



Hypérior Développement est l'un des acteurs majeurs du diagnostic immobilier, de l'audit et du conseil sur les biens existants, qui a célébré ses vingt ans en 2022. Fort de ses 600 collaborateurs répartis en France à travers 6 régions, notre connaissance du parc immobilier est relativement complète et objective.

Nous auditions le patrimoine de nos clients gestionnaires de parcs résidentiels, tertiaires et industriels, en collectant les données sur le terrain et nous les conseillons pour limiter leur impact sur :

- **l'environnement** : stratégie bas-carbone, subventions-CEE, audit énergétique, décret tertiaire, numérisation 3D et retro-BIM, ESN (décret BACS)
- **la santé** : diagnostics amiante et plomb, PEMD, QAI, pollution des sols

Contact :

Nicolas de Quatrebarbes, Directeur RSE  
[ndequatebarbes@hyperion-dev.com](mailto:ndequatebarbes@hyperion-dev.com)  
06.43.15.17.98

## Le point de vue de Hyperion Développement sur les documents de planification énergie climat soumis à la concertation

### EN BREF

Nous souhaitons ici remercier le Gouvernement de nous donner l'occasion d'exprimer notre point de vue et nos idées sur les enjeux de la transition bas-carbone pour la France.

Pour nous, Hyperion Développement, cet enjeu est central. Nous accompagnons au quotidien des gestionnaires de parcs résidentiels, tertiaires et industriels. Nous connaissons leurs contraintes, leurs besoins, leurs préoccupations et avons une connaissance très large du parc immobilier français. Nous observons chaque jour le décalage entre les risques climatiques en jeu et les difficultés de ces acteurs pour bien comprendre comment agir, avec quels moyens et par où commencer en incluant ces enjeux dans leurs critères de rentabilité.

Nous sommes limités dans nos capacités à bien accompagner ces acteurs clés de la transition du secteur des bâtiments, car la rénovation encore aujourd'hui pâtit d'un manque de soutien technique et financier.

C'est sur la base de cette expérience que nous contribuons à la concertation publique, en portant deux axes de réflexion que nous développons dans la suite du document :

- La rénovation est moins émissive, et au-delà génère moins d'effets négatifs induits que la construction neuve. Il faut la promouvoir, et rendre ce choix désirable
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments devra être outillée à grande échelle pour être correctement menée

Nos propositions se concentrent sur des leviers concrets et applicables pour accélérer la décarbonation du secteur des bâtiments existants, en tenant compte des réalités économiques, sociales et techniques que nous témoignent nos clients et que nous rencontrons dans nos missions.

## Valoriser l'atout bas-carbone de la rénovation

*Reconnaitre à la rénovation son très faible impact carbone par rapport à la construction neuve*

Nous pensons que le caractère bien moins émissif de la rénovation par rapport à la construction neuve n'est pas assez mis en avant, aussi **nous proposons que l'impact climatique des choix constructifs soient mieux pris en compte.**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est destiné à renseigner sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant la consommation d'énergie d'un bien en phase d'exploitation.

Depuis 2021 le DPE est devenu pleinement opposable. Cette refonte s'inscrit dans un objectif plus large de soutenir l'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments, dont le DPE est l'un des outils clé (information des potentiels acquéreurs d'un bien, support des aides financières et des obligations, ...).

**Le DPE constitue donc un levier stratégique pour orienter les comportements des propriétaires et investisseurs vers des décisions plus durables.**

Actuellement centré sur la performance énergétique en exploitation, le DPE ne reflète pas l'empreinte carbone de la construction ou des rénovations majeures.

En tant qu'expert dans l'audit et le conseil sur les biens existants, nous observons depuis 2021 que l'obligation du DPE a eu comme effet de :

- Dévaluer le patrimoine bâti existant
- Délaisser un grand nombre de logements classés F et G
- Orienter les choix vers des logements déjà bien classés, et donc prioritairement des logements neufs

La construction neuve a certes l'avantage de proposer des biens dont la performance énergétique est meilleure, et profite donc d'un avantage vis-à-vis du patrimoine existant, mais génère d'autres préjudices significatifs pour le climat et l'écologie. Cet aspect, puisqu'il n'est pas évalué et porté à connaissance est totalement ignoré des investisseurs, foncières, propriétaires, acquéreurs, vendeurs. Ainsi le DPE a comme effet collatéral de soutenir le développement de logements de bonne classe énergétique, mais générant des effets écologiques négatifs (à savoir les

émissions de gaz à effet de serre des phases de démolition et de construction, l'impact sur la biodiversité, la pression sur les ressources, l'artificialisation des sols), qui ne sont pas mesurés et pas répercutés pour orienter les choix vers des solutions écologiquement plus vertueuses.

Voici les pistes de réflexion qui pourraient contribuer à la mise en œuvre de cette proposition :

- **Une notation sur l'impact carbone.** Pour replacer l'intention première d'utiliser le DPE comme outil d'information sur les impacts énergétiques **et climatiques** d'un bâtiment, nous pensons qu'une évolution du DPE devrait être envisagée pour mieux porter à connaissance, en parallèle de la notion de performance énergétique en phase d'exploitation déjà mise en valeur par la notation A à G, l'impact climatique et écologique des choix constructifs. Par exemple : dégrader la note DPE en fonction de l'impact carbone du choix constructif, ou encore ajouter une seconde notation A à G évaluant en parallèle de la performance énergétique les « autres préjudices significatifs » du bien
- **D'autres leviers** permettraient de mettre en concurrence de façon plus homogène les techniques de construction neuve et de rénovation, tels que les couts notariaux sur vente, le soutien technique et administratif pour gérer la complexité des opérations, la ZAN, etc.

*Soutenir le financement de projet de rénovation par des prêts à taux réduit*

Pour accélérer la transition énergétique, un soutien financier accru est indispensable. **Nous proposons que les investissements immobiliers soient plus facilement orientés vers des projets de rénovation.**

En France, environ 400 000 logements neufs sont construits chaque année, bien en dessous des estimations de besoins qui tournent autour de 500 000 unités annuelles pour répondre à la demande et résorber le mal-logement. Nous ne pourrions nous passer d'entretenir et rénover notre parc immobilier pour maintenir dans des conditions décentes et respectueuses de la trajectoire bas-carbone sur laquelle s'est engagée la France les 30 millions de

logements en France.

Les projets de rénovation, souvent coûteux et plus complexes à monter et à piloter, nécessitent des mécanismes incitatifs robustes pour être déployés à grande échelle.

Voici les pistes de réflexion qui pourraient contribuer à la mise en œuvre de cette proposition :

- **Prêts à taux réduit pour des rénovations complètes** : Mettre en place des instruments financiers adaptés, comme des prêts à taux zéro ou réduits, permettrait de limiter les obstacles financiers pour les bailleurs et les propriétaires privés. Ces prêts devraient favoriser des rénovations ambitieuses, intégrant une approche globale (isolation, systèmes de chauffage bas carbone, etc.).
- **Adopter une vision moyen-long terme** : En facilitant l'accès à des financements pluriannuels, les gestionnaires de patrimoine seraient encouragés à planifier des rénovations sur plusieurs années, intégrant des étapes progressives mais cohérentes.
- **Taxonomie verte** : L'intégration des projets de rénovation dans la taxonomie verte européenne garantirait leur alignement avec les objectifs de décarbonation. Cela pourrait également mobiliser des investisseurs institutionnels et des fonds privés dans la rénovation énergétique du parc immobilier.

## Planifier en se dotant d'outils de pilotage

### *Généraliser la mesure des émissions de GES à tous les bailleurs sociaux*

Nous pensons que la connaissance des impacts carbone est essentielle pour engager la transition, aussi **nous proposons de systématiser l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des parcs résidentiels gérés par des acteurs privés, quelle que soit leur taille.**

Les bailleurs sociaux gèrent un parc immobilier conséquent, souvent vieillissant, avec un rôle clé dans la transition énergétique. Généraliser la mesure des émissions de GES à l'ensemble des bailleurs sociaux est une étape nécessaire pour piloter leur transition écologique. La mesure des émissions de gaz à effet de serre est un premier niveau de connaissance très utile

pour engager les directions dans une rénovation de leur parc. Avec cette évaluation, elles prennent conscience de leurs dépendances aux énergies fossiles, à quel point elles contribuent au réchauffement climatique, et commencent à réfléchir à ce qu'elles pourraient faire pour agir et participer à la stratégie bas carbone.

Voici les pistes de réflexion qui pourraient contribuer à la mise en œuvre de cette proposition :

- **Obligation de reporting des émissions de GES** liées à leur patrimoine. Cela inciterait les bailleurs à mesurer leurs impacts et à identifier des leviers d'amélioration. Cela contribuerait également à sensibiliser les résidents et locataires.
- **Mesure systématisée des gains des rénovations énergétiques** : Un outil intégré permettant de suivre les émissions par immeuble ou groupe d'immeubles, avant et après travaux, faciliterait la valorisation des gains obtenus. Cet outil pourrait être standardisé pour assurer une cohérence au niveau national.
- **Développement des synergies avec les politiques locales** : En collaborant avec les collectivités, les bailleurs pourraient intégrer leurs actions dans une dynamique territoriale de réduction des émissions. Par exemple, les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) pourraient inclure des objectifs spécifiques pour les bailleurs sociaux.

### *Rendre obligatoire l'audit énergétique pour tous les bailleurs sociaux*

Nous proposons, au même titre que pour la réalisation de l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre, de **systématiser la réalisation des audits énergétiques les acteurs privés, quelle que soit leur taille.**

L'audit énergétique est un prérequis pour établir un plan d'action réaliste et structuré en matière de rénovation énergétique d'un bien ou d'un ensemble immobilier.

Voici les pistes de réflexion qui pourraient contribuer à la mise en œuvre de cette proposition :

- **Prioriser les interventions sur les logements les plus énergivores** : Les audits permettraient d'identifier les bâtiments à rénover en priorité, en fonction de leur consommation énergétique et de leur

- empreinte carbone.
- **Optimiser les budgets alloués** : Une vision globale et consolidée des besoins de rénovation par patrimoine immobilier permettrait d'engager des actions cohérentes à l'échelle des groupes de logements, maximisant ainsi les retours sur investissement. En effet, à iso-budget, rénover deux appartements de petite surface classés F ou G sous les combles peut être plus coûteux et moins bénéfique d'un point de vue GES que de réaliser une amélioration qui bénéficie à l'ensemble des appartements de l'immeuble.
  - **Favoriser l'émergence de solutions innovantes** : Les audits peuvent également révéler des opportunités pour intégrer des technologies émergentes ou des approches innovantes, comme les matériaux biosourcés ou les systèmes de chauffage bas carbone.

### Maîtriser la donnée

D'une façon plus globale, nous proposons de définir des standards minimums de connaissance des bâtiments existants, pour mieux connaître l'état des biens et faciliter l'identification des besoins de rénovation à engager.

Le principe selon lequel la connaissance est un outil central dans la stratégie de décarbonation du parc immobilier existant nous paraît structurant. Une gestion basée sur les données permet de mieux cibler les efforts de rénovation. Les informations détenues par les clients gestionnaires sont aujourd'hui dispersées, incomplètes, et pas toujours exploitables. Cela ralentit l'engagement dans l'action.

Voici les pistes de réflexion qui pourraient contribuer à la mise en œuvre de cette proposition :

- **Gérer au patrimoine et non au logement** : Une approche patrimoniale, prenant en compte l'ensemble des bâtiments d'un bailleur social ou d'un opérateur immobilier, offre une vue d'ensemble permettant des stratégies cohérentes. Cela inclut l'agrégation des données énergétiques, techniques et financières pour orienter les priorités.
- **Créer une base nationale standardisée** : Une base de données centralisée et accessible, intégrant les performances énergétiques, les audits réalisés, et les impacts carbone,

permettrait de partager les meilleures pratiques et de comparer les performances entre gestionnaires de patrimoine.

- **Faciliter le pilotage des politiques publiques** : En agrégeant les données à l'échelle nationale, les autorités pourraient mieux orienter les subventions et ajuster les réglementations pour maximiser l'impact des politiques climatiques.

## Conclusion

En tant que sachant, nous accompagnons les projets de rénovation énergétique depuis de nombreuses années, en particulier auprès des bailleurs sociaux et autres gestionnaires de parc immobiliers et industriels.

Nos contributions sont le fruit de nos observations, de notre expérience, et de notre volonté à se positionner comme un acteur éclairé et utile pour nos clients. Notre ambition est de contribuer à la lutte mondiale contre le changement climatique, en agissant sur le terrain par des actions concrètes, humaines et éthiques. Notre devise reflète cette ambition « Améliorons l'impact des biens existants sur la santé des personnes et sur l'environnement pour construire un monde durable ».