

Le 6 juillet 2023,

Objet : contribution à la consultation publique pour la modification du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 (dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' »)

Madame, Monsieur,

Dans la continuité des propositions que notre collectif a formulées par écrit en date du 7 juin 2023 sur la réforme des aides en faveur de la rénovation performante, nous vous prions de trouver ci-après nos propositions dans le cadre de la consultation publique en vue de la modification du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 mettant en place une mission d'accompagnement pour les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement autour du dispositif « MonAccompagnateurRénov' ».

Notre collectif soutient la nécessité de simplifier et de rendre lisibles aux yeux des ménages les conditions de mise en œuvre du dispositif MonAccompagnateurRénov' (fin de l'obligation pour le seuil de 10 000 € d'aide sur 3 ans, qui était inapplicable, et obligation d'accompagnement pour MPR rénovation globale) et acte la décision de sortie des entreprises RGE rénovation globale des AccompagnateursRénov'.

Nous souhaitons apporter des analyses et propositions sur 3 axes complémentaires touchant les AccompagnateursRénov' (une synthèse de ces propositions se trouve ci-après) :

I. Structurer le métier d'AccompagnateurRénov' et assurer la qualité de l'accompagnement

Le succès de la politique publique des AccompagnateursRénov' dépendra de leur capacité à aider les ménages à réaliser les bons choix de travaux focalisés sur la rénovation performante, et à incarner ainsi l'intérêt général. Les craintes régulièrement exprimées de ne pas avoir assez d'AccompagnateursRénov' ne doivent pas conduire à une dégradation de la qualité de l'accompagnement, sous peine de menacer la dynamique même de la politique publique. La qualité des missions des AccompagnateursRénov' aura une forte influence sur la qualité et la performance des travaux de rénovation et sur l'efficacité de traitement des dossiers qui seront conduits.

Les AccompagnateursRénov' doivent par ailleurs respecter à la fois un devoir de neutralité/d'indépendance vis-à-vis de toute filière, et un devoir de conseil, ce qui constitue un positionnement complexe.

Les AccompagnateursRénov' doivent donc pouvoir **s'appuyer sur un référentiel métier solide et bien défini, dans un cadre déontologique clair.**

Nous demandons donc que soit rédigé un référentiel définissant clairement le métier d'AccompagnateurRénov', au plus tôt, lors du 2nd semestre 2023. Ce référentiel devra être rédigé avec les acteurs de terrain (opérateurs historiques, formateurs d'accompagnateurs, structures pionnières dans l'accompagnement à la rénovation performante, structures pionnières dans l'accompagnement des ménages en précarité, Sociétés de Tiers-Financement...) ainsi qu'avec les différentes organisations de la filière pour la partie technique.

Nous demandons l'ajout d'une obligation pour les AccompagnateursRénov' de disposer ou d'acquérir avant leur prise de fonction de compétences d'accompagnement à la rénovation performante, en cohérence avec le référentiel métier. La rénovation performante est ici entendue conformément à la définition de l'article L111.1 alinéa 17 bis du Code de la Construction. Nombre d'accompagnateurs aujourd'hui disposent de compétences sur la rénovation énergétique, mais peu d'entre eux sont réellement formés à la rénovation performante telle que définie par la loi, et qui constitue un enjeu majeur pour la réussite de cette politique publique.

Nous proposons la mise en place d'un cadre de formation au niveau national pour les AccompagnateursRénov', basé sur un référentiel pédagogique permettant d'homogénéiser les pratiques de ce nouveau métier, avec des formations dispensées au niveau territorial, regroupant les AccompagnateursRénov' d'un même bassin de vie. Nous appelons à la structuration d'une boîte à outils commune, d'un réseau d'échanges des bonnes pratiques et de partage des retours d'expériences de terrain. Cette harmonisation doit également porter sur l'ensemble des documentations "socles" à remettre aux ménages. La création de ces supports nationaux, avec l'ensemble des acteurs de la filière, doit débiter rapidement pour laisser le temps aux AccompagnateursRénov' de les assimiler lors des formations pour savoir les expliquer.

Nous demandons que des suivis, puis des contrôles de la qualité de l'accompagnement soient explicitement prévus, budgétés et réalisés. Ces suivis (à vocation pédagogique) et ces contrôles (à vocation de sanction le cas échéant) seront réalisés sur site, pendant l'accompagnement ou ex-post, dans ses dimensions techniques (pertinence et impartialité des scénarios proposés), financières (pertinence du montage financier proposé) et humaines (satisfaction du ménage et qualité des travaux de rénovation).

Les aides pour la rénovation énergétique performante vont être conditionnées à l'intervention de l'AccompagnateurRénov'. Un suivi mensuel et partagé du nombre d'Accompagnateurs et des demandes d'accompagnement doit être réalisé au niveau local et national. Pour assurer la réussite de ce nouveau dispositif, un devoir de transparence est impératif afin de donner de la visibilité à l'ensemble de la filière et de la réactivité au dispositif.

Le choix d'obliger l'accompagnement est fort, mais il ne doit pas se transformer en frein pour les ménages à cause d'un manque d'Accompagnateurs. Ce suivi mensuel doit permettre d'apporter des correctifs rapidement.

Des précisions sur le référentiel et la posture de l'AccompagnateurRénov' sont formulées en annexe 1, annexe reprise du rapport *Financement de la rénovation performante des logements* publié par l'ADEME en octobre 2022.

II- Périmètre d'obligation d'accompagnement : la mutation des maisons passoires thermiques

Il y a aujourd'hui un très large consensus pour dire que le moment de la mutation est le meilleur pour conduire des rénovations performantes, en commençant par les passoires énergétiques. La passoire énergétique est identifiée très tôt (le vendeur doit faire un DPE, puis un audit réglementaire depuis le 01/04/23) ce qui permet d'anticiper une identification des travaux et de formaliser une feuille de route de la rénovation performante à conduire. Cette analyse peut être ensuite livrée à l'acquéreur avant même la signature du compromis.

L'accompagnement des maisons passoires énergétiques lors des mutations est une formidable opportunité de générer une dynamique de rénovation performante, au meilleur moment, et sur

un volume de maisons important chaque année (100 à 150 000); c'est une mesure "gagnant-gagnant" qui ne bloque pas la vente. L'acquéreur est mieux accompagné dans l'achat d'une maison passoire énergétique, dispose des informations nécessaires à son montage financier avant la signature définitive de la maison et est accompagné dès le début pour acquérir et rénover au mieux ce logement. La logique est bien celle d'un accompagnement systématique, sans obligation de travaux à court terme, agissant comme un facilitateur de vente et en aucun cas comme un frein au marché immobilier.

Nous demandons ainsi l'extension de l'obligation d'accompagnement à la rénovation performante par les AccompagnateursRénov' lors des mutations de maisons passoires énergétiques, et la prise en charge complète les premières années de cet accompagnement, pour attirer des accompagnateurs, et ainsi structurer le métier et consolider la dynamique ; le bénéfice en termes d'efficience des fonds publics (potentiel de plus de 100 000 rénovations globales) vaut largement cet investissement.

Le process proposé pour la mise en œuvre est décrit en annexe 2, annexe reprise du rapport *Financement de la rénovation performante des logements* publié par l'ADEME en octobre 2022.

III- Conditions de mise en œuvre de l'AccompagnateurRénov'

La réussite de la politique d'AccompagnateursRénov', cruciale pour générer la dynamique de rénovation performante en France, dépend d'un cadre de mise en œuvre qui n'est pas nécessairement du ressort du décret ou de l'arrêté.

Nous listons ici plusieurs conditions de réussite qu'il faut impérativement prendre en compte pour la réussite de la dynamique.

Les ménages les plus modestes ne pourront effectuer l'avance de fonds correspondant à l'accompagnement, et attendre plusieurs mois pour être remboursés. Cette limitation est un risque majeur de non-mobilisation des AccompagnateursRénov' par les ménages modestes et très modestes. Ces conditions de prise en charge sont loin d'être des éléments "paramétriques" secondaires, elles sont absolument décisives dans le succès ou l'échec de la politique de rénovation. Une avance de fonds trop importante fera peser sur les ménages un risque qu'ils ne souhaiteront pas toujours prendre, et favorisera un report vers d'autres formules MPR qui ne requièrent pas d'AccompagnateurRénov', ce qui aboutira à des travaux plus partiels que ceux qui auraient pu être réalisés grâce à l'accompagnement.

Nous demandons que les ménages modestes et très modestes n'aient pas d'avance de fonds à réaliser pour bénéficier du service MonAccompagnateurRénov'. Nous demandons que ces avances soient versées en direct à l'opérateur MonAccompagnateurRénov' (subrogation) pour simplifier la démarche et libérer le ménage des complexités de gestion des fonds. Nous demandons également que des jalons soient prévus dans la mise en œuvre de l'accompagnement avec des paiements intermédiaires aux moments-clés (phase de formalisation des besoins de travaux avec la remise de l'audit, phase de remise de l'offre par les artisans, phase de travaux).

Nous demandons que les montants de financement de la mission de l'AccompagnateurRénov', et de l'AccompagnateurRénov' Renforcé, soient bien calibrés, pour correspondre à de vrais accompagnements à la rénovation performante et pas à des monogestes ou des bouquets de travaux minimalistes. Il est indispensable, au lancement de MonAccompagnateurRénov', que :

- Le financement soit d'au moins 2 k€ HT (et non TTC) hors audit. Ce montant réévalué à la hausse s'accompagne des jalons de paiement susmentionnés, permettant de ne financer qu'une partie de la prestation si l'accompagnement s'arrête avant la fin ou n'est pas conforme au référentiel,
- L'ensemble des opérateurs soient soumis au même de TVA, pour éviter toute distorsion de concurrence,
- La TVA sur la mission d'accompagnement à la rénovation performante soit passée à 5,5%, et 10% pour les actions "non énergétiques".

Il est indispensable que le reste à charge de la mission d'AccompagnateurRénov' et de l'AccompagnateurRénov' Renforcé soit nul ou symbolique pour les ménages très modestes, et modestes également, sinon ils ne mobiliseront pas cet accompagnement et ne réaliseront pas de rénovations performantes.

Il est indispensable, au lancement de MonAccompagnateurRénov', que l'ensemble de la dépense d'accompagnement soit porté par l'Etat, et non par les collectivités, pour limiter les délais et les complexités de traitement des dossiers. L'État doit assumer, alors que des milliards d'euros de fonds d'Etat sont investis dans des travaux énergétiques, que ces montants dédiés à l'accompagnement aux bons choix de travaux amélioreront l'efficacité de l'investissement public. Les collectivités ont pour leur part un rôle majeur dans la mobilisation des acteurs locaux (ménages, entreprises, AccompagnateursRénov'...), et elles peuvent contribuer à des compléments financiers en fonction des spécificités locales (aides financières complémentaires aux rénovations par exemple).

Les montants prévus par l'Etat pour les 3 premières années de MonAccompagnateurRénov' sont de 100 M€ par an, via un programme CEE. Il est indispensable que soient très nettement réévalués ces montants, qui ne peuvent décemment pas couvrir l'accompagnement de 200 000 rénovations performantes en 2024 - un minimum de 300 à 400 M€ par an est nécessaire dès 2024 pour assurer le lancement dans de bonnes conditions de MonAccompagnateurRénov'. Ces montants restent marginaux par rapport aux milliards d'euros investis en fonds publics dans la rénovation énergétique.

Enfin, il est nécessaire que des contrôles et des suivis qualité soient organisés en nombre sur le terrain dès 2024 pour évacuer du marché les structures peu scrupuleuses qui ne manqueront pas de tenter de récupérer ces fonds. Les règles, initiées dès le lancement, doivent être connues de tous, avec un référentiel de contrôle partagé, tout comme les sanctions applicables. Ce sont des éléments structurants pour limiter les risques de fraudes et s'assurer d'un accompagnement de qualité, de qualité homogène sur l'ensemble du territoire.

Dans l'attente de la prise en compte de ces propositions, nous restons à votre disposition pour toute précision et nous vous adressons, Mesdames, Messieurs, nos plus sincères salutations.

Contacts :

Vincent LEGRAND, président de Dorémi - v.legrand@renovation-doremi.com, 06 14 04 00 04,

et Léana MSIKA, responsable des affaires publiques - l.msika@renovation-doremi.com, 06 61 50 62 97

Charly De Laage, secrétaire du collectif Isolons la Terre contre le CO2, isolonslaterre@gmail.com, 06 45 76 94 26

Signataires :

Aucant William, Ancien membre de la Convention Citoyenne pour le Climat
Bal Jean-Louis, Président d'Agir pour le climat
Bardet Elisabeth, Présidente du FILMM
Barthès Edouard, Président de Symbiote-Mouvement
Brac de la Perrière Arthur, Directeur général de Dorémi
Cardonnel Christian, Consultant chez Christian Cardonnel Consultant
Charbonnier Sylvie, Secrétaire Générale de Symbiote-Mouvement
Chabalier Lucas, Coordinateur plaidoyer d'Unlock France
Colas-Roy Jean-Charles, Président de Coénove
Di Luccio Serena, Coordinatrice campagne Unlock, Positive Money Europe
Ditsch Yann, Directeur général de Knauf Insulation France
Domergue Manuel, Directeur des études de la Fondation Abbé Pierre
Dot André, Président de Promotoit
Gassin Hélène, Présidente de l'Association négaWatt
Gatet Antoine, Président de France Nature Environnement
Jarleton Michel, Vice-Président de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes
Lacroix Bruno, Président du collectif Isolons la Terre contre le CO2
Legrand Vincent, Gérant de l'Institut négaWatt et Président de Dorémi
Lestournelle Caroline, Secrétaire Générale du FILMM
Malafosse Pascal, Directeur général de Sika-Parex
Merckaert Jean, Directeur Action Plaidoyer - France Europe du Secours Catholique - Caritas France
Rieser Thierry, Gérant de la SCOP Enertech

Synthèse des propositions :

I- Structurer le métier d'AccompagnateurRénov' et assurer la qualité de l'accompagnement

- Rédaction d'un référentiel métier solide, dans un cadre déontologique clair, définissant clairement le métier d'AccompagnateurRénov', au plus tôt, lors du 2nd semestre 2023, avec les acteurs de terrain,
- Obligation pour les AccompagnateursRénov' de disposer ou d'acquérir avant leur prise de fonction de compétences d'accompagnement à la rénovation performante, en cohérence avec le référentiel métier. La rénovation performante est ici entendue conformément à la définition de l'article L111.1 alinéa 17 bis du Code de la Construction. Nombre d'accompagnateurs aujourd'hui disposent de compétences sur la rénovation énergétique, mais peu d'entre eux sont réellement formés à la rénovation performante telle que définie par la loi, et qui constitue un enjeu majeur pour la réussite de cette politique publique,
- Mise en place d'un cadre de formation au niveau national pour les AccompagnateursRénov', basé sur un référentiel pédagogique permettant d'homogénéiser les pratiques de ce nouveau métier, avec des formations dispensées au niveau territorial, regroupant les AccompagnateursRénov' d'un même bassin de vie,
- Structuration d'une boîte à outils commune, et d'un réseau d'échanges des bonnes pratiques et de partage des retours d'expériences de terrain,
- Organisation de suivis, puis de contrôles de la qualité des accompagnements.

II- Périmètre d'obligation d'accompagnement : la mutation des maisons passoires thermiques

- Extension de l'obligation d'accompagnement à la rénovation performante par les AccompagnateursRénov' lors des mutations de maisons passoires, et prise en charge complète, les premières années de cet accompagnement, pour attirer des accompagnateurs, et ainsi structurer et consolider la dynamique. Mesure proposée dans une logique d'accompagnement systématique, sans obligation de travaux à court terme, agissant comme un facilitateur de vente de maisons actuellement mal perçues du fait de leur étiquette, et en aucun cas comme un frein au marché immobilier.

III- Conditions de mise en œuvre de l'AccompagnateurRénov'

- Avances de fonds pour les ménages modestes et très modestes pour bénéficier du service MonAccompagnateurRénov', avances versées en direct à l'opérateur (subrogation) pour simplifier la démarche et libérer le ménage des complexités de gestion des fonds. Mise en place de jalons dans la mise en œuvre de l'accompagnement avec des paiements intermédiaires aux moments-clés,
- Montants de financement de la mission de l'AccompagnateurRénov' bien calibrés, pour correspondre à de vrais accompagnements à la rénovation performante et pas à des monogestes ou des bouquets de travaux minimalistes (au moins 2k€ HT hors audit),
- TVA sur la mission d'accompagnement à la rénovation performante passée à 5,5%, et 10% pour les actions "non énergétiques", et homogénéisation de la fiscalisation pour l'ensemble des opérateurs pour éviter toute distorsion de concurrence,
- Reste à charge de la mission d'AccompagnateurRénov' nul ou symbolique pour les

- ménages très modestes, et modestes également,
- Montant de l'accompagnement intégralement porté par l'Etat, et non par les collectivités, pour limiter les délais et les complexités de traitement des dossiers (les collectivités ont pour leur part un rôle majeur dans la mobilisation des acteurs locaux - ménages, entreprises, AccompagnateursRénov'... - et peuvent contribuer à des compléments financiers en fonction des spécificités locales, comme les aides financières complémentaires aux rénovations par exemple),
 - Réévaluation significative, en conséquence, des budgets prévus par l'Etat pour les 3 premières années de MonAccompagnateurRénov',
 - Organisation des contrôles et des suivis qualité sur le terrain dès 2024 pour évacuer du marché les structures peu scrupuleuses.

Annexe 1 - Contenu d'un accompagnement qui maximise les opportunités de rénover performant (issu du rapport Financement de la rénovation performante des logements, ADEME, novembre 2022)

Vision de la maison rénovée, et des co-bénéfices

Les retours d'expériences de terrain montrent que certaines pratiques d'accompagnement n'aboutissent pas à rénover performant : **la présentation au ménage de 3 scénarios** (un scénario « bas » issu des demandes des ménages, un scénario « performant » basé sur le niveau BBC rénovation ou équivalent, et un scénario « moyen » embarquant plusieurs gestes) **ne conduit quasi jamais à la réalisation de rénovations performantes, mais dans la majorité des cas à des rénovations intermédiaires.**

Pour maximiser les opportunités de rénover performant, il est plus intéressant de structurer prioritairement une démarche qui **décrit la maison rénovée performant** (telle qu'elle devra être à terme), et qui accompagne le ménage à **identifier les chemins qui permettent d'atteindre cette maison rénovée performant (nombre restreint de bouquets de travaux)**. Cette démarche nouvelle, en phase avec les objectifs de politique publique, est facilement compréhensible par le ménage, et ses résultats sur le terrain sont très positifs. L'accompagnant est alors dans son rôle de représentant de la politique publique, et plus seulement en réponse aux questions des ménages (souvent ponctuelles et partielles au regard des travaux de rénovation performante à conduire).

Cet accompagnement a l'avantage de permettre de passer d'une posture qui liste les actions à conduire pour améliorer la consommation de la maison (qui aboutit souvent à penser en travaux de maintenance et d'entretien), à une posture de **vision globale de la maison telle qu'elle sera quand elle sera rénovée, et des combinaisons de travaux et de financement qui permettent d'atteindre cet objectif**. Elle permet à l'accompagnateur de mieux mettre en valeur (argumentaire) auprès des ménages les co-bénéfices de la rénovation globale, en plus de l'économie générée sur la facture énergétique : confort thermique, acoustique, qualité d'air intérieur, valorisation du bien sur le marché immobilier...

Visualisation du chemin technique et financier

L'accompagnement des ménages intervient dans trois dimensions-clés : technique, financière et humaine (détaillées en proposition 1, paragraphe 3.1.2.1). Les chemins pour atteindre la maison rénovée performant comprennent le chemin technique (identification et description des combinaisons de travaux et de leur mise en œuvre), et le chemin financier (identification des aides, des prêts, et comparaison à l'économie réalisée sur la facture d'énergie).

La visualisation par le ménage du chemin technique pour atteindre une maison performante est largement facilitée par le fait de disposer d'un nombre restreint de combinaisons de travaux. La mesure 5 décrit les outils qui permettent cette visualisation simplifiée. La pratique actuelle de détermination des actions de travaux est basée sur un calcul conventionnel complexe, qui aboutit en théorie à une infinité de solutions basées sur un très grand nombre de paramètres. En pratique, **une maison performante mobilise toujours 6 postes de travaux** (murs, toiture et sol isolés, menuiseries extérieures, système de chauffage et ventilation performantes), **avec des caractéristiques thermiques toujours homogènes** (il n'est pas envisageable en pratique d'atteindre le niveau BBC rénovation ou équivalent avec seulement

10 cm de laine en toiture ou 5 cm en murs). La combinaison de 6 postes de travaux conduit à 4683 chemins de travaux, dont une vingtaine seulement aboutit à la performance. L'enjeu technique de l'accompagnement est donc de disposer de cet outil technique de « bouquets de travaux précalculés » qui permet à l'accompagnant, au ménage et aux opérateurs de travaux d'identifier rapidement les actions de travaux à conduire. Cette démarche de bouquets de travaux a déjà été testé avec succès sur le terrain depuis plusieurs années.

La visualisation par le ménage du chemin financier pour atteindre une maison performante est largement facilité par le fait de disposer d'un nombre limité d'options de financement – la simplicité financière est aussi importante que la simplicité technique, pour le ménage. Plutôt qu'une description des différentes aides et prêts auxquels le ménage a droit (MPR, MPR Sérénité, Eco-Prêt à Taux Zéro, Prêt Avance Rénovation...), l'enjeu pour avancer vers la rénovation performante est de **permettre au ménage de visualiser ses dépenses mensuelles, avant et après travaux de rénovation performante**. Comme décrit ci-dessus en introduction de cette partie, la visualisation de l'équilibre en trésorerie permet une simplification très puissante de la compréhension des enjeux financiers par le ménage. La proposition 3 ci-dessous revient sur les évolutions nécessaires du système de financement pour disposer d'outils adaptés à cette approche d'accompagnement.

L'accompagnement proposé ici permet à la fois de **simplifier la trajectoire de rénovation et la trajectoire de financement, dans une perspective de rénovation performante**, au bénéfice du ménage bien sûr, mais aussi des opérateurs de travaux et des opérateurs de financement. Il permet de maximiser les opportunités de déclencher des rénovations globales (rénovation performante en une seule opération de travaux).

Si la rénovation globale ne peut pas être mise en œuvre pour des questions techniques, architecturales, économiques ou financières, l'enjeu de l'accompagnement est d'**identifier les postes de travaux qui peuvent être enlevés pour rendre possible la rénovation, sans générer de pathologies dans le logement ni, dans le cas d'une rénovation possible par étapes, hypothéquer l'atteinte de la performance à terme**. Cette approche d'accompagnement maximise le niveau de performance atteint, et donc le gisement d'économies d'énergie mobilisé. Les retours d'expérience de terrain montrent que le volume de travaux généré par ce type d'accompagnement est bien supérieur à la démarche de seulement répondre aux questions des ménages sur les travaux énergétiques, ou à la démarche de présenter trois scénarios de travaux.

Suivi qualité

Enfin, la mise en œuvre de cet accompagnement à la rénovation performante a l'avantage de simplifier le suivi qualité des travaux, tel que mentionné dans la proposition précédente ; l'appui sur un nombre fini de chemins de travaux permet de limiter les contrôles à conduire pour valider que la rénovation a été conduite conformément aux objectifs formulés dans le cadre de l'accompagnement.

Annexe 2 : accompagnement des acquéreurs de maisons passoires en mutation (issu du rapport Financement de la rénovation performante des logements, ADEME, novembre 2022)

Mesure 1 - Accompagner systématiquement tout acquéreur de maison passoire thermique à la rénovation globale lors de la mutation en vue d'accélérer la structuration des opérateurs techniques et financiers, puis élargir aux autres classes énergétiques

L'objectif de cette proposition est de permettre à tout acquéreur de maison individuelle passoire thermique (classe F ou G) de réaliser une rénovation globale (rénovation en une fois à un niveau BBC-rénovation ou équivalent, ou rénovation « complète et performante ») de son bien dans des conditions optimales, au moment de la mutation, puis d'étendre cette mesure aux autres classes énergétiques en fonction des capacités de mise en œuvre.

Cette première mesure prioritaire joue un rôle-clé pour l'ensemble des mesures prioritaires proposées en maisons individuelles ; elle est donc décrite avec un niveau de détails plus poussé que les suivantes. Elle correspond à la **stratégie de faire monter en puissance la rénovation performante des maisons en commençant par les cas les plus favorables**. À elle seule, elle ne permettra pas d'atteindre les rythmes visés, mais elle peut permettre d'augmenter d'un facteur 20 le nombre de rénovations globales, donc de franchir une étape majeure dans les rythmes et les niveaux de performance en France, et surtout de débloquent les principaux freins à la montée en puissance de la rénovation performante en France (accompagnement, offre de travaux), tout en priorisant les passoires thermiques. Enfin, son apport majeur est de structurer le paysage professionnel français (accompagnateurs, opérateurs de travaux et acteurs financiers) pour passer en 4 à 5 ans à une dynamique industrielle de rénovation performante des maisons.

La mutation d'une maison est le moment le plus favorable pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, car en général :

- La maison n'est pas occupée,
- L'acquéreur n'a pas d'attachement psychologique au bien,
- Il prévoit de réaliser des travaux¹,
- Il échange avec sa banque pour contracter un prêt, et se renseigne pour aller chercher les aides auxquelles il peut prétendre.

Le fait de prioriser les passoires énergétiques vient :

- De la plus grande rentabilité de la rénovation globale pour ces maisons, qui accentue l'intérêt à rénover performant et donc le passage à l'acte des ménages,
- De la nécessité de maîtriser le nombre de rénovations à court terme, le temps de structurer et de rapidement faire monter en puissance la capacité d'accompagnement, de travaux et de financement².

¹ La durée des travaux en rénovation performante est en général de 3 à 6 mois, ce qui est compatible avec la plupart des projets d'acquisition (sites non occupés, travaux souvent planifiés).

² Le nombre de maisons passoires énergétiques changeant de propriétaires chaque année se situe entre 90 et 150 000 suivant les données DPE retenues (PHEBUS, ADEME...). La réalisation de 100 000 rénovations globales en une année requiert la

Il serait bien sûr souhaitable de pouvoir ouvrir cette démarche de soutien à la rénovation globale à davantage de maisons (DPE de classe E, D, voire C), mais cette démarche vise avant tout la mise en place progressive de l'offre en l'orientant vers la rénovation globale des passoires thermiques. Une fois cette offre mise en place, l'élargissement aux autres classes énergétiques, avec les adaptations nécessaires, pourra se faire plus efficacement.

L'intérêt de la mesure est de passer massivement des passoires énergétiques en maisons performantes, ce qui a un effet bénéfique majeur et à court terme sur la précarité énergétique, la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Etape 1 : Audit énergétique des maisons passoires à la mise en vente par Mon Accompagnateur Rénov

Tout vendeur de maisons doit aujourd'hui réaliser un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) en amont de la vente. Cette étape permet donc de savoir si la maison qui va être mise en vente est ou non une passoire énergétique (classe F ou G).

Si la maison est classée dans les passoires, le vendeur doit dans le cadre de cette mesure déclencher un audit de sa maison, audit conduit par un Accompagnateur Rénov' (qui accompagnera ensuite le ménage acquéreur) et intégralement pris en charge par l'État (et non par le vendeur, pour ne pas déstabiliser la dynamique de vente sur le marché de l'immobilier). Cet audit vise :

- À qualifier le projet de rénovation énergétique (identification des caractéristiques architecturales et techniques de la maison),
- À identifier le ou les chemins de travaux permettant de rendre la maison performante (étape facilitée par la proposition 5), et
- À formuler une première estimation des investissements nécessaires au passage à la performance de la maison, estimation qui gagnerait à mettre en exergue les investissements contraints du ménage (remplacement de chaudière, mise en place d'une ventilation sanitaire...).

A l'issue de cette étape, le vendeur dispose d'un « dossier de rénovation performante » complet sur les travaux énergétiques à conduire dans la maison mise en vente.

Etape 2 : Accompagnement systématique de l'acquéreur aux choix des travaux via Mon Accompagnateur Rénov

Tout acquéreur potentiel a accès à l'audit obligatoire réalisé lors de la vente, tout comme il a accès au DPE. Il connaît ainsi les investissements nécessaires pour rendre performante la maison s'il souhaite l'acquérir, et il a connaissance d'un ou plusieurs chemins de travaux entre lesquels il peut choisir.

mobilisation d'environ 10 000 groupements d'artisans ou entreprises générales tout corps de métier à temps plein (hypothèse moyenne de 10 rénovations globales dans l'année), et d'au moins 3 000 accompagnateurs à temps plein (hypothèse ambitieuse d'une trentaine d'accompagnements à la rénovation globale passant à l'acte chaque année, par accompagnateur), le tout réparti de façon cohérente sur le territoire, en phase avec la demande. L'enjeu est que l'offre d'accompagnement et l'offre de rénovation globale se structurent en même temps que la demande augmente – il faut donc travailler sur un parc assez homogène et attractif pour lancer la dynamique.

L'acquéreur déclaré bénéficie d'un **accompagnement systématique, obligatoire**, via Mon Accompagnateur Rénov, accompagnement pris en charge par l'État pour les toutes premières années (l'évolution de ce financement est décrit plus loin). Il serait utile que l'Accompagnateur Rénov soit le même que celui qui a fait l'audit obligatoire pour le vendeur permet de la cohérence et un gain en efficacité. Cet accompagnement est lancé si possible en amont du compromis de vente. Cet accompagnement porte sur trois dimensions principales : technique, financière et humaine.

La dimension technique de l'accompagnement vise à aider l'acquéreur dans ses choix de travaux de rénovation énergétique, dans une perspective d'atteinte de la performance, en complétant le dossier de rénovation performante initié lors de l'audit. Il permet à l'acquéreur de comprendre les bénéfices et l'intérêt de rénover sa maison passoire énergétique directement à un niveau performant.

L'accompagnement permet également à l'acquéreur de préciser les investissements associés au chemin de travaux retenu, et de l'aider dans l'identification des opérateurs de travaux en capacité de réaliser cette rénovation énergétique. L'identification des opérateurs de travaux peut être simplifiée par la mise en visibilité de la demande de rénovation, via une « place de marché numérique » permettant aux opérateurs de travaux de prendre connaissance des éléments techniques du dossier de rénovation performante.

La dimension financière de l'accompagnement vise à aider l'acquéreur à intégrer les investissements de la rénovation énergétique dans son plan d'acquisition de la maison. L'enjeu principal de cet accompagnement financier est de permettre à l'acquéreur de disposer d'un montage financier en cohérence avec ses moyens, de façon systématique, pour la rénovation complète et performante de son bien. L'accompagnement financier vise donc à identifier non seulement les aides et prêts nécessaires, mais également l'opérateur financier associé. Comme pour la partie technique, l'identification de l'opérateur financier peut être simplifiée par la mise en visibilité de la demande d'investissement via une « place de marché numérique » permettant aux opérateurs financiers de prendre connaissance des éléments financiers du dossier de rénovation performante.

La dimension humaine, ou « psychologique », de l'accompagnement vise à soutenir l'acquéreur dans ses choix ; elle est fondamentale dans le passage à l'acte du ménage en rénovation performante. Il n'est pas anodin de rajouter à un projet d'acquisition un investissement de 50, 60 ou 80 000€ qui n'était pas nécessairement anticipé. Pour autant, cet investissement est intéressant pour l'acquéreur, puisqu'il bénéficiera d'une maison performante en lieu et place d'une passoire, sans tension sur son budget.

L'accompagnement apporté à l'acquéreur débute avant la signature du compromis et lui permet de disposer de l'ensemble des informations nécessaires pour identifier les travaux, les financer et les réaliser. L'Accompagnateur Rénov joue un rôle de facilitateur auprès de l'acquéreur, et entre l'acquéreur, les opérateurs de travaux et les opérateurs financiers.

Le cœur de l'accompagnement consiste à ce que l'acquéreur dispose d'une ou plusieurs offres techniques et financières conformes aux prescriptions, si besoin dans le cadre d'un mécanisme simple de dialogue soutenu par l'Accompagnateur Rénov, et qu'il puisse ainsi

valider celle qui lui convient pour lancer les travaux dès que l'acquisition de la maison est réalisée.

Etape 3 : Une rénovation performante suivie en qualité

Il est indispensable que la maison livrée après rénovation soit réellement performante.

Pour cela, un suivi qualité est mis en place, basé sur un référentiel qualité national, ainsi qu'un réseau d'experts ou maîtres d'œuvre indépendants, formés et habilités, intervenant sur une base tarifée comme pour l'Accompagnateur Rénov.

Les premiers chantiers de rénovation performante de chaque opérateur technique ayant rejoint le dispositif font l'objet d'un suivi qualité systématique. Le suivi peut ensuite s'exercer de manière aléatoire de façon à maintenir le même niveau de qualité et de performance dans la durée.

Le coût du suivi est pris en charge par l'État au démarrage du dispositif. Ce coût peut ensuite être financé différemment dans la phase de massification (voir ci-dessous, « Coût pour l'État de cette proposition »).

Ce suivi qualité permet de garantir la **performance intrinsèque de la rénovation énergétique**. En cas d'écart constaté lors du suivi qualité, la reprise des travaux nécessaires à la performance pourraient être financée par une assurance sur le modèle de l'assurance Dommages Ouvrage ou un fonds de mutualisation porté par les professionnels permettant un dédommagement du ménage et/ou de l'opérateur financier en cas de performance non atteinte.

Par ailleurs, les économies générées dépendent de l'utilisation de la maison rénovée (température, ouvertures, occultations, maintenance), mais une **assurance sur la performance réelle** (assurance sur les économies d'énergie générées à plus ou moins 30%) pourrait couvrir les écarts de consommation constatés malgré le respect de conditions définies dans une police d'assurance dédiée (température de chauffe, etc.).

A l'issue de ces trois étapes, l'acquéreur emménage dans une maison performante au sens de la réglementation française, en lieu et place d'une passoire énergétique.

Précisions sur la place de marché numérique

La place de marché numérique vise à soutenir la structuration des opérateurs économiques (opérateurs de travaux et opérateurs financiers) en leur donnant de la visibilité sur les volumes de rénovation et en simplifiant leur accès au marché de la rénovation performante. L'acquéreur dispose simultanément d'un accompagnement, d'un opérateur de travaux et d'un opérateur financier pertinents.

Le cadre ainsi conçu crée une incitation forte pour les opérateurs locaux, régionaux ou nationaux à s'organiser afin de bâtir une offre compétitive et accessible leur permettant de se positionner sur le marché de la rénovation performante. Elle conduit à une montée en puissance progressive de l'ensemble du secteur. Le fonctionnement en place de marché offre donc aux opérateurs techniques et financiers un cadre structurant permettant de valoriser leurs offres de rénovation énergétique, d'articuler les dimensions techniques et financières,

et d'inciter à l'innovation et à l'action (les premiers qui rendent accessibles les rénovations performantes équilibrées en trésorerie bénéficient prioritairement du marché généré).

Précisions sur le montage financier

L'enjeu du montage financier est de permettre à l'acquéreur d'accéder à une rénovation performante grâce à un financement :

- Sans tension sur son budget,
- Avec une mensualité unique,
- Sans avance de trésorerie.

Le montage financier doit être obtenu sur la base d'un dossier unique de demande de financement rempli par le ménage avec le soutien de l'accompagnateur.

Plusieurs approches sont envisageables pour parvenir à ce montage financier.

Un Prêt Avance Rénovation Performante

L'approche la plus simple serait de mobiliser le Prêt Avance Rénovation (PAR) avec quelques adaptations³. Le PAR offre aujourd'hui aux ménages éligibles (modestes et très modestes) la possibilité de ne rembourser que les intérêts, voire de ne procéder à aucun remboursement, jusqu'à la mutation ; il s'agirait de permettre un remboursement mensuel proche de l'équilibre en trésorerie. Cette approche :

- Permet au ménage de rembourser son capital et les intérêts, tout en gagnant du pouvoir d'achat dès la première année (il ne risque pas, s'il vend sa maison 15 ans plus tard par exemple, de vendre un bien « à perte » par rapport au marché de l'immobilier du fait de la capitalisation des intérêts)
- permet à la banque de réduire le risque de défaillance grâce au remboursement progressif du capital,
- permet à l'État de limiter les risques liés de mobilisation de la garantie publique, car le capital prêté baisse au fil du temps.

Pour être simple et intéressant pour tous, il est souhaitable d'ouvrir ce « Prêt Avance Rénovation Performante » équilibré en trésorerie à tous les ménages dans le cas d'une acquisition de passoire énergétique comme alternative à l'éco-prêt à taux zéro.

Un montage financier par Mon Accompagnateur Rénov et une cellule nationale

Une autre approche pouvant être mise en œuvre à plus court terme, consiste à partir des aides et prêts actuels, et à réaliser les montages financiers grâce à des dérogations (allongement de la durée de l'éco-prêt, bonification de certaines aides...). Cette démarche fait porter la charge du montage sur l'Accompagnateur Rénov, afin que l'acquéreur ne se perde pas dans la complexité des aides et prêts qu'il peut mobiliser, sinon il renoncera au projet de rénovation performante de sa maison. Pour contourner cette difficulté, la mise en place, à titre expérimental, d'une **cellule nationale en charge de réaliser ces montages financiers** au cas par cas, et bénéficiant d'une capacité de dérogation pour atteindre les objectifs financiers mentionnés ci-dessus, a l'avantage de simplifier la tâche de l'Accompagnateur Rénov, et de capitaliser les retours d'expérience des montages financiers dans une cellule experte dédiée.

³ Propositions formulées dans le rapport [Vers une Offre Universelle de Financement \(OUF\), Des solutions pour financer la rénovation performante des maisons, adaptées à chacun](#), rédigé par Deloitte Sustainability, France, Energies Demain et Latournerie Wolfrom Avocats pour le compte de l'Institut négaWatt et Dorémi dans le cadre du programme Facilaréno, novembre 2021.

La capacité de travail de cette cellule pourra ainsi être adaptée à la montée en puissance progressive du nombre de dossiers à traiter.

L'ingénierie financière requise par une telle cellule s'apparente à l'expertise développée dans le réseau Procivis (prêts sur-mesure à des ménages très modestes, avec moins de défaillance que la moyenne des prêts), ou à celle des sociétés de tiers-financement. Elle exige une compréhension des mécanismes de subventions et des montages de prêts et des moyens humains dédiés pour assurer un appui à tous les Accompagnateurs Rénov.

En fonction des retours d'expérience, il sera souhaitable dans un second temps de proposer un mécanisme financier dédié permettant à l'Accompagnateur Rénov de réaliser directement le montage financier équilibré en trésorerie, ce qui permettra un gain en efficacité nécessaire au passage à l'échelle de ces rénovations.

Coût pour l'État de cette proposition

Le coût d'accompagnement d'un ménage pour un projet de rénovation performante est évalué entre 2 000 et 3 000€ (l'audit initial pouvant être inclus dans ce montant, si l'Accompagnateur Rénov réalisant l'audit réalise également la suite de l'accompagnement). Le coût d'un suivi qualité réalisé par des opérateurs de contrôle technique ou par un maître d'œuvre est évalué sensiblement au même montant. Le coût pour l'État d'une prise en charge intégrale de l'accompagnement et du suivi qualité est donc de 4 à 6 000€ par chantier, en considérant un suivi qualité systématique lors des premiers chantiers. Le coût est donc de 50M€ environ par tranche de 10 000 rénovations performantes réalisées, auquel s'ajoute le coût du soutien en subventions ou prêts (PAR ou mécanismes classiques), qui est transféré du financement des rénovations par geste à celui des rénovations performantes. Le coût de la mesure est très efficient par rapport aux mesures actuelles de rénovation par geste, compte tenu du volume d'économies d'énergie réel généré par la mesure (voir le point suivant sur les impacts de la mesure).

Un point important du montage financier équilibré en trésorerie est qu'il permet d'intégrer dans les investissements remboursés par le ménage les coûts tels que l'accompagnement, ou le suivi qualité⁴. Le remboursement par un prêt équilibré en trésorerie de 4 000 à 6 000€ d'accompagnement et de suivi qualité correspond à 2 à 3 ans de mensualités de prêt complémentaires à ajouter au prêt. Une rénovation performante intègre des actions réalisées pour 50 ans (isolation), et des actions réalisées pour 20 (systèmes) à 25 ans (menuiseries). Porter la durée du prêt à 25 ans reste donc cohérent avec la durée d'amortissement des investissements effectués.

Principaux impacts générés par la mesure

En étant conservateur, les consommations moyennes de chauffage et d'eau chaude sanitaire de ces maisons peuvent être estimées à 300 kWhep/m²/an minimum, alors que les maisons rénovées performants consomment en moyenne pour les mêmes usages 60 kWhep/m²/an, soit une économie de l'ordre de 240 kWhep/m²/an par rénovation. La surface moyenne des

⁴ Rappelons que le suivi qualité, systématique au lancement de la dynamique de rénovation performante pour assurer la qualité des rénovations et les économies d'énergie associées, pourra ensuite devenir aléatoire, ce qui générera des économies sur la mesure.

maisons d'avant 1975 (où se situent l'essentiel des passoires thermiques) est de 106 m², soit une économie réelle de 25 MWhep/an par maison rénovée, ou 250 GWhep/an pour 10 000 maisons rénovées⁵.

Le calcul des impacts en gaz à effet de serre est complexe car la répartition des systèmes de chauffage dans ces maisons est mal connue, mais le dispositif peut intégrer une dimension supplémentaire : la mise en œuvre systématique lors de ces rénovations performantes d'un système de chauffage au bois ou de pompe à chaleur performante⁶.

La rénovation performante d'une passoire énergétique permet enfin d'assurer à cette maison un excellent confort acoustique et thermique hiver comme été, une bonne qualité d'air intérieur grâce à la ventilation performante (amélioration des conditions sanitaires), et une valorisation du bien sur le marché de l'immobilier. Enfin, en divisant par 4 à 8 la facture de chauffage du bien rénové, la rénovation performante permet de limiter la hausse des prix de l'énergie à une facture de chauffage très réduite (une trentaine d'euros par mois, contre 200€ et plus avant rénovation), la mensualité de prêt n'augmentant pas. Cela permet donc de sortir les ménages de la précarité énergétique de façon pérenne et d'éviter qu'ils n'y entrent.

Points de vigilance

Cette mesure nécessite la mise en place d'un nombre suffisant d'Accompagnateurs Rénov formés, d'un mécanisme financier attractif et d'opérateurs de travaux structurés et formés à la rénovation performante (proposition 4).

La définition réglementaire d'une rénovation performante (loi Climat et Résilience d'août 2021) laisse la possibilité que les passoires énergétiques n'atteignent que la classe C, et non les classes A ou B, pour être qualifiées de « performantes ». Il est indispensable de systématiser la rénovation de ces passoires à un niveau suffisant (classe A ou B) pour générer le nouveau modèle économique de l'équilibre en trésorerie et engendrer les bénéfices décrits.

Que se passera-t-il si... ?

La présente mesure a été discutée en comité d'experts et en atelier de cocréation, le présent encadré répond aux différentes questions soulevées.

Que se passera-t-il en cas d'« effet rebond », hausse des consommations énergétiques consécutive à une baisse de la facture et due à une modification des comportements des ménages ; cet effet ne risque-t-il pas d'hypothéquer l'atteinte de la performance, et donc l'équilibre en trésorerie ?

L'étude PerfInMind déjà citée, qui confirme les retours d'expérience de Dorémi, montre que les rénovations performantes atteignent leur objectif de consommation de chauffage, et donc ne génèrent pas d'effet rebond massif, à ce stade des retours d'expérience.

Cela peut s'expliquer d'au moins deux façons :

- Les ménages qui se lancent dans une rénovation performante prennent conscience de l'importance de leurs comportements dans l'atteinte des objectifs fixés. Par ailleurs, l'équilibre

⁵ Chiffres de l'INSEE, de l'Observatoire de l'Energie et de Dorémi.

⁶ Rappelons que les puissances des systèmes de chauffage après rénovation performante sont de quelques kW, contre plusieurs dizaines de kW avant rénovation ; les systèmes de chauffage au bois ou de pompe à chaleur sont donc particulièrement bien adaptés aux maisons rénovées performantes.

en trésorerie est un outil très pédagogique, qui permet aux ménages de comprendre que leurs comportements auront un effet direct sur leur facture de chauffage et sur leur capacité de remboursement,

- L'effet rebond dans une maison performante touche une facture de chauffage extrêmement réduite. Une hausse de 20% des consommations de chauffage par effet rebond aura un impact réel de l'ordre de 6€ par mois pour le ménage, un effet qui, s'il est important en valeur relative, ne remettra pas en cause la capacité du ménage à rembourser son prêt.

Que se passera-t-il si la performance n'est pas atteinte à l'issue de la rénovation ; les opérateurs de travaux ont-ils un engagement de performance à l'issue des travaux ?

Une rénovation performante doit conduire à une maison dans laquelle :

- L'enveloppe (isolation, étanchéité à l'air) est performante,
- Les systèmes sont performants (bon dimensionnement...).

La rénovation performante peut être contrôlée à l'issue des travaux (test d'étanchéité à l'air notamment pour quantifier la qualité des travaux effectués). En théorie, il est possible à court terme d'exiger des opérateurs de travaux qu'ils prennent la responsabilité de la performance de la maison livrée. En pratique, la rénovation performante restant rare en France, peu d'opérateurs ont confiance en leur capacité de réaliser ce type de rénovation, et une exigence de performance pourrait conduire à dissuader des opérateurs, déjà peu nombreux, à se lancer sur ce marché. L'enjeu est donc d'accompagner la montée en compétences et la structuration de ces acteurs en finançant l'innovation de modèles avec un ou plusieurs partenaires en capacité de :

- Proposer une offre globale de rénovation en une fois atteignant les classes A ou B du DPE.
- Garantir la qualité des travaux via un système de qualité, une assurance sur le modèle de l'assurance Dommages Ouvrage ou un fonds mutualisé permettant un dédommagement du ménage et/ou de l'opérateur financier en cas de performance non atteinte.
- Assurer le montage financier y compris bancaire de l'opération en garantissant un reste à charge nul (une fois les aides déduites) ou un équilibre en trésorerie
- Assurer les économies d'énergie générées à plus ou moins 30% et sous conditions de respect de conditions définies dans une police d'assurance dédiée (température de chauffe...)

Comme l'a montrée l'étude « Vers une Offre Universelle de Financement »⁷, les écarts les plus fréquemment rencontrés aujourd'hui en rénovation performante porte sur un niveau d'étanchéité à l'air moins bon que prévu. Les écarts classiques rencontrés aujourd'hui conduisent à des hausses de 2 000 à 3 000€ des factures de chauffage cumulées sur 25 ans, ce qui reste dans des montants qui peuvent être couverts, dans les premières années, par une assurance ou fonds de garantie mutualisé.

Cela vaut pour les cas où les opérateurs de travaux ont fait leur maximum pour atteindre la performance, pas dans les cas où des malfaçons sont constatées, cas où les opérateurs de travaux sont responsables, comme dans tout chantier.

⁷ [Vers une Offre Universelle de Financement \(OUF\), Des solutions pour financer la rénovation performante des maisons, adaptées à chacun](#), rapport rédigé par Deloitte Sustainability, France, Energies Demain et Latournerie Wolfrom Avocats pour le compte de l'Institut négaWatt et Dorémi, novembre 2021

Que se passera-t-il si la rénovation complète et performante ne peut pas être atteinte pour une maison donnée (complexité technique trop grande, maison à fort caractère patrimonial, montant des investissements trop élevé...) ?

L'accompagnement proposé à l'acquéreur lors de son acquisition vise à analyser la rénovation complète et performante de son futur bien. Si cette démarche se révèle impossible, l'Accompagnateur Rénov pourra étudier le report de postes de travaux bien choisis, en restant dans une perspective de performance à terme ou s'assurer la performance maximale qu'il est possible d'atteindre pour cette maison est mobilisée.

Extension de la proposition

Le potentiel de cette mesure est de 100 à 150 000 rénovations performantes de passoires énergétiques tous les ans. C'est une multiplication par 20 à 30 de la dynamique actuelle, mais c'est inférieur aux rythmes à atteindre au niveau national. Une fois la mesure mise en œuvre avec succès, plusieurs extensions sont possibles et souhaitables :

- la mesure peut s'appliquer à court terme aux maisons de classe E dont les factures de chauffage sont les plus élevées (fuel, propane...), et la hausse du prix de l'énergie permettra de faire entrer dans un second temps l'ensemble des maisons de classe E, puis des classes D dans la zone favorable à l'équilibre en trésorerie.
- La mesure pourrait être étendue à court terme, sous réserve de structuration de l'écosystème – accompagnateurs, opérateurs de travaux, à tout ménage habitant dans une passoire énergétique et souhaitant réaliser une rénovation performante de son bien.
- La mesure telle que présentée ici reste basée sur l'incitation des ménages. Mobiliser 2 à 3 000€ de fonds publics pour accompagner un acquéreur qui est susceptible de refuser la rénovation performante dans les cas où elle est pertinente (équilibre en trésorerie accessible) conduit à une sous-efficience de l'usage des fonds publics. Deux options sont alors mobilisables, s'il est démontré que la rénovation performante du bien aurait été pertinente :
 - o Le remboursement par l'acquéreur du montant de l'accompagnement,
 - o La mise en place d'une obligation de rénovation, avec mise en réserve, à l'achat, sous forme de fonds de travaux, du montant de la rénovation performante, la sanction étant alors un gel de ce fonds qui ne pourra être utilisé que pour la rénovation performante du bien.

La proposition décrite vise principalement les acquéreurs qui deviendront propriétaires occupants du bien, qui constituent l'essentiel des transactions considérées. Elle est complexe à décliner pour les propriétaires bailleurs tant que ceux-ci ne peuvent reporter sur le loyer (« 3^e ligne ») les baisses de charges générées par la rénovation performante de la maison.

Conclusion

Cette proposition a pour avantage d'apporter un service nouveau et performant aux ménages acquéreurs de passoires, et de générer, grâce au large marché des mutations, un premier marché significatif et lisible pour que les opérateurs de travaux et les opérateurs financiers se structurent en faveur de la rénovation performante.

Elle s'inscrit dans la continuité des mesures déjà prises au niveau national pour éradiquer les passoires énergétiques et sortir les ménages de la précarité énergétique tout en contribuant à la décarbonation du parc français.