

Les « Architectes de la Rénovation » étonnés par attendus et les conclusions du rapport SICHEL.

La composition du groupe de travail aux regards des objectifs et des enjeux présentés en page 2 et 3 donne d'emblée le ton :

Les participants de l'étude :

Le comité de pilotage 9 est uniquement financier 9/9

Membre de la Task Force dédiée 31 (en français : participants à la conduite du projet)

Encore des financiers 4/31, des institutionnels et opérateurs publics 11/31 notamment des 8/31 élus politiques, des fournisseurs d'énergie, la CAPEB, la FFB 2/31 pour les travaux et pour les copropriétés FNAIM, SOLIHA et Real Estech pour 3/31.

40 participants, dont 1/3 de financier et seulement 3 à 5 acteurs (10%) de conception et de la réalisation des réhabilitations énergétique

Pas de maîtrise d'œuvre 0/31,

La vision « hors sol » des membres du groupe de travail, basée sur une mauvaise connaissance des acteurs et des démarches opérationnelles déjà à l'œuvre, a conduit à « inventer » de « nouvelle méthode » susciter de « nouveaux acteurs » pour remplir de « nouveaux services » alors que tout est déjà disponible et opérationnel.

C'est inefficace, fragilise toute la chaîne de production et conduit à des pratiques douteuses déqualifiantes et onéreuse (voir les opérations à 1 euros)

Ce rapport et ses conclusions sont est préjudiciable à l'atteinte à terme des objectifs via une massification efficace, volontaire et partagé par tous et économiquement et durablement valable en évitant de reprendre les travaux précédemment effectué à chacune des interventions.

Depuis 2016, les Architectes de la Rénovation proposent l'accompagnement promu par le rapport d'Olivier SICHEL !

A l'initiative de l'UNSA en 2015 une formation intitulée « **Rénovation globale et transition énergétique : du diagnostic à l'offre adaptée**¹ » a été dispensée à plus d'un demi-millier d'architectes.

L'ambition de cette formation était de sensibiliser les architectes (dont 60% exercent seuls) à prendre part à **une réponse adaptée et pérenne** aux défis que pose la nécessaire rénovation de masse seule apte à répondre aux objectifs de réduction de gaz à effet de serre en 2050.

Il était apparu que la qualification "naturelle" des architectes à assurer une part de cet objectif restait toutefois soumise à une double condition :

- acquérir les connaissances requises (notamment sur le financement et les calculs énergétiques) pour prétendre à une compétence reconnue ;
- constituer une **offre structurée et pérenne de travaux performants** apte à répondre à l'exigence de massification.

Conscients de cette nécessité, beaucoup se sont organisés en associations régionales ou locales en vue de mutualiser leurs forces et leurs moyens. En effet le marché spécifique visé (maisons individuelles, appartements et petits locaux tertiaires à chauffage individuel) se caractérise par un faible montant de travaux (60 000 € maximum) excluant une mission classique de maîtrise d'œuvre pour des raisons économiques. Il devenait donc nécessaire de concevoir un modèle économique différent !

¹ On notera que dès cette date les architectes avaient conscience que seuls des travaux adaptés techniquement au bâtiment et financièrement aux ressources des ménages avaient des chances d'être réalisés.

Actuellement presque une dizaine d'associations ou de groupements locaux ont vu le jour fédérées par une association nationale : « les Architectes de la Rénovation »

L'aspect opérationnel est clairement porté par les associations locales tandis que l'association nationale permet de faire le lien et œuvre à la mise au point d'outils communs.

C'est ainsi qu'ont été conçus,

1. Dès 2016, un audit global, énergétique bien sûr, mais également architectural, d'usage et financier dénommé « **Passeport Rénovation Architecte** ».
2. Dès 2019, une **offre globale de travaux** conçue en partenariat avec la CAPEB.

Le Passeport Rénovation Architecte

Page 13, le rapport SICHEL suggère que l'accompagnateur « aura pour tâche notamment : de proposer à son client les travaux adaptés à son logement, soit à partir d'un audit indépendant, d'un audit qu'il aura réalisé (article L 271-4 du code de la construction) permettant d'estimer le coût des travaux et leur impact théorique sur la facture, permettant au propriétaire d'indiquer sa volonté de poursuivre son projet de rénovation performante, puis la préparation du plan de financement, les démarches pour obtenir les aides, la relation avec les banques, la préparation et le suivi de l'exécution des travaux ou le cas échéant la maîtrise d'œuvre des travaux voire leur réalisation »

C'est très exactement le contenu du passeport réalisé par les architectes qui comprend un **plan de financement prévisionnel** et un **scénario de travaux adapté** aux ressources du ménage s'inscrivant dans un scénario plus global permettant l'atteinte du classement A de la nouvelle étiquette du nouveau DPE. Le passeport va d'ailleurs bien au-delà puisqu'il intègre des **améliorations d'usage** propres à faciliter l'acceptation du coût des travaux énergétiques et des **travaux éventuels facilitateurs du financement**.

Le but d'un audit est de conduire à des travaux pertinents réalisés si possible en une seule étape permettant l'atteinte des objectifs de la SNBC. Néanmoins lorsque cet idéal n'est pas possible, quelle qu'en soit la raison, il est envisagé une première étape adaptée aux ressources du ménage.

Au cas où la proposition de travaux serait acceptée, le Passeport Rénovation Architecte ouvre la porte à l'accompagnement du ménage et concrètement à une **offre globale de travaux**.

L'offre globale de travaux

Les architectes de la Rénovation en partenariat avec la CAPEB ont ainsi conçu une offre de travaux structurée, reproductible, simplificatrice pour le ménage, par un groupement d'artisans incluant un architecte. Bien que présentant l'intérêt d'une solution « tout en un » les prestations d'accompagnement n'entrent dans aucune des catégories proposées par le rapport. En effet, c'est bien mal connaître les architectes viscéralement attachés à leur mission d'intérêt général que de penser qu'ils se comporteraient différemment en participant à un groupement d'artisans.

Les pièces contractuelles indispensables ont été mises au point avec la participation des services juridiques de la CAPEB et de la MAF (Mutuelle des Architectes Français). Désormais un ensemble composé d'une vingtaine de documents, reliés par un plan qualité, facilite la mise en œuvre et l'acculturation de ce mode organisationnel innovant .

Retardée par la Pandémie, une expérimentation initialement prévue courant 2020 a commencé dans diverses régions de France, souvent avec l'appui des délégations départementales de la CAPEB.

Une analyse pertinente préalable de la situation

La venue tardive des architectes à proposer une méthodologie leur a permis de dresser quelques constats de la situation et leur a permis d'identifier deux types des freins qui semblent nuire à la massification obtenue.

1. Les freins méthodologiques
2. Les freins conceptuels

1. Les freins méthodologiques :

Frein n°1 : Un diagnostic énergétique inapproprié

Si les audits² préalables aux travaux tels que pratiqués actuellement peuvent présenter un intérêt pour une ou plusieurs centaines de rénovations annuelles à l'échelle d'une région, ils sont totalement inadaptés à un rythme de plusieurs milliers d'unités par an, condition pourtant indispensable à l'atteinte de l'objectif fixé en 2050 (dans moins de trente ans !).

- Seule l'amélioration énergétique est considérée, alors que toutes les études sociologiques montrent que l'énergie est rarement un facteur déclenchant d'une amélioration de son cadre de vie ;
- Les rapports produits ne constituent pas toujours une invitation à envisager ne serait-ce qu'un début des travaux nécessaires. Bien des embûches, des interrogations, des craintes restent à surmonter par le demandeur qui doit être sérieusement motivé pour passer à l'action.
- Si malgré tout le particulier désire poursuivre par des travaux, il se retrouve bien seul pour effectuer la recherche d'entreprises adaptées à sa situation et ne dispose que d'informations générales sur les aides éventuelles quand il ne les ignore pas ;
- En proposant au demandeur un choix entre 2 scénarios (un dérisoire -35% et l'atteinte du niveau BBC au terme de 4 étapes maxi) on lui donne l'occasion de faire le plus mauvais choix tout en lui donnant l'impression de participer à l'effort collectif ;
- Les calculs, parfois réalisés avec la méthode ThC-Ex, frisent l'arrogance en tentant de définir des gains énergétiques alors que souvent bien des données sont totalement inconnues, à commencer par la durée de la dernière saison de chauffe en passant par la perméabilité à l'air et la constitution de certaines parois et sans parler de la consommation d'ECS proportionnelle à la surface ! En conséquence, selon que la consommation initiale calculée sera surévaluée ou non, les gains engendrés par les travaux seront minimisés ou... maximisés ;
- Le vocabulaire et les unités employés sont souvent hermétiques à un non-sachant.

Frein n° 2 : L'absence ou l'insuffisance d'une prescription

Au mieux les entreprises disposent d'un diagnostic (ou d'un audit) établi comme dénoncé ci-dessus, mais dont les mesures proposées peuvent être pertinentes. C'est à partir de ce diagnostic (ou de cet audit) que des entreprises indépendantes organisées en corps d'état séparés formuleront leurs propositions. Dans le cas contraire, les entreprises sont consultées indépendamment les unes des autres à partir de l'interprétation du particulier, généralement non-sachant.

Chaque entreprise établira son offre en fonction des éléments qui lui seront fournis. Dans ces conditions, le particulier sera incapable de comparer des offres dont les différences peuvent parfois se nicher dans d'obscurs coefficients. Il sera répondu que précisément, les plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE) ou autre dispositif sont là pour l'aider. Plus loin, on montrera que le personnel de ces organismes est parfaitement insuffisant pour une massification de la rénovation.

Que ces entreprises interviennent dans le cadre d'un groupement ne change rien à la situation qui nécessite une **prestation préalable à l'élaboration des devis**. Si l'audit constitue bien un document prescriptif, la nature même de celui-ci l'empêche d'être un document complet allotissant les travaux à réaliser tout en résolvant les problèmes d'interfaces techniques et organisationnelles en fonction de la situation. Il convient donc de **compléter les prescriptions de l'audit par des prescriptions additionnelles**.

Croire que ce maillon n'est pas nécessaire constitue une erreur dont la récurrence est vraisemblablement à l'origine d'une partie des dépassements de prix³ quand elle n'est pas source d'oublis, voire de malfaçons ou de pathologies. Il en est de même de la croyance qu'une mission d'AMO sera suffisante pour effectuer

² Nous passons sur la connotation des termes qui voudrait qu'un audit soit meilleur qu'un diagnostic

³ du moins dans les régions où un contrôle et un suivi est organisé...

cette prestation de maîtrise d'œuvre qui ne peut être accomplie dans le cadre d'une mission purement de conseil.

Frein n° 3 : L'absence d'une coordination en phase travaux

Le troisième frein consiste à croire que des entreprises indépendantes, fussent-elles groupées au besoin pour l'occasion, pourront se coordonner elles-mêmes. Croire qu'un corps d'état particulier possède la vision globale nécessaire à cette mission relève également d'un déni de réalité.

Là encore, l'absence de coordination est certainement à l'origine des dérives de délais constatées par chaque client commun dont les interventions se font toujours à travers les « trous » des plannings de chaque intervenant faisant passer ses propres clients en priorité par rapport à ce client commun. En outre, il serait compréhensible que cette peur de délais non tenus, en particulier pour des interventions en milieu occupé, soit de nature à conduire au refus de tous travaux.

Les entrepreneurs ne sont pas dupes. Lors d'une réunion d'information organisée par une régie régionale sur les groupements d'entreprises en vue de massifier les rénovations énergétiques l'un d'entre eux ne s'est-il pas exclamé : « *Vous voulez nous faire faire de la coordination, rencontrer les clients, régler les différends... C'est un métier ! Il s'appelle "Architecte" »*

2. Les freins conceptuels :

Frein n° 4 : Une segmentation simpliste des bâtiments à rénover

Les classifications des bâtiments existants selon leur nature, leur statut juridique, leur typologie constructive, leur année de construction ... ne sont pas représentatives des offres structurées à construire.

Quels points communs entre :

- une copropriété de **centre-ville** (bâti datant de **1880**) dont l'un des 5 copropriétaires occupants assure la mission de syndic bénévole ?
- une copropriété (au bâti avec chauffage collectif datant de 1975) dont 20 % des propriétaires sont bailleurs ?
- une maison individuelle de 1920 avec soubassement en moellons, chaînages d'angles, linteaux et jambages en briques, marquise et vitraux ?
- une maison individuelle de 1965 dont le rez-de-chaussée est au 1^{er} étage et le sous-sol au rez-de-chaussée ?

Contrairement au rapport SYBEL, les architectes de la rénovation ont une analyse beaucoup plus fine des copropriétés. En effet, une grande partie des appartements en copropriété n'ont aucun besoin d'un accord préalable du syndicat pour entreprendre des travaux d'amélioration énergétique performante. Il s'agit des appartements à chauffage individuel appartenant à des copropriétés dont les caractéristiques architecturales ou/et leur localisation rend impossible une isolation extérieure.

Les propriétaires de ce type d'appartement sont donc totalement décisionnaires des travaux d'amélioration sans se préoccuper de l'accord du syndicat ou de propriétaires bailleurs réfractaires.

Face à cette **diversité** des situations, de leurs **complexités** et de l'**importance** des travaux, les **Architectes de la rénovation** ont créé une offre adaptée à une cible précise dont les travaux envisagés ne sont pas soumis à une décision extérieure.

Frein n° 5 : Une structuration locale insuffisante

Alors que l'on constate une quasi-absence d'offres structurées et pérennes à la hauteur des enjeux quantitatifs et qualitatifs, malgré leurs bonnes volontés, les organismes publics croient détenir des solutions aussitôt promues indispensables pour la massification attendue. On attend ainsi des miracles de solutions contractuelles (groupements d'entreprises), financières (tiers financement), techniques (solutions de référence) ou d'accompagnement (plateformes de rénovation énergétique).

Parmi les missions des plateformes de rénovation énergétique figure souvent celle de « structurer la filière » c'est à dire :

- contribuer à l'information des professionnels ;
- informer et communiquer auprès de la filière du bâtiment ;
- mettre en réseau les professionnels et **soutenir** l'émergence d'une offre de travaux de qualité et coordonnée ;
- inciter à la formation professionnelle et à la qualification.

Alors que le changement climatique appelle à « **structurer** » à « **créer** » les offres adaptées à telle ou telle situation on ne pourra que noter la prudence verbale relative à une offre imprécise dont il convient de « **soutenir l'émergence** » ! Bref on n'y croit pas !

Seuls des objectifs chiffrés portés par une volonté politique, ambitieux dans le temps, mais prudents dans leur progression, seraient à même de parvenir à une organisation partagée par l'ensemble des acteurs pour les atteindre. L'information, la communication, la formation trouveront alors leur place au service de cette ambition et non en préalable.

Frein n° 6 : L'oubli des besoins nécessaires en main-d'œuvre et consécutivement en formation

Bien que le discours politique ne parle que de création d'emplois, l'absence d'objectifs définis et suivis cache un manque crucial de main-d'œuvre. L'exemple suivant tentera pourtant de matérialiser l'effort nécessaire.

Un territoire donné d'environ 190 000 habitants comprend 90 000 logements à rénover en 30 ans soit une moyenne de 3 000 logements à rénover annuellement au niveau BBC et plus de 4 000 en rythme de croisière en tenant compte du délai de montée en puissance nécessaire. Imaginons que l'on dispose d'équipes de 6 personnes et des méthodes nécessaires à la réalisation annuelle d'une vingtaine de rénovations d'un montant moyen de 40 000 € par an. Ces hypothèses permettent d'établir le tableau suivant :

	3 000 rénovations BBC / an c'est :
CA rénovation (base 40 000 €/réno.)	120 millions €
Groupements d'entreprises (2 semaines/réno.)	150
Professionnels nécessaires :	
Réalisation des audits globaux (2 jours/audit et 1,5 audit/réno.)	45 auditeurs ETP
Professionnels d'exécution (6 personnes/réno.)	900
Professionnels d'encadrement (1 personne/groupement)	150
Personnels induits (industriels, distributeurs, transports...)	?

Bien que les hypothèses très éloignées des ratios actuels soient très optimistes (6 personnes savent réaliser une vingtaine de rénovations par an), ce territoire ne dispose pas dans un rayon d'une trentaine de kilomètres des personnels qualifiés. Encore cela serait-il possible, ces hommes ne disposeraient pas ni des méthodes ni de l'organisation permettant d'atteindre les résultats espérés. Il est donc indispensable en regard des ambitions affichées d'estimer les emplois et les formations nécessaires, faute de quoi ces intentions ne seront que de l'affichage et de la communication sans effet significatif.

C'est précisément pour la création des emplois nécessaires qu'une période de montée en puissance est indispensable. Pendant cette période l'ensemble des acteurs locaux et territoriaux concernés (politiques, structures d'accompagnement, structures de formation, structures professionnelles ...) doit œuvrer à la mise en place du dispositif nécessaire à l'atteinte de l'objectif de territoire de 3 000 rénovations par an.

Il va de soi que si l'on suppose qu'un tiers seulement des rénovations sera réalisé globalement le nombre de rénovations réalisées par étapes devra représenter l'équivalent énergétique des deux tiers manquants soit un nombre total de rénovations de l'ordre du triple !

Du côté des organismes territoriaux, la situation n'est pas meilleure. Admettons qu'un personnel sache traiter administrativement 100 à 150 dossiers par an. Comment la collectivité dont il est question sera-t-elle capable d'aligner la vingtaine de personnes nécessaires ?

Conclusion

Les Architectes de la Rénovation pensent qu'il serait préférable que l'État joue un rôle de manager, encourageant, facilitant une diversité d'initiatives locales vertueuses adaptées à des cibles précises, plutôt qu'inventer un nouvel acteur destiné à fluidifier et à décoder la complexité des acteurs et des financements alors même qu'il est le seul responsable de cette complexité.

Annexe : Plan du Passeport Rénovation Architecte

Plan	Commentaires
1. Introduction	
2. Description de la situation initiale <ol style="list-style-type: none"> 1. Travaux connus antérieurs à la visite 2. Examen et description de l'enveloppe <ul style="list-style-type: none"> • Volumétrie • Parois opaques • Parois vitrées et fermetures • Ponts thermiques • Renouvellement d'air • Confort d'été et autres aspects 3. Examen et descriptions des équipements <ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement d'air • Chauffage • Production d'ECS 4. Comportements d'usage 5. Consommations énergétiques <ul style="list-style-type: none"> • Période de chauffage • Consommations constatées • Consommations calculées • Comparaison et commentaires 	<i>Les textes se veulent explicatifs de la situation et orientent sur la nécessité de procéder à des travaux.</i>
3. Scénario « facteur 4 » <ol style="list-style-type: none"> 1. Attentes particulières du maître d'ouvrage 2. Travaux d'amélioration énergétique 3. Travaux d'améliorations de l'usage 4. Travaux facilitateurs du financement 5. Récapitulatif des travaux 6. Gains énergétiques, environnementaux et financiers 7. Simulations financières 8. Commentaires de l'architecte 	<i>Scénario techniquement possible permettant l'atteinte de la classe A de l'étiquette du nouveau DPE visant à démontrer la possibilité de réduction des GES d'un facteur 4 à 10.</i> <i>Certaines situations permettent de faciliter le financement !</i>
4. Proposition de travaux <ol style="list-style-type: none"> 1. Réalisation globale en une seule étape ou étape 1 si impossible <ul style="list-style-type: none"> • Contenu des travaux • Plan de financement des travaux • Gains énergétiques, environnementaux et financiers • Evolution des dépenses 2. Réalisation par étapes – Etapes suivantes 	<i>Proposition prenant en compte la faisabilité financière des travaux s'inscrivant dans le cadre du scénario précédent.</i> <i>En cas de travaux par étapes seule la première étape est décrite dans le détail, car c'est la seule dont on soit sûr et encore à la condition d'une exécution effective des travaux !</i> <i>Les étapes ultérieures ne sont que des supputations intellectuelles quand on connaît le rythme des mutations et les aléas liés aux équipements et autres ouvrages sensibles.</i>
5. Suite à donner	<i>Chapitre capital sur l'accompagnement proposé en cas de décision de travaux par le ménage qui voit son implication simplifiée et sécurisée.</i>
Annexes <ol style="list-style-type: none"> 1. Fiches d'améliorations énergétiques et d'usage 2. Plans 3. Autres documents 	

