

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 03/10/2022

SOBRIETE, PRECARITE ENERGETIQUE, DEREGLEMENTS CLIMATIQUES : UNE NOUVELLE ETUDE DE L'ADEME PROPOSE UNE SERIE DE MESURES DE POLITIQUES PUBLIQUE POUR FINANCER ET DYNAMISER LA RENOVATION PERFORMANTE DES LOGEMENTS FRANÇAIS

Alors que la période actuelle est marquée par les impacts de plus en plus visibles et importants des dérèglements climatiques, de fortes hausses des prix de l'énergie et une dépendance aux énergies fossiles importées très problématique, le parc bâti français représente encore environ 43% de toute l'énergie consommée en France (presque autant que les transports et l'industrie réunis), principalement pour le chauffage d'un parc souvent mal isolé.

Afin de respecter ses engagements climatiques, la France doit disposer d'un parc bâti de niveau Bâtiment Basse Consommation en moyenne d'ici 2050. La tenue de cet objectif implique d'accélérer le rythme des rénovations performantes.

La rénovation performante permet de réduire très fortement les consommations et les factures de chauffage du logement. Cette approche de rénovation permet au ménage de disposer d'un logement économe, sain, confortable thermiquement et acoustiquement, qui prend de la valeur sur le marché immobilier. La rénovation performante contribue également à lutter efficacement contre la précarité énergétique.

La mise en place de MaPrimeRénov' a permis de considérables avancées. Les aides à la rénovation énergétique sont calculées en fonction du gain énergétique et des revenus des ménages de manière à soutenir davantage à la fois les rénovations ambitieuses et les publics modestes. MaPrimeRénov introduit également la notion d'ingénierie des travaux afin d'améliorer la performance globale (via les audits obligatoires pour percevoir une aide aux travaux de rénovation énergétique et par les aides concernant la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage). Ces évolutions préparent favorablement le terrain pour la rénovation globale.

Le défi reste immense : passer de moins de 50 000 logements rénovés performants par an aujourd'hui, à plus de 700 000 en rythme de croisière, avec un usage optimisé des fonds publics et privés. Ce défi concerne toutes les parties prenantes : convaincre les ménages, trouver les solutions de financement, structurer l'offre des professionnels, garantir la qualité des rénovations...

C'est dans ce cadre que l'ADEME, qui s'est appuyée sur un large panel d'experts, publie ce jour une nouvelle étude, « Firéno Logements » (Financement de la RENOVation performante des logements), contenant une série de propositions de mesures de politique publique à plus ou moins long terme pour accélérer la dynamique de rénovation performante tout en préservant l'efficacité des fonds publics. L'ensemble des logements français est étudié : maisons individuelles, logements collectifs et logements sociaux.

LES MESURES EN BREF :

Les propositions prioritaires en maisons individuelles

La France métropolitaine compte 16,5 millions de maisons individuelles en résidence principale et près de 7 millions d'entre elles sont particulièrement consommatrices d'énergie : plus de 40% de ces maisons sont en étiquettes DPE E, F et G. L'objectif est donc une accélération des rénovations énergétiques performantes, sans tension sur le budget des ménages.

Les retours de terrain de rénovations performantes montrent qu'il est possible en maisons individuelles de réaliser des rénovations globales économiquement viables : les mensualités liées au financement de la rénovation globale (aides déduites) et à la facture résiduelle de chauffage après travaux étant inférieures à la facture de chauffage avant travaux. Ceci est renforcé dans le contexte actuel de crise sur les prix de l'énergie : la hausse du coût de l'énergie n'est pas maîtrisable, alors que les mensualités le sont.

Parmi les propositions détaillées dans le rapport, il s'agit notamment de :

- Accompagner systématiquement tout acquéreur de passoire thermique à la rénovation performante en y associant les solutions de financement, puis élargir aux autres classes énergétiques
- Permettre la mise en œuvre de trajectoires de rénovation performante par étapes en :
 - Poursuivant le développement des outils qui facilitent la préconisation des combinaisons de travaux permettant l'atteinte de la performance
 - Prenant en compte réglementairement un nombre limité de bouquets de travaux précalculés
- Favoriser la structuration de la filière professionnelle, des opérateurs techniques et financiers, spécifiquement pour la rénovation performante des maisons et des petits bâtiments collectifs.

Les propositions pour la rénovation énergétique du parc de copropriétés

Le parc de logements français compte 740 000 copropriétés comprenant 9,7 millions de logements. La copropriété représente environ un quart du parc de résidences principales. Une des particularités est la gouvernance multiple assurée par le syndicat de copropriétaires : une copropriété compte plusieurs ménages qui devront se mettre d'accord sur un seul programme de travaux. Pas moins de 41% du parc collectif se trouve dans les classes E à G.

Les principales propositions visent à :

- Intégrer dans le prêt immobilier contracté par l'acquéreur, un abondement forfaitaire dédié à un fonds destiné à la rénovation énergétique du bâtiment
- Conditionner les subventions au fait d'aller chercher sur chaque bâtiment la performance maximale atteignable en s'appuyant sur des référentiels par type de bâtiment

¹ *Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022*, SDES, 2022.

Les propositions pour la rénovation énergétique du parc de logements sociaux

Le parc locatif social représente 14% des logements français et est constitué en grande majorité de collectifs. En 2016, 34% des locataires du parc social ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté², ce qui explique leur plus grande précarité énergétique (en 2013, 36% des ménages en logements sociaux étaient en situation de précarité énergétique contre 19% pour l'ensemble des ménages français)³. Pourtant, les logements du parc social sont plus récents et énergétiquement plus performants que la moyenne de l'ensemble du parc de logements en France : en 2019, 4% du parc social sont des passoires thermiques (étiquette F ou G) contre 17% dans l'ensemble des résidences principales⁴.

Les propositions spécifiques au parc de logement sociaux sont notamment de :

- Calculer les coûts des opérations en intégrant les bénéfices de la rénovation sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (dont les économies d'énergie)
- Maximiser les sources de financements hors subventions et prêts bonifiés notamment en intégrant la génération de revenus issus de la production d'énergies renouvelables)
- Faire évoluer les plafonds de limitation des taux d'endettement globaux des bailleurs sociaux en regard des objectifs réglementaires de rénovation
- Bonifier les soutiens aux bailleurs qui ont recours à des solutions de rénovations globales industrialisées : l'industrialisation de la rénovation (et notamment la préfabrication hors-site) offre l'opportunité de baisser les coûts et de massifier les opérations ; ces solutions sont particulièrement adaptées au parc de logement social qui présente une part importante de bâtiments simples architecturalement et semblables (notamment les logements collectifs).

Les propositions structurantes transverses

Plusieurs mesures transversales sont également proposées :

- Renforcer la capacité d'action des Sociétés de Tiers-Financement
- Encourager la création et l'expérimentation de Sociétés de Tiers-Investissement, qui apportent aux ménages des solutions complètes : techniques, financières et d'accompagnement
- Renforcer l'attractivité de la filière et favoriser la montée en compétences des opérateurs
- Soutenir financièrement les opérateurs de rénovation performante en faveur de l'industrialisation
- Permettre aux entreprises de bénéficier des revenus liés à la performance dans la rénovation des logements en soutenant le développement de modèles d'affaires intégrant la garantie de performance réelle.

En parallèle, l'étude formule des recommandations spécifiques aux Outre-Mer.

Pour aller plus loin :

<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5845-financer-la-renovation-energetique-performante-des-logements.html>

L'étude Firéno a été réalisée pour le compte de l'ADEME par l'Institut négaWatt, Ile-de-France Energies et Greenflex, trois structures qui travaillent depuis plusieurs années sur le terrain à la montée en puissance de la rénovation performante des logements, en s'appuyant sur un comité d'experts reconnus, issus d'horizons différents et

² 1010€ par mois et par unité de consommation, Union Sociale pour l'Habitat, Les HLM en chiffres, 2019.

³ ONPE, Etude thématique, Qui sont les ménages en précarité énergétique dans le parc social ?, 2019.

⁴ Banque des territoires, Perspectives : étude sur le logement social, 2021.

complémentaires (secteurs publics et privés, administrations et institutions, banques, think-tanks, collectivités, universités, bailleurs sociaux et investisseurs).

ADEME

Tél : 01 58 47 81 28
Mél : ademepresse@havas.com
Service de Presse

155 bis, Avenue Pierre Brossolette
92541 Montrouge Cedex



L'ADEME EN BREF

À l'ADEME - l'Agence de la transition écologique -, nous sommes résolument engagés dans la lutte contre le réchauffement climatique et la dégradation des ressources.

Sur tous les fronts, nous mobilisons les citoyens, les acteurs économiques et les territoires, leur donnons les moyens de progresser vers une société économe en ressources, plus sobre en carbone, plus juste et harmonieuse.

Dans tous les domaines - énergie, économie circulaire, alimentation, mobilité, qualité de l'air, adaptation au changement climatique, sols... - nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

À tous les niveaux, nous mettons nos capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, du ministère de la Transition énergétique et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

[@ademe](#)