

Fiche « Opportunités Dispositif »

MAISON INDIVIDUELLE (toute époque de construction)

OBJET

Cette fiche s'adresse aux professionnels désireux de mieux maîtriser les opportunités liées à la rénovation énergétique globale.

« Audit énergétique et scénario » : une option à privilégier

Le dispositif chèque éco-énergie permet aux particuliers de préfinancer en grande partie la réalisation de l'analyse matérialisée sous la forme d'un rapport d'audit. Composé d'une évaluation énergétique (état des lieux des consommations, adéquation de la situation relevée avec les besoins et objectifs du maître d'ouvrage, recensement des pathologies) et économique (propositions d'améliorations énergétiques sur le bâti et les systèmes, avec estimation du coût et des économies engendrées) propres à leur bâtiment, l'audit est un outil d'aide à la décision pour le particulier. Il permet en effet de repérer les opportunités et contraintes liées à une rénovation énergétique globale et ambitieuse (niveau BBC visé). Pour compléter l'accompagnement, le suivi par un Conseiller Habitat & Energie (H&E) permet en outre d'estimer les financements mobilisables (subventions, éco-prêt, crédit impôts, ...) par le particulier en fonction des scénarios proposés et de ses revenus et accompagne le particulier dans ses démarches.

RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE : une réelle opportunité

Une rénovation énergétique globale présente de nombreux avantages :

- Economique :
 - Coût d'investissement moins important que si les travaux étaient menés de façon unitaire (environ 20% de surplus).
 - L'obtention d'une performance énergétique ambitieuse permet l'obtention d'aides et subventions conséquentes (CITE, Eco prêt, aides régionales, etc.) avec accompagnement des conseillers H&E.
 - Potentiel d'économies d'énergie tout de suite exploité et donc les économies énergétiques profitent dès aujourd'hui au maître d'ouvrage ; limite le risque d'augmentation du prix des énergies (environ 3% / an, soit plus de 50% dans 15 ans).
 - Opportunité de réaménager son habitat intérieur (adaptation, mise aux normes, ...), plus-value au bien immobilier : notion de « valeur verte ou patrimoniale ».

- Indicateurs : le temps de retour, un indicateur partiel

Le temps de retour (TR) est l'indicateur économique le plus couramment utilisé. Il est calculé à partir du rapport entre économies d'énergies projetées (recettes) et investissement initial (dépenses) :

$$TR \text{ brut (années)} = \frac{\text{économies énergies}}{\text{investissement initial}}$$

Pris brut, cet indicateur est pourtant souvent défavorable à la prise de décision (ex. de TR brut de 50 ans avec primo-accédant : peur/impossibilité de s'endetter). Il est à noter qu'il ne prend pas en compte l'évolution possible de la valeur patrimoniale du bien rénové. L'approche la plus adaptée consiste plutôt à prendre en compte dans les calculs des paramètres tels qu'une hausse moyenne et raisonnable du coût de l'énergie, les aides et subventions mobilisables lors de l'investissement, et uniquement le surcoût d'investissement dû à la performance énergétique (le coût total comprenant les travaux d'entretien de toute façon nécessaires) :

$$TR \text{ net (années)} = \frac{\text{économies énergies avec hausse prévisible}}{\text{surcout d'investissement lié à la performance énergétique} - \text{aides mobilisables}}$$

Si le particulier décide de contracter un éco-prêt à taux zéro, alors il est en outre pertinent de raisonner en €/mois. On calcule alors les remboursements mensuels du prêt auxquels on vient soustraire les gains énergétiques mensuels liés à la rénovation énergétique. Ces mensualités sont alors plus en adéquation avec les attentes des maîtres d'ouvrage :

$$\text{Effort mensuel (€/mois)} = \frac{\text{investissement initial} - \text{aides mobilisables}}{\text{durée prêt (en mois)}}$$

A noter également que les récents textes réglementaires, notamment la loi de transition énergétique, proposent de rendre obligatoire tout travaux de performance énergétique lors de travaux classiques (ex. du ravalement de façade qui devra intégrer une isolation thermique par l'extérieur). Ce mécanisme induira probablement une baisse des aides et subventions disponibles pour le particulier.

- Organisationnel :
 - Limitation des nuisances répétitives du chantier
 - Intervention d'une équipe de professionnels unique, qualité de travaux accrue, meilleure anticipation des contraintes de dépendances entre les différents types de travaux
 - Contrôle en fin de chantier vérifiant les interventions de différents corps d'état (test d'étanchéité à l'air obligatoire)
- Technique :
 - Meilleure gestion des points singuliers, des pathologies, du traitement des ponts thermiques, de la gestion des interfaces entre les différents éléments/ouvrages rénovés et de l'étanchéité à l'air. Par exemple, la question de l'étanchéité à l'air entre les nouvelles menuiseries et les parois, sachant que la finition de cette étanchéité ne pourra parfois se faire que lorsque l'isolation des murs sera aussi mise en œuvre.
 - Remise aux normes de l'habitation dans les corps d'état concernés par les travaux
- Environnemental :
 - Santé, salubrité (qualité d'air, absence de moisissures, etc.)
 - Confort d'habitation du logement accru en hiver et en été, utilisation des systèmes simplifiés
 - Acte écologique et citoyen

RENOVATEUR BBC : un signe de qualité

Être « Rénovateur BBC » pour un professionnel est un engagement volontaire régional qui assure :

- Compétences et savoir-faire reconnus :
 - Respect du cahier des charges « Rénovateur BBC » de la Région Normandie
 - Intervention de professionnels locaux qualifiés disposant d'un savoir-faire reconnu : sélection sur dossier, retours d'expérience et audition par la Région et les organisations professionnelles
 - Attestation des qualifications minimum requises
 - Accompagnement personnalisé à travers un réseau d'acteurs participant au dispositif (Club des Rénovateurs, BEN-BTP, Club des auditeurs, cabinet d'expertise technique Pouget Consultants)
- Professionnel de confiance :
 - A l'écoute du client : accompagnement du particulier dans son projet, proposition de solutions ou d'options pour répondre à ses attentes
 - Parcours lisible via une chaîne de confiance : les rénovateurs BBC informent les maîtres d'ouvrage de la nécessité de repasser par le conseiller H&E avant de revenir vers eux.
- Démarche structurante :
 - Remise au client de documents structurants : rapport d'audit énergétique de la maison avec scénarios d'amélioration pour atteindre le niveau BBC, devis détaillé des travaux, rapport fin de chantier avec résultats du test de perméabilité à l'air et du contrôle de la ventilation
 - Les rénovateurs BBC sont qualifiés RGE : qualification nécessaire à l'obtention de certaines aides financières
 - Si des travaux niveau BBC sont réalisés par un professionnel référencé Rénovateur BBC, la Région s'engage au versement d'une aide financière de 9 200 €.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Tout savoir sur le dispositif « chèque éco-énergie » de la Région Normandie :
<https://cheque-eco-energie.normandie.fr/>
- Observatoire normand des rénovations « Bâtiments Basse Consommation » :
<https://www.observatoirebbc.org/normandie>