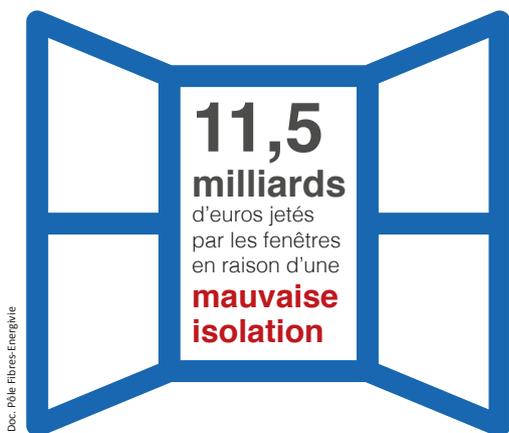


## Une enveloppe de qualité : de la rénovation énergétique à la future RE2020 pour la construction neuve, les conséquences positives sur le reste à vivre des foyers et sur la valeur « verte » du bâtiment

Les communications sur la performance énergétique des bâtiments se multiplient ces derniers mois (propositions de la convention citoyenne pour le climat, appel du Haut Conseil pour le Climat, annonces gouvernementales...).

Pour autant, le Groupe de Travail sur la Qualité de l'Enveloppe du Pôle de compétitivité Fibres Energivie, qui salue ces initiatives, souhaite pointer du doigt les aspects essentiels à considérer, aussi bien dans la rénovation que dans le neuf, afin que les opérations d'aujourd'hui ne deviennent pas les rénovations « anticipées » de demain et bénéficient réellement aux usagers. Des facteurs clés qui s'accompagnent logiquement de conséquences positives sur le « reste à vivre » des ménages...

Rappelons que pour le Groupe de Travail, une enveloppe constituée d'une isolation homogène et de ponts thermiques traités efficacement permet de diminuer considérablement la consommation énergétique. Les usagers voient ainsi leur «reste à vivre» augmenter. D'ailleurs, selon une étude menée par FLIR Systems, les ménages français gaspillent **11,5 milliards d'euros** chaque hiver en raison d'une mauvaise isolation (**401 € en chauffage** pour un foyer moyen en France). De même, selon l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), **6,8 millions de personnes** se trouvent en situation de « précarité énergétique », c'est-à-dire que leur facture énergétique pèse pour plus de **8 % de leur revenu**. Enfin, la rénovation des passoires énergétiques supposerait une économie moyenne dans les dépenses des ménages à hauteur de **1 100 €/an, soit environ l'équivalent d'un Smic net par an**.



Le dispositif prévu par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, dite loi MOLLE, permet au bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives communes d'un bâtiment, de demander aux locataires une « contribution pour le partage des économies de charges ». Cette contribution figure dans la quittance sur une ligne spécifique appelée communément « 3<sup>ème</sup> ligne de quittance ». Ainsi, le bailleur dispose de revenus supplémentaires pour financer les opérations de rénovation futures destinées à réaliser des économies d'énergie. Celles-ci sont évaluées selon une méthode de calcul conventionnel de la consommation d'énergie résultant d'une étude thermique (dite réglementaire), et servent de base au calcul de la contribution demandée au locataire (avec un plafond fixé par la loi à 50% des économies d'énergies). Cependant, pour le Groupe de Travail, il s'avère primordial de rappeler que **cette méthode de calcul comporte des incertitudes sur la représentativité réelle des consommations**. Les bailleurs sociaux s'exposent alors au risque de devoir faire face à des situations conflictuelles avec :

- Une économie d'énergie non atteinte, ne permettant pas de concrétiser la réduction de charge escomptée ;
- Une 3<sup>ème</sup> ligne de quittance injustifiée aux yeux des locataires ;
- Un montant de loyer sensiblement identique, voire en augmentation ;
- Une possible diminution du reste à vivre des foyers induisant une croissance des impayés pour le bailleur social ayant engagé des travaux.

Cette possibilité offerte aux bailleurs représente un levier financier important, mais peut rapidement devenir contreproductive lorsque les méthodes de calcul ne sont pas représentatives des performances réelles du bâtiment après travaux. Ainsi, la difficulté récurrente à estimer précisément le gain énergétique, et à garantir la performance énergétique d'un projet de réhabilitation demeure un obstacle majeur pour définir avec assurance les économies atteintes en exploitation. Le bailleur social reste sous le joug d'une contre-référence tant énergétique que financière, pouvant aller jusqu'à hypothéquer sa capacité financière à poursuivre sa stratégie de rénovation sur le moyen terme.



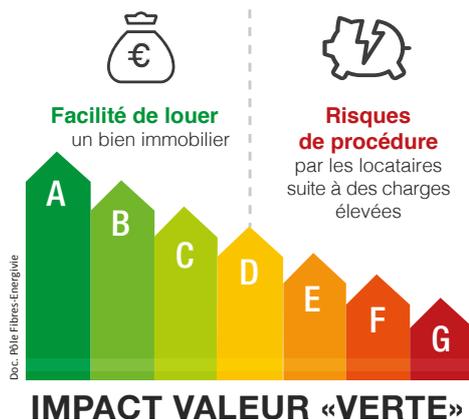
Doc. Pôle Fibres-Energivie

### Pour Stéphane Lambert, Président du SNBVI :

« Il semble que notre monde actuel ait pris conscience des enjeux d'aujourd'hui mais également ceux de demain. Cela est d'autant plus précieux que cette prise de conscience émane directement des citoyens. Il est donc primordial que les décisions, qui se prennent actuellement, positionnent le curseur au bon endroit. La rénovation des bâtiments existants est le levier majeur d'un des secteurs les plus énergivores de notre société. C'est en ce sens qu'elle doit être appréhendée plus en profondeur que par le passé : promouvoir et favoriser très en amont une Isolation Thermique par l'Extérieur « durablement » pérenne. Des garde-fous doivent être conservés, renforcés, intégrés à notre réglementation, mais la démarche doit aller plus avant en faisant de la mise en œuvre un point clé. Nous devons faire de l'accompagnement et la formation professionnelle aux métiers de l'ITE, l'un des socles de nos ambitions... »

### La valeur « verte » des logements

Au-delà des conséquences positives sur le reste à vivre des foyers, une enveloppe de qualité permet également de maintenir, voire d'augmenter la valeur patrimoniale d'un bien, dite la « valeur verte » des logements. En 2018, les notaires ont indiqué que **les maisons de classe F-G se sont vendues, en moyenne, de 6 à 19 % moins cher que les maisons de classe D**. À contrario, celles de classe A-B affichent, en moyenne, un prix de 5 à 11 % supérieur à celles de classe D.



## Les enjeux liés à la future RE2020



Doc. Pôle Fibres-Energie

**Pour David Corgier, cabinet d'ingénierie énergétique MANASLU :**

« Afin de garantir une qualité homogène de l'enveloppe du bâti depuis la conception, la réalisation et pendant l'exploitation du bâtiment, il est nécessaire d'utiliser des indicateurs réglementaires ambitieux dans la prochaine RE2020. Par exemple, l'isolation en rénovation est un concentré de cas particuliers. Il convient donc d'être en mesure d'évaluer les singularités alors

que la bibliothèque RT actuelle est à vocation générique ! Il est nécessaire de mettre en place des garde-fous cohérents avec les objectifs ambitieux de performance en exploitation pour réussir la transition énergétique des bâtiments. »

Et de poursuivre : « Pour les opérations de constructions neuves, les méthodologies d'évaluation des déperditions thermiques laissent toujours place à des approximations favorables à l'adoption de solutions techniques peu performantes sur le plan thermique, privilégiant une rationalisation financière des projets. Ainsi, nombre de solutions « optimisées » induisent en réalité des déperditions thermiques notables dégradant de plus de 50 % les Uparois, sans générer la moindre alerte de non-conformité réglementaire. Ces bâtiments neufs prétendant atteindre une cible de besoin de chauffage à hauteur de 30 kWh/m<sup>2</sup>.an seront plutôt, en réalité, à des niveaux proches de 50 kWh/m<sup>2</sup>.an, générant des surcoûts en exploitation, et des risques pour le confort et la santé des occupants » (cf. CP précédent du Groupe de Travail sur la Qualité de l'Enveloppe).

**Pour le Groupe de Travail qui milite en faveur d'une qualité homogène de l'enveloppe du bâtiment, il est impératif :**

- d'adopter une approche globale pour l'efficacité des opérations (coût global, 3<sup>ème</sup> ligne de quittance, reste à vivre, durabilité...).
- de conserver et introduire des indicateurs et des garde-fous cohérents dans la RE2020 pour la construction neuve et adapter la réglementation à la rénovation (Bbio, CEP, garde fous sur les ponts thermiques, Bases de données actualisées, méthode de commissioning).
- de garantir les moyens de la rénovation et de la construction neuve : mettre en place des obligations de moyens mais surtout de résultats associés à une évaluation objective de la performance (réelle et vérifiée).

Dans le cadre de l'élaboration de la future RE2020, le Groupe de Travail souhaite appuyer les priorités suivantes concernant les indicateurs réglementaires :

- **Le besoin Bioclimatique (Bbio)** doit être équivalent à : standard RT2012 - 40 % ;
- **La Consommation d'énergie primaire (Cep)** doit être équivalente à : standard RT 2012 - 20 % (et suppression de toute dérogation) ;
- Les seuils pour limiter les ponts thermiques doivent être conservés voire renforcés ;
- **Réintroduction de bibliothèques de bases de données de ponts thermiques** mises à jour à partir des configurations et des méthodes constructives actuelles ;
- **Mise en place d'un suivi de la performance énergétique.** Dans certains cas, une procédure de commissioning doit être rendue obligatoire (petite enfance, EHPAD, santé, éducation...).



\*\* Consommation d'Energie Primaire

Doc. Pôle Fibres-Energie

Les membres du Groupe de Travail sur la Qualité de l'Enveloppe : Pôle ALEARISQUE, DRABER-NEFF, courtier en assurances, société ETANCO, cabinet d'ingénierie énergétique MANASLU, société MEDIECO, Groupement du MUR MANTEAU, bureau d'études POUGET Consultants, société SCHÖCK France, Syndicat National des Bardages et Vêtements Isolés (SNBVI), Pôle FIBRES-ÉNERGIE.



**Pour toute information complémentaire :**  
**Pôle Fibres-Énergie** - 550 boulevard Gonther d'Andernach  
67400 ILLKIRCH - [www.fibres-energie.eu](http://www.fibres-energie.eu)  
Quentin Barbe, Chef de projets - Tél : 03.70.29.98.07  
[quentin.barbe@fibres-energie.eu](mailto:quentin.barbe@fibres-energie.eu)

**BUILD & CONNECT** 25 - 26 novembre 2020  
COLLOQUE INTERNATIONAL DU BÂTIMENT DURABLE