

**ENERGIE**

## L'Agence Parisienne du Climat identifie les leviers pour stimuler la rénovation énergétique

Par Frédérique Vergne - LE MONITEUR.FR - Publié le 11/10/2016 à 17:04

**Mots clés :** Efficacité énergétique - Etat et collectivités locales - Gestion immobilière

**L'important dispositif fiscal, juridique et réglementaire mis en place par les pouvoirs publics ne suffit pas à faire décoller la rénovation énergétique. L'Agence Parisienne du Climat (APC) a présenté deux études qui aident à mieux comprendre les freins et leviers du marché, notamment en copropriété.**



© FV - Anne Girault, directrice générale de l'Agence parisienne du Climat

Une chose est sûre aujourd'hui : pour que le marché décolle et que les copropriétaires passent à l'acte, il ne faut plus que la rénovation énergétique soit envisagée seule, mais qu'elle intervienne dans le cadre d'autres travaux plus importants (ravalement, toiture, chaufferie). Les économies d'énergie restent une motivation mais pas la seule ; le confort et l'embellissement sont aussi des arguments décisifs. Tous les leviers doivent être actionnés, parmi lesquels l'intégration de la rénovation énergétique dans une approche patrimoniale, une bonne évaluation des baisses de charges consécutives aux travaux et la mise en avant de l'ensemble des bénéfices associés.

Les deux études présentées par l'APC visent à en préciser les contours.

### Manque de visibilité sur les bénéfices de la rénovation énergétique

Financée par l'Ademe dans le cadre de l'appel à projets « Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 », l'étude Vilote (VIsion LONg TERme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable) réalisée par l'Agence Parisienne du Climat, Biomasse Normandie et Senzo a étendu son champ d'intérêt à une vision patrimoniale et long terme du bien immobilier. Les freins à la rénovation énergétique portent sur la complexité d'une action à entreprendre sur un bâtiment, la capacité financière insuffisante et/ou la méconnaissance des aides, le manque de visibilité sur les bénéfices de la rénovation énergétique et un déficit d'organisation professionnelle (banque et syndic compris). A l'inverse, les motivations se résument en 3 points : la recherche de confort des occupants et dans une moindre mesure la maîtrise des charges énergétiques du logement ; la valorisation sociale et la valorisation patrimoniale pour ceux (bailleurs sociaux et particuliers) qui se projettent dans l'avenir.

Des 3 segments d'habitat étudiés, le logement social apparaît comme celui où les motivations à la rénovation

énergétiques sont les plus fortes : réduction des charges énergétiques, politique de pérennisation et de valorisation du patrimoine des bailleurs sociaux, facilité d'obtenir aides et subventions. Si, selon l'étude, les maisons individuelles sont « aux portes d'une possible généralisation », il n'en est pas de même pour les copropriétés qui peinent à amorcer leur mue énergétique. Pour qu'une opération de rénovation en copropriété soit réussie, plusieurs critères doivent être réunis : des solutions financières personnalisées, une « dream team » pour porter le projet, un coach qui prend le relais du travail du conseiller espace info-énergie et une stratégie de communication. Pour les auteurs de l'étude, « il faut (re)mythifier la copropriété, de lui donner une nouvelle raison d'être qui justifierait d'y investir plus (volontairement) sur le moyen et long terme ».

## Création d'un observatoire de la rénovation énergétique

La seconde étude réalisée par l'APC et Efficacity (Institut de recherche et développement pour la transition énergétique des villes) montre que les constructions antérieures à 1914 représentent un enjeu supérieur à celles de la période 1945-1975 ; les bâtiments de plus de 200 logements consomment en moyenne 15% de moins que ceux de 25 à 50 logements et les bâtiments en chauffage collectif consomment 5% de plus que ceux alimentés en chauffage individuel. Par ailleurs, les travaux les plus fréquents dans les scénarios BBC portent sur les changements de fenêtres (85%), l'isolation des façades et des pignons (70%), les changements de générateurs (47%), d'émetteurs (47%) et les opérations de régulation (23%). Les coûts d'une rénovation BBC est en moyenne de 16 300 €/logement et de 256 €/m<sup>2</sup>.

Le temps de retour est plutôt long : en moyenne de 29 ans. Seuls 6% des projets ont un temps de retour inférieur à 10 ans et 32% inférieur à 20 ans. Comment alors réduire ce temps de retour ou le communiquer au propriétaire ?

« L'argument n'est pas audible chez les copropriétaires, mieux vaut leur présenter un indicateur de rentabilité socio-économique qui ne prendrait en compte que le surcoût énergétique, intégrerait les aides financières (-30% environ), monétiserait et valoriserait les co-bénéfices liés à la rénovation », explique l'APC. En quelque sorte, une autre façon de présenter le temps de retour de l'investissement. Pour approfondir l'analyse économique et les données sur le coût global du bâtiment valorisant les co-bénéfices, l'APC est en train de créer un observatoire de la rénovation énergétique. En même temps, une réflexion est menée sur la rénovation à l'échelle de l'îlot urbain (« zone de rénovation concertée»). En effet, des retours d'expérience montrent que sur des périmètres pertinents, un raisonnement sur la rénovation d'un ensemble d'immeubles contigus permettrait de mutualiser certaines actions et donc de réduire les coûts et ainsi de provoquer plus facilement la décision des copropriétaires.