraignantes plutôt que de les subir à moyen-terme comme le résume **Laurent MOREL** en continuant les propos de **Dang TRAN** : « gouverner, c'est prévoir ».

#### **Laurent MOREL – Président – l'IFPEB**

La majorité des acteurs de l'immobilier adopte des comportements similaires à La Poste Immo en termes d'anticipation des normes de rénovation énergétique futures afin de maîtriser un processus de rénovation immobilier qu'ils savent impératif à terme. Le concert scientifique fait consensus à l'heure actuelle autour de la nécessité de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre au niveau

---

<sup>6</sup> Poste Immo définit un « bail vert » comme un « document simple, qui présente une modélisation du bâtiment tenant compte de l'utilisateur. Ce contrat prévoit un partage à 50/50 du surinvestissement pour l'amélioration du bâtiment. Les parties s'engagent par ailleurs à entrer dans une démarche de certification « exploitation » de ces actifs » in, « Poste Immo et La Poste mettent en place leurs premiers baux verts » web article publié le 23/11/2009 sur Poste Immo.fr, rubrique Développement responsable.

<sup>7</sup> La Charte pour l'Efficacité Énergétique et Environnementale des Bâtiments Tertiaires Publics et Privés, introduite en 2013 et relancée en 2017 par le Plan Bâtiment Durable, vise à promouvoir le partage des connaissances, pratiques et méthodes des acteurs de la construction.

<sup>8</sup> Référence à la norme « NF HQE™ en Bâtiments Tertiaires en Exploitation » créée par la société Certivéa. Elle vise à attester la performance énergétique d'un bâtiment, indépendamment de sa gestion et de son utilisation.

<sup>9</sup> Sobre est une filiale commune de Poste Immo, la Caisse des Dépôts et Consignations et de la société d'ingénierie Egis, dont l'objectif est de développer des outils de pilotage de la baisse de consommation d'énergie.

mondial, il est donc prévisible que les normes et réglementations étatiques inclinent l'ensemble des industries vers cet objectif.

### **Dang TRAN** – Directeur Général Adjoint – POSTE IMMO

La Poste Immo, en tant que propriétaire de patrimoine immobilier, a su structurer un récit de plus en plus précis de la mise en place de la transition énergétique depuis 2008. **M. TRAN** présente ainsi les trois phases de cette narration :

#### 1/ Le temps de l'exemplarité (2007-2011) :

Cette période correspondait aux choix de la certification progressive du parc suivant les différents labels de l'époque et du lancement de quelques programmes de rénovation pour le reste.

Au cours de cette période, La Poste faisait figure de cavalier solitaire au sein des grands propriétaires immobiliers. Les initiatives du groupe n'étaient pas suivies par les autres acteurs.

#### 2/ Le temps de la conviction interne (2011-2016) :

La transition énergétique peut être source de bénéfices économiques. A une époque où La Poste cherchait à diminuer ses coûts fixes pour faire face à l'ouverture à la concurrence de ses activités traditionnelles, la rénovation énergétique comme levier de réduction des charges a grandement participé à changer le regard sur cette politique interne. C'est notamment ce qui a permis de lancer de nouvelles initiatives comme les baux verts, le CUBE 2020<sup>10</sup>, la pédagogie énergétique auprès des locataires et bailleurs, etc.

#### 3/ Un nouveau levier de business (2016-aujourd'hui) :

En prenant les devants, La Poste a développé des outils et services qu'elle peut désormais proposer à d'autres acteurs, à l'image des collectivités locales et d'autres propriétaires de patrimoine public.

Reprenant l'aphorisme que « l'argent viendra au secours des bonnes idées », M. Trang avoue par la même que les émissions d'obligations vertes ont complètement changé de nature en une décennie.

En 2018, La Poste Immo a réussi à lever 2 milliards d'euros d'obligations vertes en quatre opérations de 500 millions, alors que ces mêmes levées étaient inatteignables il y a encore quelques années.

La question du récit de la transition énergétique est donc primordiale pour créer l'adhésion autour de ce projet au sein d'une entreprise, ou plus généralement, de toute organisation.

### **Laurent MOREL** – Président – l'IFPEB

A l'image des discours sur l'« *equity story* », on voit désormais apparaître des discours centrés sur la « *carbon story* », c'est-à-dire, la capacité pour l'entreprise de raconter l'histoire de la transformation de son rapport à l'environnement.

---

<sup>10</sup> CUBE 2020 – Concours d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments tertiaires - organisé par l'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) en partenariat avec le Plan Bâtiment Durable.



**Thierry FISTAROL** – Directeur Général Délégué – BOUYGUES BATIMENT Ile-De-France

Les investisseurs commencent à accepter de payer plus cher pour des avoir des bâtiments avec l'impact carbone le plus faible. Il y a une tendance de fond vers des bâtiments de plus en plus durables.

**Question du public : Que pensez-vous de la loi ELAN ?**

**Philippe PELLETIER** – Président - PLAN BATIMENT DURABLE

Pour ce qui est de la transition environnementale, les incidences attendues de la loi ELAN sont plutôt positives. La loi instaure en effet une base légale à l'obligation de rénovation énergétique du parc tertiaire tant privé que public qui avait été mise en place avec la loi Grenelle II de 2010.

La loi rephase également les temporalités de la rénovation énergétique sur une base 2010 avec des phases décennales de bilan en 2030, 2040 et 2050 associées à une accélération des efforts à réaliser par paliers par rapport à la situation 2010. La capacité des acteurs à se saisir du sujet de la transition environnementale et à accélérer sur les moyens à mettre en œuvre est également à souligner, notamment dans l'objectif d'aboutir à des décrets d'application à la fois réalisables, ambitieux et soutenables pour l'ensemble des acteurs.

**Question du public : Quid du logement collectif ? Quels sont les outils mobilisables pour développer le marché de la rénovation énergétique dans le domaine des logements collectifs ?**

**Thierry FISTAROL** – Directeur Général Délégué - BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE

Pour ce qui est des copropriétés, la principale problématique tient à la gouvernance. A l'inverse d'un bailleur social qui gère seul la rénovation de son patrimoine, une copropriété implique une gestion collective incarnée par une assemblée générale souveraine. Obtenir un consensus sur les travaux de rénovation énergétique de la part de l'ensemble des copropriétaires requiert donc une certaine pédagogie de la part de l'opérateur et un travail d'explication sur un temps long.

Également, l'investissement de départ que représente une opération de rénovation énergétique constitue souvent un autre obstacle, en dépit des programmes publics de soutien à la rénovation et de l'appui apporté par l'opérateur dans le montage des plans de financement.

Plus généralement, le manque de certitude des copropriétaires dans les bénéfices qu'ils peuvent retirer d'une opération de rénovation, que ce soit en termes de diminution de consommations énergétiques ou d'augmentation de la valeur des biens, freine souvent toute initiative de rénovation.

En dernier lieu, la possibilité de densifier les immeubles pour financer les opérations de rénovation, via la vente de droits à construire sur la toiture de manière à ajouter un nouvel étage, est encore méconnue et généralement mal perçue par les occupants du dernier étage.

**Philippe PELLETIER** – Président - PLAN BATIMENT DURABLE

Le sujet du logement collectif se divise en deux : il faut tenir compte du logement collectif social et du logement collectif privé. En ce qui concerne le logement collectif social, 100 à 120 000 logements sont traités annuellement, ce qui est conforme aux objectifs gouvernementaux. La rénovation énergétique y est en marche, ce qui repose notamment sur le rôle d'intervenant unique que sont les bailleurs.

Le logement privé, en particulier en copropriété, pose d'autres problématiques, à savoir :

- l'instabilité du cadre réglementaire fixant les règles de fonctionnement des copropriétés ;
- la faible distribution de l'éco-prêt à taux zéro par les banques. Ce produit permet notamment aux syndicats de financer les investissements de départ des opérations de rénovation énergétique, en lieu et place des copropriétaires ;
- l'impossibilité de geler le droit à l'aide publique à caractère énergétique existante lorsque celle-ci est intégrée à un plan de financement de rénovation énergétique et que ce dernier est adopté, de manière à sécuriser les financements des opérations de rénovation en cas de changement politique ;

**Question du public : Quelle est la place de la sobriété numérique, à l'image de la technologie des robinets thermostatiques connectés, à la fois efficaces pour diminuer les consommations perdues et économiques en termes d'investissement ?**

**Philippe PELLETIER** – Président – PLAN BATIMENT DURABLE

Il est souvent complexe de combiner toutes les approches de la rénovation énergétique, que ce soit les opérations d'importance, comme l'isolation et la réfection de toitures, et à la fois d'investir dans des technologies individuelles permettant de limiter les consommations perdues.

A l'heure actuelle, la rénovation se concentre sur les aspects les plus massifs des constructions, au premier desquels la structure : isolation du toit, mécanisme de production de chaleur sobre en émission de CO2, capacité à isoler les murs depuis l'extérieur, etc.

L'idée est de combiner les deux approches, macro et micro à terme, car elles sont complémentaires.

**Laurent MOREL** – Président – l'IFPEB

La tendance à la domotique environnementale permettant une sobriété de la consommation d'énergie quotidienne est générale.

**Dang TRAN** – Directeur Général Adjoint – POSTE IMMO

SOBRE développe des outils qui permettent une gestion fine des appareils domotiques utilisés par La Poste dans ses activités quotidiennes, à travers la captation de données, l'analyse algorithmique et la mobilisation de l'intelligence artificielle.

La Poste Immo a ainsi pu mesurer la consommation énergétique de ses utilisateurs de manière individuelle au sein de ses bâtiments, et à la suite de ces observations, établir des consignes d'utilisation plus sobre de l'énergie communiquées directement aux *energy managers*.

La Poste Immo utilise également de plus en plus d'appareils connectés, afin de faire remonter les données et de favoriser des modes d'utilisation plus sobres.

**Question du public : Pourquoi la SEM Energie-Positive Ile-de-France, en charge du tiers-financement des opérations de rénovation environnementale, a-t-elle pour ambition de ne financer que 10 000 logements en Ile-de-France ?**

**Philippe PELLETIER** – Président - PLAN BATIMENT DURABLE

La SEM Ile-de-France – Energie est à l’initiative de la Région Ile-de-France et est à visée expérimentale. L’activité de cette SEM, le tiers-financement de travaux de rénovation énergétique, a en effet impliqué plusieurs adaptations importantes du cadre législatif. Il a par exemple fallu modifier le Code Monétaire et Financier pour permettre à un établissement qui n’est ni une banque, ni un établissement financier, de réaliser des opérations de prêt.

Par ailleurs, le choix de la SEM Ile-de-France – Energie de se spécialiser sur les grandes copropriétés a nécessité d’avoir un cautionnement, qui lui a été difficile à obtenir du fait de son statut inhabituel pour les autres acteurs financiers.

L’objectif général de cette SEM est de mettre en place un moyen alternatif de financement de la rénovation énergétique des logements, et par conséquent de convaincre les banques de son modèle opératoire centré sur le tiers-financement d’opérations individuelles plutôt que sur le financement industrialisé de mesures généralistes de rénovation.

Finalement, la SEM Ile-de-France – Energie vise à démontrer qu’il est possible de faire du financement « sur-mesure » aussi bien que du financement en « prêt à porter » pour reprendre les mots de **Philippe PELLETIER**. Le modèle de cette SEM est donc en dernier lieu d’interroger les moyens actuels du financement de la transition écologique, et de stimuler les imaginations pour en créer de nouveaux.

*Compte-rendu écrit par Benoit REBILLARD et Arnaud VIDAL du DESUP Immobilier de l’Université Paris I – Panthéon Sorbonne*