



L'ANALYSE

# COMMENT ÉVITER LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

15 MESURES NÉCESSAIRES

*Think tank indépendant dédié à la croissance, à la  
compétitivité et à la prospérité*

NOVEMBRE 2023

## L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION TIRE LA SONNETTE D'ALARME

La bureaucratie envahit le secteur du logement avec la promulgation d'une série de mesures qui vont à l'encontre de l'intérêt national et de l'intérêt de la population.

Dans ce document, nous proposons 15 mesures pour stopper un désastre programmé.

Au-delà de toutes ces mesures qui demandent un « nettoyage » réglementaire d'importance, nous conseillons à un gouvernement qui rechercherait l'efficacité d'appliquer la réglementation thermique 2020 en exprimant toutes les exigences de niveaux de consommation en énergie réelle, tout en maintenant les mesures incitatives. Ce secteur est aussi décisif pour la croissance que pour le bien-être de la population et le bon fonctionnement des entreprises.

L'addition de multiples politiques publiques menées en silos, sans vision d'ensemble, menace de créer une gigantesque pénurie de logements qui aura sans nul doute de graves conséquences sociales (le mal logement), économiques (la pénurie de logements freine la mobilité du travail ce qui dégrade le marché de l'emploi) et donc politiques. Il s'agit en particulier de 4 politiques radicales :

- La régression de l'offre foncière pour la construction de logements neufs : -30,9 % de permis de construire au premier trimestre 2023
- L'interdiction de location des logements qualifiés de « passoires énergétiques » : près d'1,5 million de logements retirés du marché privé de la location à l'horizon 2028 selon nos estimations
- L'augmentation des coûts de construction par la nouvelle réglementation énergie : - 52 % pour les réservations de logements neufs par les particuliers au premier trimestre 2023
- Le découragement de l'investissement dans l'immobilier locatif par des mesures qui dégradent fortement sa rentabilité : en 2023, les taux de la taxe foncière vont augmenter de plus de 20 % dans les villes de plus de 100 000 habitants

Il y a urgence à stopper le désastre annoncé.

*La Fondation Concorde*

## TABLE DES MATIERES

<b>1) Le problème de l'offre foncière pour la construction de logements neufs</b> .....	5
<b>2) Remettre en cause l'interdiction de location des logements qualifiés de « passaires énergétiques »</b> .....	5
<b>a) Les propriétaires vont-ils engager des travaux de rénovation ?</b> .....	6
<b>b) Les travaux de rénovation permettent ils de changer de catégorie DPE ?</b> .....	7
<b>c) Les travaux de rénovation sont-ils réellement efficaces ?</b> .....	7
<b>3) Pour une meilleure maîtrise des coûts de construction et des coûts d'usage des logements par la réglementation Energie (RE) 2020</b> .....	10
<b>4) Eviter le découragement de l'investissement dans l'immobilier locatif par des mesures qui dégradent fortement leur rentabilité : flambée des taxes foncières, plafonnement des loyers, IFI.</b> .....	13
<b>Annexe1 : L'inefficacité des rénovations énergétiques</b> .....	14
<b>Annexe 2 : Utiliser les unités de mesures reconnues par la science !</b> .....	16

## SYNTHESE

Alors que le secteur du logement est aussi décisif pour la croissance que pour le bien-être de la population, on constate malheureusement que :

**1) Il n'y a plus de politique du logement**, mais de multiples politiques publiques menées en silos, sans vision d'ensemble, qui menacent de créer une gigantesque pénurie de logements qui aura sans nul doute de graves conséquences sociales (le mal logement), économiques (la pénurie de logements freine la mobilité du travail ce qui dégrade le marché de l'emploi) et ensuite politiques. 4 politiques radicales vont additionner leurs effets pour créer cette gigantesque crise du logement :

- La régression de l'offre foncière pour la construction de logements neufs
- L'interdiction de location des logements qualifiés de « passoires énergétiques » : près d'1,5 million de logements retirés du marché privé de la location à l'horizon 2028 selon nos estimations
- L'augmentation des coûts de construction par la nouvelle réglementation énergie
- Le découragement de l'investissement dans l'immobilier

Dans la construction, la chute brutale de la construction de logements va mettre en difficulté toutes les entreprises tant de promotion que de construction, autant pour les majors que pour les ETI et les PME du secteur. L'ensemble de ces entreprises vont dans un premier temps par instinct de survie baisser leurs prix pour essayer de maintenir un carnet de commandes. Puis au constat de la chute des carnets de commandes les entreprises vont licencier en nombre pour essayer de survivre à la crise ou vont même arrêter leur activité. Une fois la prise de conscience de la crise catastrophique de l'habitat et l'absence de nouvelles constructions, il sera alors décidé dans l'urgence un plan de relance qui aura toutes les difficultés à se réaliser du fait de la disparition des entreprises et l'absence de main d'œuvre suffisante pour sa construction. L'effet pervers immédiat en sera une augmentation vertigineuse des prix et la création d'une nouvelle bulle immobilière.

**2) Les politiques d'économie d'énergie initiées par l'ADEME dans le secteur du logement sont un échec.** Alors que l'ADEME annonce chaque année des économies d'énergie substantielles, on n'observe aucune réduction de la consommation d'énergie du secteur résidentiel ! Doit-on amplifier ces politiques inefficaces ?

Il y a urgence à les remettre à plat en repoussant de cinq ans les interdictions de louer et l'application de la nouvelle réglementation énergétique RE 2020 pour la construction des logements. Il faut mettre à profit ce délai pour identifier les causes de cet échec et y remédier.

Il peut s'agir de : la complexité des référentiels de calcul énergétique, la qualification insuffisante des entreprises de construction, l'inadéquation des dispositifs d'aide publiques, les erreurs et parti pris idéologiques des référentiels de calcul (pénalisation de l'électricité, de la climatisation réversible,...) , la multiplicité des objectifs poursuivis par les réglementations thermiques aboutissant à une complexité ingérable par la filière construction.

Nous proposons de lancer des campagnes de mesures pour identifier les solutions efficaces et de missionner l'académie des sciences et technologies et l'académie des technologies pour évaluer les fondements scientifiques, techniques et économiques du DPE (diagnostic de performance énergétique), des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des logements et de la RE 2020.

**3) On ne pose pas la question cruciale de l'arbitrage entre décarbonation amont et décarbonation aval, c'est-à-dire, entre investissements dans la production d'électricité décarbonée et investissements dans les économies d'énergies.** Encore plus que dans d'autres domaines, pour la transition climatique, le capital constitue la ressource la plus rare. Il faut donc investir de la manière la plus efficace possible. Concrètement, faut-il investir 50 000 euros dans la rénovation de chaque logement et augmenter le coût d'un logement neuf de 15 % avec la nouvelle réglementation thermique ou investir massivement dans la production d'électricité nucléaire pour alimenter le chauffage des logements avec des solutions un peu moins performantes mais éprouvées et beaucoup moins chères ? Par exemple chauffage électrique à résistances dans un logement sur-isolé ou climatisation réversible dans un logement moins bien isolé.

**Pour illustrer cet arbitrage, rappelons que surinvestir 30 000 euros dans la rénovation de chacun des 37 millions de logement français pour atteindre le plus haut degré de performance énergétique coûterait 1100 milliards d'euros, soit le cout de 110 réacteurs nucléaires EPR, bien plus qu'il n'en faut (plus du double !) pour décarboner l'ensemble de nos consommations d'énergie (pas seulement le logement).**

## **NOS PROPOSITIONS**

Nous proposons 4 mesures pragmatiques pour pouvoir continuer à construire et faire face aux besoins de la population et de l'économie :

- Faciliter le changement de destination des locaux pour pouvoir accélérer la « reconstruction de la ville sur la ville ».
- Instaurer un « plancher » de droits à construire, au titre duquel aucune commune ne pourra disposer d'une enveloppe inférieure à un hectare pour permettre le développement des petites communes.
- Donner la possibilité de déroger aux limitations des droits à artificialiser lorsque la commune est en zones de revitalisation rurale (ZRR).
- Renverser la logique fiscale en rendant l'imposition des plus-values foncières progressive en fonction de la durée de détention pour mettre un terme à la rétention foncière. La raréfaction du foncier constructible par la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) va en effet être amplifiée par l'actuelle fiscalité des plus-values foncières qui décroît avec le temps. Il n'est actuellement de meilleur placement de long terme que dans le foncier constructible...
- Relancer des zones à urbaniser type 2AC avec une gestion préfecture ou agglo

D'abord comprendre pour faire la réingénierie des dispositifs de rénovation :

- Lancer des campagnes de mesures à grande échelle pour faire le tri dans les techniques, les pratiques et les dispositifs entre ceux qui sont efficaces et ceux qui ne le sont pas
- Missionner l'académie des sciences et technologies et l'académie des technologies pour identifier les causes de l'inefficacité des rénovations énergétiques et proposer des alternatives efficaces.

Il s'agit tout de suite de corriger les biais du référentiel DPE qui classe de manière induue nombre de logements dans les catégories « passoires thermiques»:

- Prise en compte des travaux effectués indépendamment de la présence de factures (Actuellement les auditeurs n'intègrent que les travaux attestés par une facture alors qu'il existe par exemple des caméras thermiques pour vérifier la présence d'une isolation)
- Revoir les modalités de calcul du DPE qui pénalisent les petits logements de moins de 30 M2 lesquels ont une faible incidence sur la consommation d'énergie nationale, mais une grande utilité sociale (ou alors les exonérer des mesures d'interdiction de location)
- Exprimer les seuils DPE en énergie réelle et non par le concept « d'énergie finale » qui consiste à corriger l'énergie effectivement consommée par le logement par un facteur de conversion, qui ne touche que l'électricité.

- Pour simplifier la RE 2020, baisser le coût de construction et baisser le coût d'utilisation des logements en permettant le recours à l'effet joule, à la climatisation réversible et au chauffe-eau à accumulation, nous proposons une mesure pragmatique : Remplacer le CEP nr (Consommation en Energie Primaire Non Renouvelable) et CEP (Coefficient d'Energie Primaire) dans les calculs de la RE par l'énergie réelle.

Deux mesures pour soutenir l'investissement locatif :

- Sortir l'investissement locatif de l'assiette de l'IFI
- Revenir sur les mesures de plafonnement des loyers qui, dans tous les pays, ont abouti à une dégradation du patrimoine immobilier, au mal-logement et surtout à une dégradation de l'économie dans son ensemble en freinant la mobilité du travail. Les mesures de plafonnement créent en effet une classe de « rentiers des loyers plafonnés » qui ne peuvent accepter des emplois situés loin de leur domicile, et une classe mal-logée qui ne peut accepter une partie des emplois proposés faute de logements disponibles.
- Etablir les seuils réglementaires en énergie réelle, physique et non en « énergie finale » ou en « énergie primaire » issue d'un facteur idéologique de conversion. La transition énergétique se fera par la physique et les technologies et pas par l'idéologie. Il faut que notre appareil réglementaire renoue avec la science, traite de grandeurs physiques. C'est l'énergie « compteur » qui est à la base du travail des ingénieurs, techniciens électriciens, chauffagistes Et c'est bien sûr l'énergie compteur qui intéresse et est compréhensible par les consommateurs.
- Missionner l'académie des sciences et technologies et l'académie des technologies pour réintroduire le réel physique dans les réglementations énergétiques.
- Lancer une enquête parlementaire sur l'efficacité des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des logements, sur la RE 2020 et sur leurs fondements scientifiques, techniques et économiques.

## 1) Le problème de l'offre foncière pour la construction de logements neufs

La loi Climat-résilience a fixé aux collectivités territoriales, un objectif de réduction du rythme d'artificialisation des sols d'au moins 50% d'ici 2031, jusqu'à atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050. La ZAN rendra évidemment encore plus problématique la construction de logements .

Nous proposons des assouplissements, en particulier, en faveur des communes rurales qui ne peuvent construire sur des zones déjà artificialisées, comme c'est le cas dans les zones urbaines où l'on peut « reconstruire la ville sur la ville ».

Nous proposons 4 mesures pragmatiques pour pouvoir continuer à construire et faire face aux besoins de la population et de l'économie :

- faciliter le changement de destination des locaux pour pouvoir accélérer la « reconstruction de la ville sur la ville ».
- instaurer un « plancher » de droits à construire, au titre duquel aucune commune ne pourra disposer d'une enveloppe inférieure à un hectare pour permettre le développement des petites communes.
- donner la possibilité de déroger aux limitations des droits à artificialiser lorsque la commune est en zones de revitalisation rurale (ZRR).
- renverser la logique fiscale en rendant l'imposition des plus-values foncières progressive en fonction de la durée de détention pour mettre un terme à la rétention foncière. La raréfaction du foncier constructible par la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) va en effet être amplifiée par l'actuelle fiscalité des plus-values foncières qui décroît avec le temps. Il n'est actuellement de meilleur placement de long terme que dans le foncier constructible...

## 2) Remettre en cause l'interdiction de location des logements qualifiés de « passoires énergétiques »

Selon Fideli 2020, l'interdiction de location des logements classés F et G selon le diagnostic de performance énergétique (DPE) concerne 2 040 000 résidences principales dont 1579 000 pour le parc privé et 461 000 pour le logement social.



CALENDRIER D'INTERDICTION DE LOUER SELON LE DPE				
Date d'interdiction de louer	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Inférieure à 450 kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D

Le logement social a la capacité de mener des travaux de rénovation permettant de changer de catégorie DPE (diagnostic de performance énergétique) pour trois raisons :

- Les décisions peuvent se prendre rapidement au contraire des copropriétés
- Les bailleurs sociaux sont dotés de services travaux internes permettant de gérer ces chantiers
- Les bailleurs sociaux ont toute latitude pour mener des rénovations d'ensemble de leurs bâtiments

La situation est beaucoup plus complexe dans le parc locatif privé qui est aux mains d'une multitude de petits propriétaires.

**Ces interdictions visent à pousser les propriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique. Mais la réussite de cette stratégie très incitative est conditionnée par trois questions fondamentales :**

Nous proposons de repousser le calendrier des interdictions de 5 ans et mettre à profit ce délai pour élaborer des politiques de rénovation réellement efficaces

#### **a) Les propriétaires vont-ils engager des travaux de rénovation ?**

Cela ne semble pas le cas : d'après une étude récente de la Fédération nationale de l'Immobilier, seulement 32 % des propriétaires bailleurs de ces logements souhaiteraient les rénover. Plus d'un quart (26 %) préféreraient vendre, et 6 % opter pour de la location courte durée (type Airbnb, qui échappe à la réglementation) et les autres le laissent en location en l'état ce qui signifie qu'ils seront interdits de location dans le futur.

32% du parc locatif de « passoires énergétiques » rénovées = 505 000 logements rénovés

### b) Les travaux de rénovation permettent-ils de changer de catégorie DPE ?

Ce n'est pas du tout le cas : la seule enquête existante réalisée par l'ADEME, l'enquête TREMI (Travaux de rénovation énergétique des maisons individuelles) a montré que dans seulement 25% des cas, les travaux de rénovation énergétique avaient permis d'améliorer la classe énergétique de la maison. On peut à minima transposer ce ratio de réussite aux logements collectifs pour lesquels les actions de rénovation relèvent souvent de l'impossibilité : leurs propriétaires sont tributaires des actions menées par leur copropriété pour les principales mesures de rénovation : isolation par l'extérieur, isolation des combles, isolation des planchers bas, changement du mode de chauffage et les éventuels travaux d'isolation intérieurs sont entravés par l'occupation du logements par le locataire.

505 000 logements rénovés X 25% (taux de rénovation efficace) = 126 000 logements à nouveaux autorisés à la location

**1579 000 « passoires thermiques » du parc privé - 126 000 rénovations efficaces avec changement de DPE = 1453 000 logements retirés du parc de location privée.**

### c) Les travaux de rénovation sont-ils réellement efficaces ?

Au-delà de l'aspect réglementaire (le classement DPE), il est évidemment capital de mesurer l'efficacité réelle des travaux de rénovation. Permettent ils de réduire les consommations d'énergie ?

L'étude « Quel est l'impact des travaux de rénovation énergétique des logements sur la consommation d'énergie ? Une évaluation ex post sur données de panel » réalisée par Gaël Blaise et Matthieu Glachant sur ces 30 000 observations TREMI indique que l'investissement moyen de rénovation énergétique a bien un impact statistiquement négatif sur la facture énergétique dans le secteur résidentiel, mais qu'il est très faible: il aboutit à une diminution de 8,39 € par an de la facture énergétique pour 1000 € investis. Il est très nettement inférieur à celui prédit par les fiches Certificats d'Économie d'Énergie. À partir de données sur les 11 fiches CEE les plus utilisées pendant la période 2006-2013, l'étude constate que l'économie réalisée ne s'élève qu'à 12 % de l'économie prévue par les fiches CEE !

Cette inefficacité de la rénovation énergétique est confirmée quand on essaye de rapprocher les économies d'énergies revendiquées par les dispositifs publics et l'évolution de la consommation d'énergie réelle du secteur résidentiel : on n'observe pas de réelle baisse des consommations d'énergie réelles du secteur résidentiel français malgré les importantes économies d'énergie affichées par ailleurs (voir détail en annexe 1).

La raison comme le précise le rapport de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (**ONRE**) : « les économies d'énergie associées aux rénovations sont des économies d'énergie dites « conventionnelles ». Il s'agit en effet d'économies d'énergie théoriques, calculées à partir des caractéristiques des logements et coefficients moyens par types de geste et types de logement. Ces économies d'énergie conventionnelles peuvent être différentes des économies d'énergie réelles pour diverses raisons »

**68 % de ces logements menacés d'interdiction de location sont situés en région parisienne et dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants dans lesquelles le parc de location privé joue un rôle social et économique capital.** Ces logements constituent une étape souvent incontournable pour une majorité des nouveaux ménages, les dé-cohabitants, ceux arrivant de province, ceux qui ne peuvent accéder au logement social. Sans ces logements, les jeunes diplômés, les plus qualifiés, apporteront beaucoup moins leur contribution à l'économie de ces territoires.

### Nos propositions :

#### **D'abord comprendre pour faire la réingénierie des dispositifs de rénovation :**

- Lancer des campagnes de mesures à grande échelle pour faire le tri dans les techniques, les pratiques et les dispositifs entre ceux qui sont efficaces et ceux qui ne le sont pas
- Missionner l'académie des sciences et technologies et l'académie des technologies pour identifier les causes de l'inefficacité des rénovations énergétiques et proposer des alternatives efficaces.

#### **Il s'agit tout de suite de corriger les biais du référentiel DPE qui classe de manière induite nombre de logements dans les catégories «passoires thermiques»:**

- Prise en compte des travaux effectués indépendamment de la présence de factures (Actuellement les auditeurs n'intègrent que les travaux attestés par une facture alors qu'il existe par exemple des caméras thermiques pour vérifier la présence d'une isolation)
- Revoir les modalités de calcul du DPE qui pénalisent les petits logements de moins de 30 M2 lesquels ont une faible incidence sur la consommation d'énergie nationale, mais une grande utilité sociale (ou alors les exonérer des mesures d'interdiction de location)
- Exprimer les seuils DPE en énergie réelle et non par le concept « d' énergie finale » qui consiste à corriger l'énergie effectivement consommée par le logement par un facteur de conversion, qui ne touche que l'électricité :

Energie	CEP
Electricité	2,3
Gaz	1
Fioul	1
Charbon	1
Bois	1
Soleil	1

Dans l'arithmétique de la DPE (diagnostic de performance énergétique) 10 000 KWh de consommation d'électricité pour un logement chauffé à l'électricité sont ainsi comptabilisés 23 000 KWh ! De ce fait les « passoires thermiques » concernent en premier lieu le chauffage électrique : 33 % des logements chauffés à l'électricité sont qualifiés de « passoires » alors qu'ils ne le sont pas forcément. Ainsi en pleine lutte contre le changement climatique, cette disposition réglementaire pénalise l'électricité décarbonée à 90 % en France au profit des énergies carbonées gaz, fuel, charbon qui bénéficient du même facteur de conversion que le chauffage solaire. Ceci pose clairement la question de la non utilisation des unités de mesures physiques scientifiques dans la réglementation (voir annexe 2)

### 3) Pour une meilleure maîtrise des coûts de construction et des coûts d'usage des logements par la réglementation Energie (RE) 2020

La RE 2020 instaure des niveaux de consommation énergétique revus très largement à la baisse par rapport à la dernière réglementation thermique RT2012. Ainsi, la consommation d'énergie primaire totale des nouveaux logements devra être inférieure à 100 KWh/m<sup>2</sup> par an (contre le double auparavant). Ce niveau est encore plus drastique pour le seul et unique chauffage dont la consommation annuelle devra cette fois être inférieure à 12 KWh/m<sup>2</sup> contre 50 KWh/m<sup>2</sup> dans le cadre de la RT2012.

Seuils de consommation d'énergie autorisés selon la réglementation	RT 2012	RE 2020
Consommation d'énergie primaire maximale par an	200 kWh/m <sup>2</sup>	100kWh/m <sup>2</sup>
Consommation d'énergie maximale dédiée au chauffage par an	50 kWh/m <sup>2</sup>	12 kWh/m <sup>2</sup>

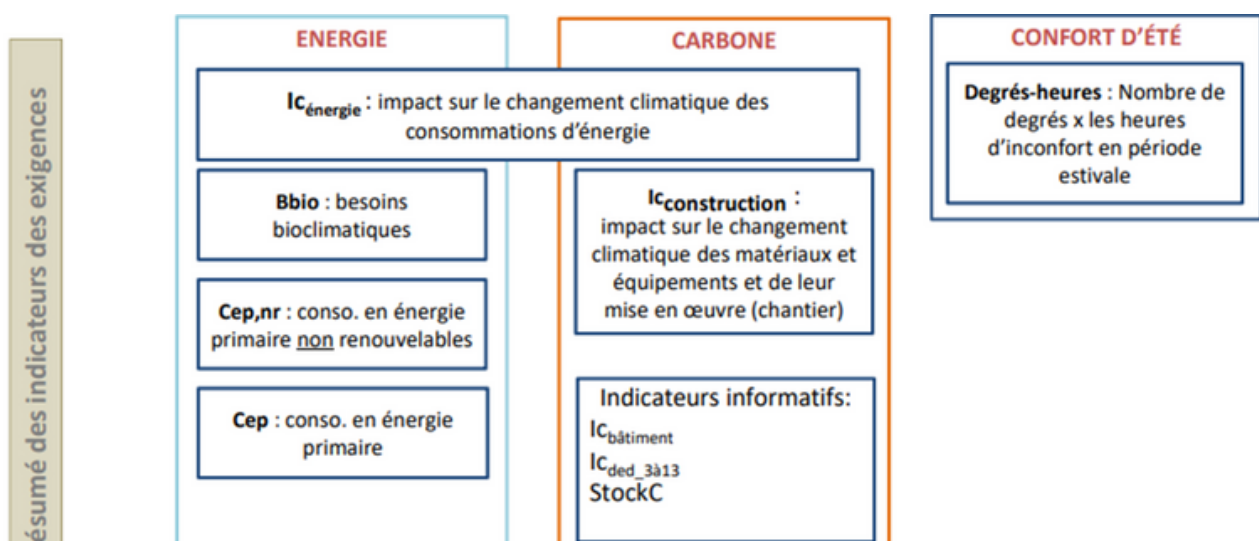
Encore une fois, on introduit un nouveau concept, celui d'énergie primaire non-renouvelable (CEPnr) qui « est calculé comme le Cep, à partir des consommations en énergie finale, mais avec des coefficients de transformation de l'énergie différents » et qui, en fait, qui vise à encourager le chauffage au bois et à pénaliser les logements chauffés à l'électricité puisque 1 KWh électrique est comptabilisé 2,3 KWh :

Vecteur énergétique	Coef Cep,nr	Coef Cep
Electricité du réseau national	2,3	2,3
Gaz, charbon, produits pétroliers	1	1
Réseau de chaleur	1- %EnR&R	1
Biomasse	0	1
Energie renouvelable captée sur le bâtiment ou la parcelle	0	0

Cette nouvelle réglementation énergétique présente deux défauts intrinsèques :

a) Elle n'a pas été optimisée économiquement, tant au niveau de l'investissement que de l'exploitation des logements, pour obtenir une décarbonation au moindre coût. Elle augmente les coûts de construction de 6 à 15 %, sans procurer d'économies d'exploitation, car elle oblige à recourir à des systèmes complexes à durée de vie limitée, nécessitant une maintenance annuelle onéreuse. Ce renchérissement des coûts, combiné à la flambée prévisible du foncier, va réduire la construction de logements qui va devenir de moins en moins financable par les ménages.

**b) Au lieu de se focaliser sur la neutralité carbone au moindre coût et d'être neutre technologiquement (ce qui est le propre d'une réglementation efficace), elle multiplie les critères à respecter de façon à induire par avance les solutions techniques à utiliser ou à rejeter :**

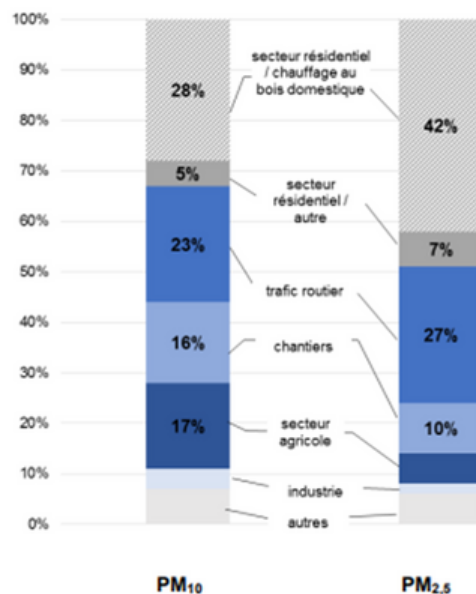


Or nombre de ses prescriptions en matière de solutions méritent d'être interrogées et débattues :

- Elimination des solutions à effet joule qui sont parfaitement adaptées pour répondre aux besoins de chauffage dans le cas de logements sur-isolés et qui sont beaucoup moins onéreux en investissements et en maintenance.

- Elimination du chauffe-eau électrique à accumulation au profit du chauffe-eau thermodynamiques qui est en fait une aberration énergétique, puisqu'il puise le plus souvent son énergie dans le volume chauffé du logement et ainsi augmente la consommation du chauffage pour compenser. Or le chauffe-eau électrique à accumulation est bien moins cher en investissement et est, sur le plan de l'intérêt général, d'une grande utilité pour utiliser et stocker les excès de production des énergies renouvelables. C'est en effet le moyen le plus compétitif de stocker les excès de production d'électricité renouvelable.
- Dissuader le recours à la climatisation alors que la climatisation réversible constitue est un moyen efficace et compétitif de chauffer (c'est une pompe à chaleur) et de rafraichir les logements pendant les périodes de canicules qui sont appelées à se multiplier avec une augmentation des températures anticipée de +4°C à l'horizon 2050. Il faut rappeler que pendant les périodes de canicule, il a un excès de production d'électricité du fait d'une production photovoltaïque maximale si bien que les prix de l'électricité sont négatifs sur le marché de gros ... Il n'y donc pas lieu de diaboliser le recours à la climatisation.
- Promotion du chauffage au bois qui présente des risques importants pour la santé : En Ile-de-France, le chauffage au bois émet déjà davantage de particules fines que le trafic routier !

**Fig. 1 - Contributions par secteur d'activité aux émissions de particules primaires (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) en Île-de-France en 2015**



Source : Airparif (2)

### Nos propositions :

Pour simplifier la R 2020, baisser le coût de construction et baisser le coût d'utilisation des logements en permettant le recours à l'effet joule, à la climatisation réversible et au chauffe-eau à accumulation, nous proposons une mesure pragmatique : Remplacer le CEP nr et CEP dans les calculs de la RE par l'énergie réelle.

#### **4) Eviter le découragement de l'investissement dans l'immobilier locatif par des mesures qui dégradent fortement leur rentabilité : flambée des taxes foncières, plafonnement des loyers, IFI.**

Le logement des Français locataires va devenir problématique, faute d'investisseurs. Les collectivités locales compensent la suppression de la taxe d'habitation par l'augmentation de la taxe foncière, ce qui se traduit par un transfert de charges des locataires vers les propriétaires, qui peuvent par ailleurs subir l'IFI et un blocage de leurs loyers. Dans ces conditions beaucoup de propriétaires n'auront pas les moyens de réaliser des travaux de rénovation énergétique et ces mesures vont tout simplement bloquer l'investissement locatif.

Deux mesures pour soutenir l'investissement locatif :

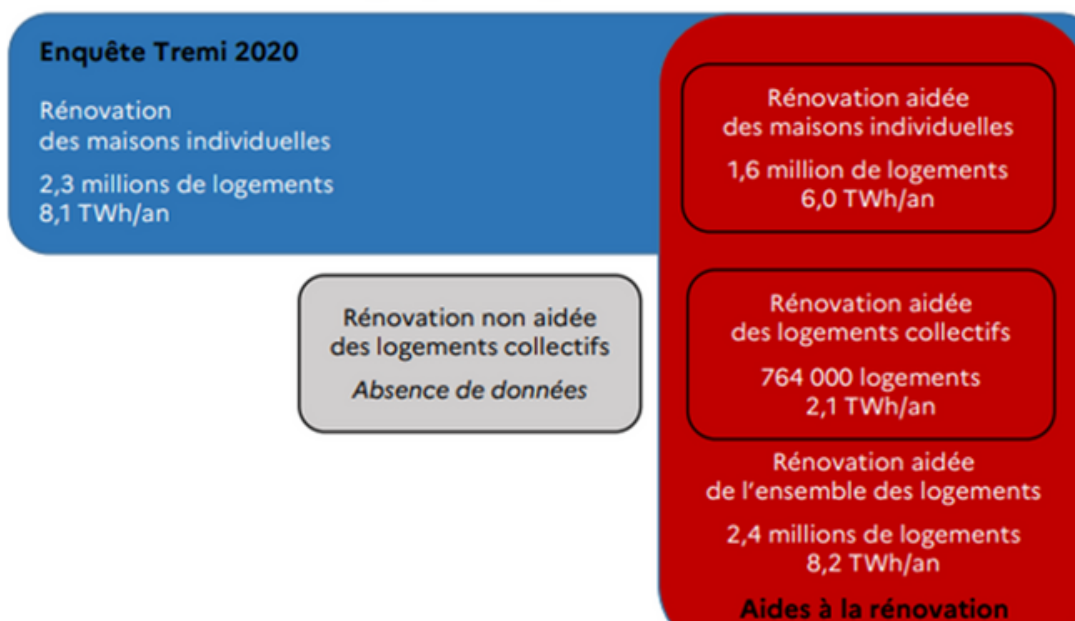
- Sortir l'investissement locatif de l'assiette de l'IFI
- Revenir sur les mesures de plafonnement des loyers qui, dans tous les pays, ont abouti à une dégradation du patrimoine immobilier, au mal-logement et surtout à une dégradation de l'économie dans son ensemble en freinant la mobilité du travail. Les mesures de plafonnement créent en effet une classe de « rentiers des loyers plafonnés » qui ne peuvent accepter des emplois situés loin de leur domicile, et une classe mal-logée qui ne peut accepter une partie des emplois proposés faute de logements disponibles.



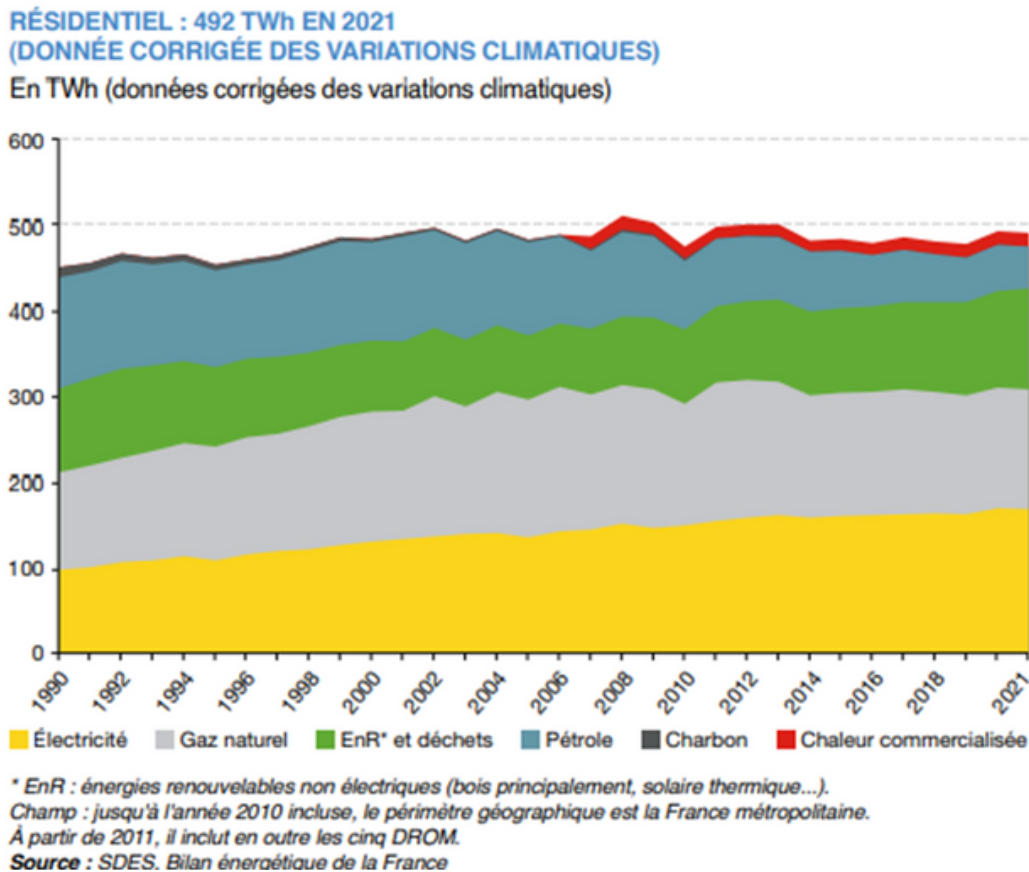
## Annexe1 : L'inefficacité des rénovations énergétiques

Cette inefficacité de la rénovation énergétique est mise en évidence quand on essaye de rapprocher les économies d'énergies revendiquées par les dispositifs publics et l'évolution de la consommation d'énergie réelle du secteur résidentiel. L'économie annuelle découlant de la rénovation aidée des logements est par exemple annoncée en 2019 à 8,2 TWh/an. Il faut y ajouter 2,1 TWh pour la rénovation non aidée des maisons individuelles soit au total 10,2 TWh. Il faudrait y ajouter la rénovation non aidée des logements collectifs qui est inconnue.

Schéma : la rénovation énergétique des logements en 2019



A raison de 10 TWh d'économies par an, on devrait observer une baisse des consommations d'énergie réelles du secteur résidentiel français :



Or ce n'est nullement le cas. Il y a bien un énorme problème d'inefficacité des rénovations énergétiques. La raison comme le précise le rapport de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) : « les économies d'énergie associées aux rénovations sont des économies d'énergie dites « conventionnelles ». Il s'agit en effet d'économies d'énergie théoriques, calculées à partir des caractéristiques des logements et coefficients moyens par types de geste et types de logement. Ces économies d'énergie conventionnelles peuvent être différentes des économies d'énergie réelles pour diverses raisons ».

## Annexe 2 : Utiliser les unités de mesures reconnues par la science !

Nos réglementations énergétiques mesurent les consommations d'énergie en :

- Énergie finale
- Énergie primaire
- Énergie primaire non renouvelable
- KWh cumac (KWh économisés dans le cadre des Certificats d'économies d'énergies qui « mesurent l'économie d'énergie réalisée (kWh) en fonction de la durée de vie du produit et d'un coefficient d'actualisation financier et technique »)
- KWh cumac bonifiés (ils sont « bonifiés » quand ils concernent le logement social si bien qu'il est impossible de réaliser des statistiques sur la réalité des économies...)
- Et rarement en KWh réels, compteurs, ceux que payent les consommateurs et ceux qui permettent les calculs des ingénieurs et techniciens

Ces concepts à géométrie variables complexifient à l'excès les règles pour les acteurs économiques de la rénovation (qui doivent les traduire et les transposer en unités physiques !) et sont probablement en partie responsable de la faible efficacité des travaux de rénovation énergétique :

Calendrier de réduction des passoires thermiques				
	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Location à usage de résidence principale en métropole	Les logements consommant plus de 450 kWh/m <sup>2</sup> /an <u>d'énergie finale</u> sont interdits à la location	Interdiction de louer des logements de classe G consommant plus de 420 kWh/m <sup>2</sup> /an <u>d'énergie primaire</u>	Interdiction de louer des logements de classe F	Interdiction de louer des logements de classe E

Comment les artisans du bâtiment peuvent-ils s'y retrouver entre énergie finale, énergie primaire, énergie primaire non renouvelable et énergie compteur ???

Ces concepts ésotériques ont également pour effet de faire échapper au contrôle politique tout le secteur des politiques d'économies d'énergies et des politiques de décarbonation. La plupart de ces concepts n'ont en fait qu'une finalité : réduire au maximum le recours à l'énergie nucléaire et seuls une poignée de professionnels experts sont à même de comprendre le sens véritable et les implications des réglementations proposées.

### **Nos propositions :**

- Etablir les seuils réglementaires en énergie réelle, physique et non en « énergie finale » ou en « énergie primaire » issue d'un facteur idéologique de conversion. La transition énergétique se fera par la physique et les technologies et pas par l'idéologie. Il faut que notre appareil réglementaire renoue avec la science, traite de grandeurs physiques. C'est l'énergie « compteur » qui est à la base du travail des ingénieurs, techniciens électriciens, chauffagistes Et c'est bien sûr l'énergie compteur qui intéresse et est compréhensible par les consommateurs.
- Missionner l'académie des sciences et technologies et l'académie des technologies pour réintroduire le réel physique dans les réglementations énergétiques.
- Lancer une enquête parlementaire sur l'efficacité des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des logements, sur la RE 2020 et sur leurs fondements scientifiques, techniques et économiques.



*Think tank indépendant dédié à la croissance, à la  
compétitivité et à la prospérité*

[fondationconcorde.com](http://fondationconcorde.com)



17, rue de l'Amiral Hamelin

75116

01 72 60 54 39

[info@fondationconcorde.com](mailto:info@fondationconcorde.com)