

Rénovons nos bâtiments : contribution au plan de relance

Avertissement : à la suite d'un premier échange intervenu lors du Bureau du Plan Bâtiment Durable tenu le 27 mai 2020, sur la base d'un document de travail initial, l'équipe permanente du Plan Bâtiment Durable a recueilli diverses contributions d'ajustement de ce document, émanant spécialement de Marjolaine Meynier-Millefert, députée, de Jean-Christophe Visier, directeur de la prospective au CSTB, du Conseil d'Orientation du bâtiment durable en Hauts de France, du service de l'architecture au ministère de la Culture et des organismes suivants : ADEME, ANIL, CAPEB, CINOVA, Cler, Cluster Eco-Bâtiment, Effinergie, Fsf, OID, Stop à l'exclusion énergétique, UNSFA. Le document s'est aussi enrichi du rapport spécial du Haut conseil pour le climat (avril 2020) et des premières propositions (connues par voie de presse) émanant de la convention citoyenne pour le climat ; le présent document a repris tout ou partie de ces propositions de façon à réunir des orientations qui rassemblent les partenaires du Plan Bâtiment Durable.

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier sort exsangue de la mise à l'arrêt durant deux mois de l'industrie immobilière. Au-delà de la reprise des chantiers qui s'opère actuellement, la question d'une relance vigoureuse est désormais nécessaire, à la hauteur de ce que le bâtiment représente pour le pays. Mais pas n'importe comment, pas en se contentant d'ajuster les curseurs de nos routines d'hier qui ont démontré cette dernière décennie leur faible efficacité. La relance doit se nourrir des enseignements qu'on peut déjà tirer de la crise sanitaire, économique, sociale que nous vivons. En voici cinq :

- la préservation de notre santé et la recherche du bien-être vont être des priorités durables de la construction et la rénovation des logements ;
- l'accroissement de nos fragilités sociales, qu'on peut craindre pérenne, appelle des actions radicales de prise en charge à plein des dépenses de rénovation (pas seulement énergétique) exposées par les plus précaires d'entre nous ;
- l'appétence accrue pour l'habitat individuel renforce notre relation aux territoires et le besoin d'adaptation des logements, spécialement de nature à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées : il faut donc promouvoir une rénovation globale, ajustée aux besoins, ambitieuse, qui embarque performance énergétique et exigences environnementales ;
- la découverte collective de notre aptitude à manier l'outil numérique doit faire contagion dans le champ du bâtiment et de l'immobilier : c'est le moment d'une dématérialisation radicale de nos échanges, de nos liens contractuels, de nos autorisations d'urbanisme ;
- l'interaction nécessaire entre le plan national et l'échelon local s'est imposée tout au long de cette crise : tirons-en les conséquences en donnant aux collectivités territoriales les compétences et ressources adéquates, qui s'exerceront dans le cadre stratégique fixé par l'Etat.

En conséquence, la relance de la rénovation de nos bâtiments pourrait s'articuler en cinq propositions ci-dessous esquissées qui s'inscrivent dans le Plan de rénovation énergétique des bâtiments, en cours d'exécution, mais l'ajustent et le renforcent en fonction de la situation de crise et de l'opportunité d'une relance publique.

Proposition 1, l'accompagnement massif des fragilités

C'est le moment de décider d'une action vigoureuse, comme notre pays a su le faire au lendemain de grandes épidémies ou destructions : le plan Haussmann de reconstruction de Paris est une réponse directe à l'épidémie de choléra de 1848, le plan Marshall a permis la reconstruction de la France au lendemain de la seconde guerre mondiale, etc. La sortie de l'actuelle pandémie justifie un plan d'ampleur de prise en charge de la rénovation globale et performante du logement des ménages précaires - maisons individuelles comme appartements en copropriété - assurant ainsi santé, bien-être et maintien durable à domicile. L'objectif est une pleine prise en charge de la rénovation (pas seulement énergétique) du logement des ménages en situation de précarité : le moment n'est-il pas venu, à partir de l'expérience des « coups de pouce », de décider d'un dispositif plus ambitieux et efficace de type « rénovation BBC à un euro » dirigé durant une période par exemple triennale, vers les ménages les plus modestes ? Le ministère de la santé devra être associé à cette action (cf. en Angleterre, la mobilisation des médecins généralistes au soutien de la lutte contre la précarité énergétique).

Modalités :

- généraliser les rénovation globales de niveau BBC rénovation dans le cadre d'accompagnements complets type Dorémi, ceux proposés par les sociétés de tiers-financement ou des rénovations par étapes (méthodologie B2C2) s'inscrivant dans une stratégie BBC et s'assurer que les aides incitent à la rénovation performante, par exemple en rendant les aides progressives en fonction des économies d'énergie réalisées ;
- accompagner la montée en puissance du réseau FAIRE et la mise en place du service public pour la performance énergétique de l'habitat, à travers le déploiement du programme SARE et l'engagement des collectivités, et s'assurer d'un accompagnement proposé à l'ensemble des ménages, bien articulé entre les différents acteurs (réseau FAIRE, ensembliers solidaires, opérateurs Anah, etc.) ;
- développer les synergies pour une meilleure information des ménages et faciliter le passage à l'action : favoriser les partenariats grâce aux acteurs « Engagé pour FAIRE », cartographier les parcours d'information, favoriser la coordination des communications locales avec la communication nationale, etc. ;
- procéder à l'analyse fine des options de vie des ménages , qui peuvent selon le cas conduire à rénover , partager ou déménager ;
- renforcer les actions sanitaires et de confort : qualité de l'air intérieur et ventilation , végétalisation ;
- valoriser une approche low-tech de la rénovation portant sur l'emploi de matériaux bio/géo-sourcés, d'origine locale en s'inscrivant dans un périmètre de confort et de durabilité de l'habitat en conformité avec les attentes de l'utilisateur ;
- engager dans l'action l'ensemble des acteurs du BTP, négocier avec la filière industrielle la fourniture d'équipements à prix maîtrisé et des offres packagées.

Proposition 2, la sauvegarde du parc locatif privé

La loi est claire, comme les perspectives posées par la Convention citoyenne pour le climat : il nous faut agir vite, très vite, pour éviter qu'au terme de cette décennie, trop de logements énergivores soient évincés du parc locatif. C'est donc un accompagnement général des bailleurs, pour l'essentiel des particuliers, qu'il faut mettre en place : pas seulement des aides ou des financements, mais aussi une assistance à la décision et une performance garantie des actions et travaux entrepris.

Modalités :

- reprendre les propositions du récent rapport Hautus-Pelenc du Plan Bâtiment Durable, les ajuster, les arbitrer et constituer une équipe, en lien avec l'administration, pour porter les propositions retenues et les rendre efficaces,
- faciliter une approche ciblée des bailleurs par les conseillers FAIRE : identifier les logements énergivores mis en location en exploitant les informations résultant du futur observatoire national de la rénovation énergétique et des observatoires régionaux, des DPE, des informations recueillies en AG de copropriété, du registre des copropriétés, dans les ADIL , à travers les Opah, etc. ;
- intégrer les propositions du Plan Copropriété qui auront nécessairement une incidence sur le sujet : il faut favoriser la réalisation de rénovations globales et performantes, de préférence en une fois, avec un accompagnement de maîtrise d'œuvre et d'ingénierie soutenu par les aides publiques, envisager un dispositif : Ma Prime Renov' copro , cristallisé au moment du vote des travaux , qui pourrait décider des copropriétaires bailleurs à voter les travaux.

Cette dynamique de rénovation sera vite contagieuse, touchant les ménages plus solvables. Elle pourrait être amplifiée si elle s'accompagnait d'un rééquilibrage de la politique d'aide vers la rénovation complète et performante (cf. récent rapport de la Cour des comptes européenne) dès lors que les dispositifs d'aides s'inscrivent dans un plan triennal stable, de la mise en place d'un bonus sur les droits de mutation à titre onéreux en cas de justification par l'acquéreur de la réalisation d'une rénovation performante dans les deux ans suivant l'acquisition et d'une reprise par la loi de la proposition de la Convention citoyenne pour le climat tendant à rendre obligatoire d'ici à 2040 la rénovation des bâtiments collectifs énergivores (classement DPE D et au-delà).

Proposition 3, l'adaptation des écoles et des bâtiments de santé

L'enjeu est de taille. Il faut rapidement restructurer ces locaux éducatifs (écoles, collèges, lycées, universités, hôpitaux, ehpad, etc.) pour les adapter aux nouvelles données sanitaires et environnementales. Ce doit être l'occasion de mobiliser les ressources du green deal européen pour mettre en place l'ingénierie et le financement dont les collectivités territoriales ont besoin pour mener à bien ce chantier essentiel qui installera la maîtrise publique dans un rôle d'exemplarité.

Modalités :

S'agissant des bâtiments éducatifs :

- porter à connaissance la plateforme numérique portée par le Banque des Territoires et multiplier les retours d'expériences de rénovation de bâtiments éducatifs ; créer/renforcer une communauté d'acteurs régionale (autour de Banque des territoires, DR ADEME, DREAL) et identifier un interlocuteur unique par région en charge du pilotage et de l'orientation des collectivités ;
- encourager le déploiement, à destination des collectivités de petite taille, d'une offre de services mutualisée d'accompagnement (achats groupés, ingénierie partagée, retours d'expérience mis en commun...);
- prioriser les bâtiments éducatifs dans le cadre du programme CEE ACTEE 2 (AMI et outils créés) ; profiter des nécessaires adaptations sanitaires des locaux (qualité de l'air intérieur, distanciation physique ...) pour embarquer la performance énergétique et environnementale ;
- expérimenter dans quelques territoires le programme Energiesprong appliqué aux bâtiments éducatifs.

S'agissant des établissements de santé, accompagner, inciter, faciliter l'action de réaménagement de leurs structures et la revue de leurs organisations dans une logique de résilience globale assurant le confort des patients et des soignants, l'efficacité économique et sociale, la sobriété énergétique.

De façon générale

- diffuser l'usage des CPE et plus largement les engagements contractuels de performance de résultat ;
- veiller à une bonne connexion numérique de ces bâtiments rénovés ;
- accompagner la maîtrise d'ouvrage publique par un vaste plan de sensibilisation et de formation aux enjeux environnementaux et, en particulier, informer les collectivités sur le décret tertiaire et l'obligation qu'il comporte afin d'embarquer la performance énergétique dans les travaux d'adaptation ;
- accompagner le changement des comportements ;
- assortir d'un niveau de performance minimum les opérations portant sur des bâtiments publics ;
- inciter à la réalisation de diagnostics architecturaux multicritères (fonctionnels, patrimoniaux, énergétiques, santé, etc.) des bâtiments publics pour mettre en place une politique de rénovation efficace et programmée ;
- insérer la rénovation de ces bâtiments tertiaires dans le cadre du programme Action cœur de ville.

Du côté des entreprises accélérer le traitement financier des travaux (devis pour marchés de travaux de moins de 40 000 euros, droit aux avances, harmonisation du taux d'avance obligatoire, décompte transmis dès achèvement des travaux...).

Proposition 4, la mobilisation de nouveaux acteurs

On doit réfléchir vite ensemble à notre capacité d'intéresser à la rénovation des bâtiments à la fois les investisseurs immobiliers et les opérateurs du neuf : à quelles conditions les foncières, les assureurs, les assets peuvent-ils investir dans la rénovation ? à quelles conditions promoteurs, constructeurs de maisons individuelles et maîtres d'œuvre peuvent-ils participer à la rénovation si nécessaire des bâtiments et de l'espace urbain ?

Modalités : un groupe de travail pourrait être lancé afin de mener la concertation et trouver les ajustements utiles à cette mobilisation de nouveaux acteurs.

On peut déjà retenir que la généralisation d'opérations mixtes de rénovation-extension, nécessaire à la revitalisation du tissu urbain, attirerait de nouveaux acteurs et serait favorisée par un rapprochement des réglementations du neuf et de l'existant : la réglementation thermique sur l'existant et celle du neuf, le BBC-rénovation complété par une prise en compte du poids carbone du bâtiment... Un intérêt croissant des professionnels du neuf pour la rénovation des immeubles collectifs permettrait sans doute de favoriser la surélévation ou extension des bâtiments. C'est une voie qui à la fois assure l'équilibre économique de la rénovation de l'immeuble existant et satisfait notre politique urbaine.

Proposition 5, l'accélération radicale des processus de rénovation

Les entreprises du bâtiment et la maîtrise d'œuvre progressent pour réaliser des chantiers rapides, fluides, efficaces, performants. Il faut amplifier le mouvement.

Modalités :

- inciter aux groupements d'entreprises de type programme Facilaréno, RenovActif, SynerCiel ou expérience des Architectes de la rénovation ;
- repérer des régions (Normandie, Hauts-de-France, Bourgogne Franche-Comté par exemple) où des expérimentations relatives aux processus pourraient être rapidement déployées à grande échelle ;
- amplifier l'accès aux marchés publics pour les PME/TPE grâce à un travail sur la rédaction de cahiers des charges types permettant des réponses « standardisées » et donc un gain de temps pour les entreprises ;
- généraliser une maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution ;
- accélérer la formation et l'apprentissage, multiplier la diffusion de MOOC aux entreprises ;
- intégrer davantage dans la formation des architectes (initiale et continue) les enjeux de la rénovation, sur les plans économique et écologique ;
- attirer vers le secteur du bâtiment des anciens salariés de secteurs touchés par la crise -les professionnels de l'aéronautique au premier chef- qui disposent de compétences techniques et de précision propices à une reconversion rapide ;
- banaliser la garantie de performance ou le recours aux CPE ;
- tenter la préfabrication hors site chaque fois que possible.

Il faut réduire les lenteurs administratives dont l'utilité publique n'est pas démontrée : le plan de relance pourrait être l'occasion de généraliser des régimes dérogatoires (du type JO ou ND de Paris) qui ont déjà rationalisé et simplifié les procédures ; si l'idée d'une généralisation n'est pas retenue, il est au moins nécessaire de décider d'un régime dérogatoire favorisant une relance rapide ;

Le moment est notamment venu de dématérialiser les autorisations et déclarations d'urbanisme, comme l'instruction des demandes, de mettre en place un permis déclaratif (notamment lorsqu'un architecte intervient dans une opération où sa présence n'est pas requise) et plus généralement de chasser la défiance qui engluait trop nos relations administratives. Notre société a manifesté lors du confinement général sa maturité, sa capacité d'adaptation, sa résilience. Il est temps de faire confiance aux acteurs pour organiser la relance.

En somme, cette sortie de crise doit constituer une opportunité : l'occasion d'une rupture raisonnée avec le monde d'avant, d'un abandon de nos routines et habitudes peu efficaces.

Osons une véritable relance immobilière par la rénovation massive et performante de nos bâtiments en embarquant l'ensemble de la filière qui fait preuve d'innovation et de ressources !