

SUJET D'ÉTUDE

Rénovation énergétique des bâtiments

2023-2024

Conseil de Développement
de la Métropole du Grand Paris



CODEV
CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT

REMERCIEMENTS

Les membres du groupe de travail remercient chaleureusement l'ensemble des personnes auditionnées pour leur temps et leur disponibilité.

Anne-Lise Deloron et Guillaume Duranel, membres du collège des personnalités qualifiées et coordinateurs de ce groupe de travail, remercient l'ensemble des membres du Conseil de Développement (CoDev) pour leur participation dynamique à ce groupe de travail.

LISTE DES MEMBRES AYANT ACTIVEMENT PARTICIPÉS

Christine Azankpo
Vice-Présidente du CoDev
Habitante EPT 4

Bernard Blais
Habitant EPT 4

Marie-Hélène Bertier
Habitante EPT 4

Julien Callon
Habitant EPT T4

Christophe Chauvard
Habitant EPT 2

Sonia Coly
Habitante EPT 9

Anne-Lise Deloron
Coordinatrice - personnalité
qualifiée

Guillaume Duranel
Coordinateur - personnalité
qualifiée

Bernard Escaich
Habitant EPT 12

Valérie Flicotaux
Personnalité qualifiée

Guillaume Galerneau
Habitant EPT 11

Jacques Goujard
Habitant EPT 9

Marie-Claire Hanimyan
Habitante EPT 5

Sonia Jerrari
Habitante T1

Claire Kerymel
Personnalité qualifiée

Yann Klein
Habitant EPT 10

Yves Lemaire
Habitant EPT 10

Laurent Lefay
Habitant EPT 12

Carine Nogues
Habitante EPT 2

Daniel Parvery
Habitant EPT 3

Daniel Quemener
Habitant EPT 7

Sonia Régent
Habitante EPT 9

Martine Tamier
Habitante T8

Salimatou Traoré
Habitante EPT 12

Marc Vidore
Habitant EPT 6

TABLE DES MATIÈRES

1. Méthodologie	2
2. Contexte et grandes orientations du rapport	
• Etats des lieux : Une rénovation énergétique balbutiante	3
• Que fait la Métropole du Grand Paris sur la rénovation énergétique ?	4
• Sondage préalable	5
• Grandes orientation du rapport	6
3. Recommandations	
• Mesure n°1 : Sonder les métropolitains sur leur connaissance des outils et enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments	9
• Mesure n°2 : Impliquer directement ou indirectement la Métropole dans des campagnes de communication et de sensibilisation sur cette question	10
• Mesure n°3 : Contribuer à renforcer le lien de confiance entre les habitants et les acteurs de la rénovation énergétique	11
• Mesure n°4 : Souligner les bénéfices d'une adaptation des comportements	12
• Mesure n°5 : Lutter contre l'habitat insalubre dans le parc privé	13
• Mesure n°6 : Faciliter le financement des projets de rénovation énergétique	14
4. Annexe	
• Annexe n°1 : Lettre de saisine de la Métropole du Grand Paris	16

1. MÉTHODOLOGIE

Ce groupe de travail répond à une saisine du Président de la Métropole du Grand Paris, Patrick Ollier (voir Annexe 1). Cette saisine demande au Conseil de Développement (CoDev) de rendre un avis et des recommandations dans le cadre de la révision du Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM).

Ce groupe de travail a comme objectif d'identifier des pistes d'action pour encourager et faciliter la rénovation énergétique des bâtiments. A l'issue de la première réunion du groupe, les membres du CoDev ont choisi d'orienter leurs travaux spécifiquement sur la rénovation des logements.

Les membres soulignent que chaque habitant de la Métropole est concerné par la question de la consommation énergétique des logements, par le confort d'hiver et d'été, ainsi que par la difficulté de comprendre et d'utiliser les dispositifs d'aides financières et de subventions mis en place par les collectivités territoriales et l'Etat pour rénover les logements.

Les membres du groupe ont pris connaissance d'une partie des nombreux rapports rendus sur ce sujet par les acteurs publics du secteur, et soulignent qu'il s'agit d'un sujet d'actualité, pour lequel les données et les analyses multiples sont sans cesse mises à jour.

L'enjeu de ce groupe a dès lors, été de parvenir à faire la synthèse du positionnement des habitants et usagers représentés par les membres du CoDev, et non la synthèse des différents experts, universitaires et leaders d'opinion.

Le CoDev n'a pas vocation à faire l'état de la littérature scientifique, ni de la littérature grise. Ses membres portent un point de vue d'habitants et d'usagers nourris par des expertises internes ou externes via des auditions. Son avis vise à aider à la décision publique.

Organisation du GT "Rénovation énergétique des bâtiments" :

Débuté en mars 2024, le groupe s'est réuni huit fois entre mars et juillet 2024, avec l'appui d'Alexandre Faure, secrétaire délégué au CoDev, Anaëlle Motta, chargée de mission au CoDev, et Camille Lecler, stagiaire au CoDev.

Le secrétariat a fait la synthèse des recommandations et mis en forme le rapport, avant de le faire valider par les coordinateurs, les membres du groupe de travail, et le bureau du CoDev.

Cinq auditions ont été réalisées :

- **Audition n°1** : Antoine Tranchant, chargé de mission Efficacité Energétique et Guillaume Clouard chargé de mission Rénovation thermique des bâtiments publics, à la Direction de l'Environnement, de l'Eau et du Climat à la Métropole du Grand Paris.

- **Audition n°2** : Thomas Toutain Meusnier, Responsable pôle Habitat de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat Maitrisez Votre Energie (ALEC-MVE) et Tony Ferreira, Directeur et Conseiller à l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de Paris Ouest La Défense (ALEC-POLD).

- **Audition n°3** : Philippe Pelletier, Président du Conseil de Développement de la Métropole du Grand Paris, du Plan Bâtiment Durable et ancien président de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

- **Audition n°4** : Yves Contassot, personnalité qualifiée du Conseil de Développement de la Métropole du Grand Paris, Président de Grand Paris Climat.

- **Audition n°5** : Nadine Roudil, sociologue, Professeure des Universités à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris Val-de-Seine (ENSA). Spécialiste au Centre de Recherche sur l'Habitat (CRH) du domaine énergétique et environnemental dans le logement.

Au cours des auditions, les invités avaient une grande liberté pour aborder le sujet, en se basant sur leurs connaissances et expériences personnelles et professionnelles.

Chaque audition se déroule en trois temps : une introduction de la séance, une présentation par la personne auditionnée, puis un temps d'échange avec les membres du CoDev avant la clôture de la réunion.

2. CONTEXTE ET GRANDES ORIENTATIONS DU RAPPORT

ETATS DES LIEUX : Une rénovation énergétique balbutiante

La rénovation énergétique des bâtiments, soit l'ensemble des travaux à réaliser afin de diminuer la consommation énergétique, répond à trois enjeux.

Le premier est de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre contribuant à alimenter les changements climatiques. Le second est de contribuer à réduire la facture énergétique pour les ménages, les institutions publiques, et les acteurs privés.

Et enfin, le dernier est d'améliorer la qualité de vie et le confort tout en s'adaptant aux conséquences du changement climatique.

Le fonctionnement des bâtiments est la première source de consommation d'énergie devant les secteurs des transports et de

l'industrie, et le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre après les transports.

Le fonctionnement des bâtiments concentre près de 45% de la consommation d'énergie finale et environ 27% des émissions de CO2 françaises.

En 2023, en France, près de cinq millions de logements sont mal isolés et qualifiés de « passoires énergétiques » et 3,8 millions de ménages connaissent des difficultés pour régler leur facture énergétique.

L'objectif national à long terme est d'atteindre un parc bâti neutre en carbone, en appliquant les normes de basse consommation en 2050.

Cela impose de rénover 95% du parc existant, ce qui représente environ 37 millions de logements. Or, le rythme de la rénovation du parc immobilier oscille entre 1 à 2% par an et ne permet pas d'atteindre les objectifs au rythme annoncé.

En réponse à ce décalage entre les objectifs et les tendances observées, les membres du groupe de travail ont évoqué le manque de connaissances dont disposent les propriétaires sur les bénéfices de la rénovation de leur

logement à moyen et long terme, le non-recours aux aides, ou encore les rénovations partielles et à faible efficacité.

L'enjeu majeur soulevé par le CoDev sur le territoire national et métropolitain, est de massifier la rénovation énergétique des bâtiments qu'ils soient résidentiels ou tertiaires, même si le groupe s'est attaché à concentrer son attention sur le parc résidentiel privé.

Que fait la Métropole du Grand Paris sur la rénovation énergétique ?

La Métropole du Grand Paris dispose de compétences concernant le logement et la lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, dans son Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM), la Métropole du Grand Paris pose comme objectif une réhabilitation thermique très performante des bâtiments métropolitains

Dans le secteur résidentiel, la Métropole du Grand Paris est porteuse associée du programme MaPrimeRenov'. Elle participe à hauteur de 6,6 millions d'euros au financement. Elle finance ainsi indirectement les salaires des conseillers FranceRenov'.

La Métropole du Grand Paris a également développé sur son territoire une offre de service globale et complète en faveur de la rénovation énergétique résidentielle, des habitats individuels et collectifs.

Pour l'audit ou l'étude énergétique ainsi que pour la maîtrise d'œuvre portant sur la réalisation d'un projet de rénovation globale, une aide financière est apportée en amont

aux projets et permet aux particuliers de se lancer dans la rénovation plus facilement. La Métropole du Grand Paris s'intéresse également à la rénovation dans le secteur tertiaire. Le groupe de travail a décidé de ne pas aborder ce dernier point et de se concentrer sur le secteur résidentiel.

Enfin, la Métropole du Grand Paris a créé l'association Grand Paris Climat en 2023. Elle regroupe l'ensemble des Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC) de la Métropole et a pour objectif de dynamiser la rénovation énergétique résidentielle.

Le président de Grand Paris Climat, Yves Contassot, membre du CoDev, a été auditionné au cours des réunions.

| Sondage préalable

78 personnes ont répondu à un questionnaire. Les répondants ne sont pas forcément tous des membres du CoDev. En effet, le secrétariat du CoDev l'a envoyé aux personnes inscrites au tirage au sort pour devenir membre du CoDev en décembre 2023. Ce sondage a permis de ne pas cantonner les réponses aux seuls membres du CoDev, mais à un panel plus large de métropolitains.

Parmi les répondants, 59% vivent dans un logement collectif et 41% vivent dans un logement individuel. Une majorité est propriétaire, 64% contre 36% de locataires, majoritairement dans le parc privé, 61% contre 39% dans le parc social.

Il apparaît une quasi-égalité entre ceux qui connaissent ou méconnaissent leur Diagnostic de Performance énergétique (DPE). 52,6% le connaissent et 47,4% ont une méconnaissance.

Une majorité de 86% n'a pas réalisé de rénovation énergétique de son logement, une minorité de 14% l'a réalisée.

Sur les raisons de non-réalisation et des difficultés à opérer une rénovation énergétique, huit raisons apparaissent :

- Manque d'expertises sérieuses avec des informations partielles des artisans, manque de conseils honnêtes des professionnels, entreprises faiblement disponibles
- Difficulté à cibler les travaux à réaliser prioritairement
- Problème de décision au sein de la copropriété
- Dispositifs d'aides publiques pas compréhensibles, manque d'informations

- Coût des travaux trop élevé et aides insuffisantes
- Problème du statut des locataires, avec des agences et ou des propriétaires qui ne veulent pas lancer des travaux de rénovation au détriment des locataires
- Une information sur les retours sur investissement insuffisante

Sur 58 répondants, 17 personnes déclarent ne pas savoir où chercher de l'information. Les noms de l'ADEME, ANAH, France Rénov', ALEC Espace Conseil France Rénov', ALEC-MVE à Montreuil sont cités dans les réponses libres. Mais, la majorité des réponses sont plus vagues, mentionnant les sites des institutions nationales ou municipales.

Une majorité des répondants connaît France Rénov' à (63%). Pour autant une majorité de personnes n'a pas connaissance d'un Espace France Rénov' à proximité (88,5%).

Sur les aides à la rénovation, 19 personnes n'en connaissent pas du tout. Pour les personnes mentionnant des dispositifs spécifiques, Ma Prime Rénov' revient le plus régulièrement dans les réponses libres, tandis que les C2E, CEE et chèques énergies sont beaucoup moins présents.

Globalement, l'analyse de ce sondage, montre une faible connaissance des outils et dispositifs, et une difficulté à cibler les sites internet ressources pour obtenir des informations.

Grandes orientations du rapport

L'avis et les recommandations émis par les membres du CoDev s'intéressent plus précisément au sujet de la rénovation énergétique des logements, comprenant à la fois les logements individuels et collectifs, privés et sociaux.

Ce rapport a pour objectif de constituer un document d'appui pour les services de la Métropole en charge de la révision du Plan Climat Air Energie Métropolitain. Les membres souhaitent être pro-actifs en s'attachant aux temporalités de l'administration.

Les membres du CoDev insistent sur leur volonté de produire un rapport venant des habitants et usagers de la Métropole du Grand Paris. En effet, les rapports scientifiques et institutionnels sur le sujet sont nombreux. Parmi ces rapports, plusieurs ont été mis en valeur par les membres :

- [Mission d'information relative à la crise du logement | Sénat \(senat.fr\)](https://www.senat.fr/missions-et-travaux-parlementaires/mission-informations-2023-2024/mission-informations-2023-2024-10-2023.html)
- [Rapport complet bâtiment IFD Mai2024. pdf \(institutdelafinancedurable.com\)](https://www.institutdelafinancedurable.com/fr/rapport-complet-batiment-ifd-mai-2024)
- [Rapport de la mission - Mission d'évaluation de l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale - Assemblée nationale \(assemblee-nationale.fr\)](https://www.assemblee-nationale.fr/la-mission/mission-evaluation-adaptation-logements-transitions-demographique-et-environnementale)
- [IFOP – Les propriétaires français et l'efficacité énergétique de leur logement](https://www.ifop.com/fr/actualites/les-propriteaires-francais-et-leur-energie)

Ainsi, au cours des premières réunions du groupe de travail, les membres se sont interrogés sur les aspects de la rénovation énergétique des bâtiments qu'ils souhaitaient étudier.

En effet, il peut s'agir à la fois de logements, dans le parc locatif privé ou social mais également du secteur tertiaire tel que les bureaux, les locaux commerciaux, etc. Anne-Lise Deloron, coordinatrice et personnalité qualifiée du CoDev a fait bénéficier de son expertise sur le sujet et a permis aux membres participants d'avoir accès à de nombreuses informations sur les sujets traités pendant ce groupe de travail.

Les membres du CoDev se sont intéressés dans ce groupe de travail uniquement au secteur résidentiel et aux logements se sentant plus directement concernés et ayant une expertise d'usage. Partant de cela, le groupe de travail a distingué les différences entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs ainsi qu'entre habitat individuel et collectif qui n'appellent pas les mêmes modalités pour la rénovation.

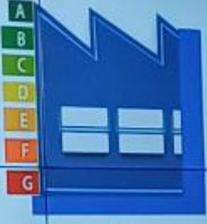
L'une des problématiques identifiées dès le démarrage du groupe de travail, est le manque de connaissance des dispositifs d'aide à la rénovation par les habitants. En effet, le sondage effectué en début du groupe de travail a montré qu'une assez grande partie des personnes interrogées connaissent peu ou mal les procédures à suivre pour effectuer une rénovation énergétique de son logement.

De manière générale, les membres du groupe de travail rappellent l'urgence et l'importance du sujet de ce groupe de travail, et souhaitent inciter la Métropole du Grand Paris à poursuivre son engagement sur la question de la rénovation énergétique des bâtiments.

Groupe de travail sur la rénovation énergétique des bâtiments

Métropole Grand Paris **CODEV**
PARIS ET DÉVELOPPEMENT

Dans le cadre de la révision du Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM), le CoDev a décidé de s'intéresser plus spécifiquement à la rénovation énergétique des bâtiments. Il ressort une très faible connaissance par les métropolitains des dispositifs existants, alors que les défis environnementaux, sociaux et énergétiques deviennent de plus en plus pressants.

Information / Communiquer
Faire connaître aux habitants (locataires et propriétaires) les dispositifs existants de soutien à la rénovation énergétique de logement.

Accélérer
Donner aux acteurs de la rénovation les moyens d'accélérer les efforts de rénovation - financement, moyens humains, réglementation, etc.



Assemblée Générale du Conseil de Développement - Anne-Lise Deloron, membre qualifiée du CoDev et coordinatrice du GT - Mardi 8 octobre 2024

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

1. Sonder les métropolitains sur leur connaissance des outils et enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments
2. Impliquer directement ou indirectement la Métropole dans des campagnes de communication et de sensibilisation sur cette question
3. Contribuer à renforcer le lien de confiance entre les habitants et les acteurs de la rénovation énergétique
4. Souligner les bénéfices d'une adaptation des comportements
5. Lutter contre l'habitat insalubre dans le parc privé
6. Faciliter le financement des projets de rénovation énergétique

3. RECOMMANDATIONS

MESURE N°1 : Sonder les métropolitains sur leur connaissance des outils et enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments

Les métropolitains ont des compétences disparates sur les outils utiles à la rénovation énergétique des bâtiments.

De leur côté, les collectivités territoriales, ont une méconnaissance sur l'impact des politiques publiques qu'elles ont le mérite de proposer sur ce sujet. Certaines ne savent pas si les actions et projets qu'elles mettent en place vont jusqu'aux destinataires finaux, les habitants.

Afin de calibrer au mieux les actions sur les besoins des habitants, propriétaires ou locataires, il apparaît nécessaire de faire un diagnostic approfondi de leur connaissance

dans le domaine de l'adaptation au changement climatique induit par le réchauffement global, de la rénovation énergétique des bâtiments et des conséquences de l'action ou de l'inaction dans ce domaine, et des dispositifs existants.

En collectant des données à ces sujets, la Métropole du Grand Paris, les communes et les territoires la composant, seraient mieux à même de construire une stratégie d'action à toutes les échelles spatiales et temporelles. Sans un diagnostic précis sur ce plan, les politiques mises en place seraient plus hasardeuses et potentiellement moins efficaces.

RECOMMANDATION

Sur la base du **sondage** réalisé auprès des habitants candidats au Conseil de Développement, les membres recommandent de réaliser un sondage à l'échelle de la Métropole du Grand Paris via la plateforme "Je Participe" par exemple, ou d'autres réseaux sociaux.

Ce sondage permettrait d'étudier l'impact des politiques publiques locales existantes, et ainsi de participer à leur évaluation en vue de leur extension aux autres territoires.

MESURE N°2 : Impliquer directement ou indirectement la Métropole dans des campagnes de communication et de sensibilisation sur cette question

Face à la méconnaissance des outils et instruments à disposition des habitants et des propriétaires pour réaliser des travaux de rénovation, le CoDev préconise que la Métropole du Grand Paris organise directement ou indirectement des actions de **sensibilisation** à destination des métropolitains.

Les membres du CoDev indiquent qu'une campagne de communication tournée vers les habitants propriétaires ou locataires, doit les aider à mieux analyser les retours sur investissements liés à des travaux de rénovation, de mise à niveau des logements, ou d'équipement.

Il faut donc informer sur le coût de l'entretien et de la rénovation d'un bâtiment ou d'un logement, en s'appuyant sur l'analyse du coût de l'inaction, c'est-à-dire le supplément de dépenses liés à l'obsolescence du bien ou à l'augmentation des prix de l'énergie.

Ne pas rénover coûterait tant / Rénover coûterait tant.

RECOMMANDATION

Le CoDev propose que la MGP fasse une campagne d'information à l'échelle métropolitaine ou en s'appuyant sur les communes et les territoires.

Un canal de communication facilitateur serait aussi une piste à explorer, par exemple en concevant ou en diffusant une application/site internet regroupant les sources d'informations utiles aux habitants, tels que le contact de leur ALEC de référence, des informations sur

les matériaux, les artisans locaux, etc.

Il existe déjà un grand nombre de sources d'information que la Métropole peut valoriser ou mettre en réseau pour une meilleure visibilité.

Une utilisation plus régulière et massive des réseaux sociaux faciliterait l'accès à l'information au plus grand nombre et aussi aux habitants éloignés des médias classiques.



MESURE N°3 : Contribuer à renforcer le lien de confiance entre les habitants et les acteurs de la rénovation énergétique

Les habitants et personnalités qualifiées du CoDev ont mis l'accent sur la question de la **confiance** vis-à-vis des instruments financiers d'aide à la rénovation, mais aussi sur le rôle des acteurs privés, notamment des entreprises pouvant effectuer ces travaux.

Ce manque de confiance vient en particulier des nombreuses escroqueries ayant eu lieu durant les dernières années à ce sujet, notamment sur la pompe à chaleur.

Le rôle de conseil et d'accompagnement des Agences Locales de l'Energie et du Climat (ALEC), présentes sur tout le territoire métropolitain, paraît d'autant plus primordial dans ce contexte.

Cependant, celles-ci souffrent d'un sous-effectif et d'un manque de moyens pour assurer leurs missions.

Les membres insistent pour dire que face à la complexité du réseau d'acteurs, du nombre des dispositifs existants, de la difficile lisibilité du marché de la rénovation énergétique, le rôle de médiation des institutions comme les communes et les ALEC, doit être au fondement d'une stratégie globale d'adaptation.

L'accélération de la transformation du parc de logements privés ne pourra pas avoir lieu sans un renforcement significatif des canaux d'information de confiance à destination des habitants, propriétaires ou locataires.

RECOMMANDATION

Les membres soulignent le rôle important que pourrait jouer la Métropole pour renforcer et soutenir le développement des institutions d'accompagnement des propriétaires et des locataires.

De nombreuses pistes possibles ont été mises en lumière par le CoDev : augmentation des financements, outillage numérique, affectation d'agents, mutualisation avec les communes et territoires.

MESURE N°4 : Souligner les bénéfices d'une adaptation des comportements

Pour qu'une politique de rénovation soit réussie, il faut convaincre les usagers des logements rénovés de l'importance d'adapter leur comportement en vue d'une efficacité énergétique la plus optimale et confortable possible.

Il y a un véritable enjeu sur "l'après" travaux de rénovation afin d'éviter "l'effet rebond" constaté parfois avec une hausse de la consommation énergétique liée à un manque de connaissances sur les nouveaux usages induits par les travaux. Cela concerne aussi bien les propriétaires, les locataires, que les usagers d'immeubles de bureau.

Les membres du CoDev soulignent que l'adaptation des comportements aux contingences est un objectif atteignable, puisque les Français avaient déjà pour une

partie d'entre eux diminués leur consommation énergétique lors des dernières hausses des prix des matières premières, notamment à la suite de l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

Les Agences Locales de l'Énergie et du Climat peuvent conseiller les habitants et usagers dans ce sens. Certains maîtres d'œuvres à la fin des travaux mettent à disposition un livret pour expliquer le nouveau fonctionnement.

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) a par exemple, proposé de récompenser les ménages consommant de l'énergie à des moments de la journée ou cela pèse le moins sur l'ensemble du réseau.

RECOMMANDATION

La Métropole du Grand Paris pourrait être le déclencheur d'une réflexion générale sur cette question, qui est pour le moment absente du débat public.

Cela induirait une action transversale qui comprend de très nombreuses politiques publiques métropolitaines potentielles. Elle nécessite également le développement de

moyens de communication et de pédagogie. L'ajustement des comportements pourrait être valorisé par des récompenses.

Les membres du CoDev laissent toute latitude à la Métropole du Grand Paris sur cette question, mais insistent sur le fait que des moyens doivent être mis en œuvre pour aider à l'adaptation des comportements.

MESURE N°5 : Lutter contre l'habitat insalubre dans le parc privé

Au cours des réunions, les membres du groupe de travail ont pu constater la présence de très nombreux acteurs agissants pour faire baisser les consommations d'énergies dans le parc résidentiel public.

Il y a en revanche des difficultés pour atteindre ces objectifs dans le parc privé. Un tiers du parc est détenu par 3,5% des ménages, or parmi ce tiers, 20% sont des passoires thermiques.

Ainsi, agir sur les propriétaires bailleurs est essentiel pour arriver à lutter contre l'habitat insalubre dans le parc privé.

La Métropole du Grand Paris s'est concentrée sur des actions d'information, de conseil et d'accompagnement dans la phase

embryonnaire de projets immobiliers et d'aménagement. Elle peut aussi intervenir au moment de l'état des lieux, du diagnostic et de la maîtrise d'œuvre. Pour autant, la Métropole connaît mal l'impact des aides attribuées et leur concrétisation, car c'est au niveau national que ces éléments sont transmis.

Ce manque de données empêche l'évaluation du dispositif et donc son adaptation aux besoins des propriétaires.

Les membres du CoDev soulignent que d'autres collectivités ont fait le choix d'apporter une aide plus complète allant jusqu'à des subventions pour réaliser et financer les travaux.

RECOMMANDATION

La Métropole du Grand Paris pourrait agir afin de faire émerger des outils et des instruments allant dans le sens d'une lutte contre l'habitat insalubre dans le parc privé en mettant en place ou en soutenant des dispositifs existants adaptés aux différents types de propriétaires, mais aussi à destination des locataires.

Un renforcement des aides financières n'est pas la seule piste à explorer, il semble que des solutions plus proactives pourraient être favorables à une rénovation plus rapide du parc. La Métropole pourrait soutenir les communes en les aidant à identifier les logements insalubres et les propriétaires pour les inciter à rénover.

La Métropole du Grand Paris pourrait également apporter un soutien dans la phase des autorisations d'urbanismes, notamment dans le dialogue avec les Architectes des Bâtiments de France et les autres services instructeurs afin de faciliter les rénovations.

Les membres du CoDev mettent en avant l'importance de prendre en compte l'impact de la rénovation thermique sur les paysages urbains, tout en faisant en sorte de ne pas bloquer les projets de rénovation mais de les adapter aux contextes de protection patrimoniale.

MESURE N°6 : Faciliter le financement des projets de rénovation énergétique

Les membres du CoDev ont constaté que les métropolitains souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement, ont des difficultés à les engager principalement à cause du coût et du financement. Ainsi, même une fois sensibilisé sur le sujet, mener un projet de rénovation est très complexe et reste très cher pour la majorité des métropolitains.

40% des personnes les moins riches en France n'arrivent pas à avoir des financements de la part du secteur bancaire. Les banques peuvent refuser des emprunts pour un projet qui ne vise pas une rentabilité forte à court terme, ou qui est porté par des ménages ne possédant pas nécessairement des revenus suffisants pour atteindre les garanties demandées.

La faiblesse du financement bancaire de la rénovation est une vraie difficulté pour les habitants, même si le secteur bancaire commence à davantage s'y intéresser.

Au cours des auditions d'experts, il est apparu que la question du reste à charge est l'un des freins majeurs et celui-ci est d'autant plus contraignant pour les ménages les plus pauvres alors même que le coût de la rénovation est relativement plus faible du fait d'aides plus importantes. Pour le dire autrement, bien que les ménages les plus pauvres soient plus aidés sur le plan financier et donc avec un reste à charge relativement faible, ce reste est souvent insurmontable.

Malgré les dispositifs existants tels que l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui propose des financements via Ma Prime Rénov' et les aides des collectivités territoriales, il manque trop souvent un dispositif complémentaire visant à combler le reste à charge.

Les membres du CoDev se sont aussi penchés sur des exemples européens. En Allemagne, une banque d'Etat prend en charge toute ou partie du reste à charge pour aider à lever la barrière financière des ménages les moins aisés.

En Suisse, les acteurs publics proposent de modifier dans le cadre de travaux de rénovation énergétique les modalités de remboursement des prêts : la somme empruntée n'est pas remboursée directement, mais le propriétaire s'engage au paiement d'intérêts faibles à long terme, et celui qui rachète le logement bénéficiant de cette rénovation s'engage à son tour à continuer de verser des intérêts faibles sur la période définie initialement.

Dans les deux cas, ces aides ou ces dispositifs financiers favorisent la rénovation des logements des catégories sociales ne disposant pas des ressources suffisantes pour réaliser seules leur projet.

Les membres du CoDev relèvent qu'il existe un cercle vicieux. Dans l'habitat privé, malgré

la bonne volonté des habitants, l'absence de financement n'encourage pas à la réalisation de travaux.

Il est aussi parfois compliqué pour les propriétaires de réaliser un calcul pour mesurer le retour sur investissement à moyen et long terme, la dépense initiale ayant une place prépondérante dans le choix de ne pas engager une rénovation.

Ce constat est d'autant plus vrai lorsque le coût de l'énergie reste relativement bas,

n'incitant pas à réaliser des travaux de rénovation énergétique ce qui entraîne leur report.

RECOMMANDATION

Les membres du CoDev ont fait émerger plusieurs possibilités afin de faciliter le financement. Dans l'espace métropolitain, il serait possible d'élaborer des accords entre la MGP et les réseaux mutualistes pour développer des financements.

Les membres du CoDev proposent qu'en plus de Ma Prime Rénov, la MGP donne un financement supplémentaire selon les niveaux de revenus des ménages. Ce dispositif peut prendre la forme d'une aide locale complémentaire dégressive conditionnée à un niveau de performance minimum.

Pour que les propriétaires particuliers trouvent un intérêt financier courttermiste à la rénovation, les membres du CoDev proposent

de mettre en place des mécanismes tel que des primes à la rénovation énergétique.

Une communication doit aussi être réalisée afin de mettre en avant la perte de valeur d'un bien qui ne serait pas rénové. Cette perte de valeur a aussi un impact sur la copropriété dans son ensemble.

4. ANNEXE

ANNEXE 1 : Lettre de saisine de la Métropole du Grand Paris

REPUBLIQUE FRANÇAISE



Paris, le 11 AVR. 2024

Le Président

Monsieur le Président,

La Métropole du Grand Paris a lancé au printemps 2023, sous l'impulsion de Monsieur Daniel GUIRAUD, Vice-président délégué à la Transition Ecologique, à la Qualité de l'Air et au Développement des Réseaux Energétiques, le processus de révision de son Plan Climat-Air-Energie Métropolitain (PCAEM), adopté pour la première fois en novembre 2018. Cette démarche doit déboucher en décembre prochain sur l'arrêt d'un projet de document-cadre finalisé puis, une fois obtenu l'avis des autorités compétentes, sur une adoption définitive en 2025.

D'ici à avril prochain, la Métropole finalisera, avec le concours d'un certain nombre de ses partenaires (IPR, APUR, Airparif, etc.), son diagnostic territorial. A l'issue de la production de ce diagnostic, la Métropole organisera une grande concertation avec ses parties prenantes – politiques, associatives, professionnelles, citoyennes, etc. -. Le diagnostic territorial et les sortants de la concertation alimenteront le plan d'actions et la méthodologie de suivi du PCAEM.

Tout comme lors de l'élaboration du premier Plan climat métropolitain, et dans un souci de fédérer l'ensemble des acteurs métropolitains autour d'une stratégie ambitieuse et fédératrice de transition énergétique, de lutte contre la pollution de l'air et d'adaptation au changement climatique, je serais heureux que le Conseil de développement (CoDev), avec le concours de Pascal PELAIN, Conseiller délégué de la Métropole en charge du Conseil de Développement, contribue aux travaux de révision susmentionnés.

La Métropole, qui souhaite capitaliser sur la révision de son Plan climat pour accélérer dans divers domaines, notamment depuis la rénovation énergétique des bâtiments, jusqu'à l'adaptation de nos villes aux changements climatiques, gagnerait beaucoup à ce que le Conseil de Développement, avec sa vision habitante, lui restitue ses conclusions et lui présente ses recommandations pour qu'elles puissent être prises en compte dans le futur PCAEM.

Les membres du CoDev seront bien évidemment conviés à participer à la grande concertation évoquée plus haut.

Philippe PELLETIER
Président du Conseil de Développement
de la Métropole du Grand Paris

J'aimerais les prier, enfin, de formuler comme il y a six ans, un ultime avis avant le terme de la consultation publique réglementaire et en amont de l'adoption finale du document.

Vous remerciant à nouveau pour votre engagement au cœur de l'action de la Métropole du Grand Paris, je vous prie de croire, *elva* Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Patrick Ollier
Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison



Métropole
du **Grand Paris**