

Rénovation
énergétique :

Enjeux, intérêt à agir et
adhésion des
particuliers, et prise en
compte dans les
politiques de l'habitat

Mai 2024



AUTEURS

Etude réalisée sous la direction d'Odile DUBOIS-JOYE, directrice des études

Rédigée par :

Anaïs ABER, chargée d'études statistiques

Odile DUBOIS-JOYE, directrice des études

Erwan LEFAY, chargé d'études

Laure PERSET, chargée d'études sociologue

Comité de relecture :

Roselyne CONAN, directrice générale

Caroline LADOUS, directrice générale adjointe

Louis DU MERLE, directeur juridique

Conception graphique : ANIL

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. LA RENOVATION ENERGETIQUE EN FRANCE : ETAT DES LIEUX, CONTEXTE ET ENJEUX D'UNE POLITIQUE PRIORITAIRE	7
1. Une dépendance de la moitié du parc résidentiel aux énergies fossiles, mais une amélioration de la consommation énergétique et des émissions de GES en dix ans	7
>> Les énergies fossiles constituent la principale énergie de près d'un logement sur deux en France métropolitaine	7
>> Une consommation énergétique finale du parc de logements français de 480 TWh en 2021, une consommation d'énergie et les émissions associées en baisse depuis 2012.....	10
2. 4,8 millions de résidences principales sont énergétiquement peu performantes dans un contexte d'augmentation du coût de l'énergie	12
>> 15,7 % des résidences principales sont des passoires thermiques, dans lesquelles les logements locatifs privés sont surreprésentés	12
>> Une hausse des coûts de l'énergie qui accentue l'exposition à la précarité énergétique	15
3. Une adaptation progressive du cadre législatif et réglementaire pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et décarboner le parc résidentiel	17
>> Une prise en compte progressive de la performance énergétique dans l'appréciation de la décence du logement qui impacte en premier lieu les rapports locatifs	17
>> L'instauration d'une prime à la transition énergétique par la loi de finance pour 2020 : une mise en œuvre rapide mais en constante mise au point	19
4. Le Diagnostic de performance énergétique : un référentiel indispensable à la conduite des politiques publiques qui reste à stabiliser durablement	22
>> Un nouveau référentiel qui peut réévaluer les cibles de l'action publique : l'exemple du parc social	22
>> Un référentiel indispensable pour piloter la stratégie de rénovation énergétique, avec des corrections à pour affiner sa pertinence	23
5. Synthèse et mise en perspective	25
II. LA RENOVATION ENERGETIQUE EN FRANCE : INTERET A AGIR ET ADHESION DES PARTICULIERS	28
1. Présentation de l'échantillon	28
2. Rénover le logement qu'on habite	32
>> Les caractéristiques des résidences principales des répondants	32
>> Une méconnaissance de l'étiquette énergétique du logement	33
>> Mais un diagnostic de performance énergétique plutôt perçu comme utile	34
>> Un fort intérêt à rénover.....	35
>> L'engagement dans un projet de rénovation énergétique	37
>> Les embûches au parcours de rénovation : coût trop élevé, manque d'artisans qualifiés et crainte des arnaques 39	
>> La copropriété : un écosystème à ce jour limitant, ou du moins ralentissant, l'émergence de projets de rénovation.....	40
3. Rénover le logement qu'on loue	41
>> Les travaux devant soi... et des aides qui ne vont pas de soi	41
>> Un rapport à la rénovation énergétique normé par la réglementation	42
>> Un propriétaire de logements classés F ou G sur quatre ne formule pas de projets de travaux de rénovation énergétique.....	43
>> Des bailleurs qui rénovent leur logement pour leur bon entretien	44
4. Rénover son logement de manière facilitée	46

>> Une information jugée insuffisante malgré son abondance	46
>> Un besoin d'accompagnement aux travaux largement exprimé a posteriori	48
>> Un bénéfice des travaux orienté vers le confort d'usage	50
5. Rénover son logement selon son profil	51
>> Des locataires éloignés de la rénovation énergétique de leur logement	51
>> Des propriétaires occupants âgés qui adhèrent à la rénovation énergétique de leur résidence principale, mais inquiets face à la réalisation des travaux	52
>> Des propriétaires occupants en activité plus investis dans la rénovation énergétique	53
>> Des propriétaires devant composer avec des priorités de rénovation au regard des besoins de rénovation de leur patrimoine locatif et de leur capacité à faire	54
6. Synthèse et mise en perspective	56
III. LA RENOVATION ENERGETIQUE EN FRANCE : PRISE EN COMPTE DANS LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT	58
1. Un écosystème de la politique de rénovation énergétique des logements dense, qui repose sur la coopération entre la puissance publique et les acteurs privés	58
>> Des politiques locales mises en œuvre autour de dispositifs contractualisés avec l'Etat et l'Anah	60
>> Le rôle clé des Régions pour l'organisation et la planification de l'accès à la rénovation énergétique	61
>> Le rôle clé des acteurs privés et associatifs pour la sensibilisation et l'accompagnement des particuliers ..	62
>> Le rôle clé des syndicats et des artisans : une proximité avec les ménages qui favorise des conseils informels	64
>> Le rôle clé des intercommunalités pour décliner, adapter et décliner les dispositifs nationaux en faveur de la rénovation énergétique au titre de leurs compétences habitat et environnement	67
2. Une intégration de la rénovation énergétique dans les politiques locales de l'habitat des EPCI à des degrés divers	71
>> Une politique en faveur de la rénovation énergétique en caisse de résonance des dispositifs nationaux ..	71
>> Une rénovation énergétique embarquée dans les dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat	74
>> La pleine intégration de la rénovation énergétique dans la stratégie habitat,	75
>> Les collectivités qui ne portent pas de dispositifs de rénovation énergétique	78
>> Typologie des actions en faveur de la rénovation énergétique des collectivités locales	80
3. La lutte contre la précarité énergétique : l'enjeu social de la rénovation énergétique, qui converge cependant difficilement avec les actions « habitat »	82
>> La précarité énergétique : définition du phénomène, cadre réglementaire et statistique	82
>> Repérer les ménages en situation de précarité énergétique	84
>> Des interventions d'une typologie similaire à la rénovation énergétique (sensibilisation, aides, accompagnement) qui mobilisent des acteurs différents avec un volet social	87
>> Des dispositifs d'accompagnement complets intégrant une double approche sociale et technique	90
>> Des formes d'accompagnement qui jouent un rôle palliatif, dans l'attente d'une rénovation énergétique d'ampleur	91
4. Synthèse et mise en perspective	93
CONCLUSION	96
Liste des acteurs rencontrés	101

INTRODUCTION

La lutte contre le changement climatique est un axe prioritaire des politiques publiques. La feuille de route européenne « Fit for 55 », adoptée en 2021, a pour cible de réduire de 55 % les émissions de gaz à effet de serre (GES). La loi « Climat et Résilience », adoptée en France la même année, reprend en son article 1^{er} cet objectif, et définit un lot de mesures pour accélérer la transition écologique qui s'appuie sur les 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC). Ces propositions sont organisées en cinq thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir.

Le volet « se loger » porte l'une des mesures phares de la loi, qui vise à massifier et accélérer la rénovation énergétique du parc résidentiel, notamment par la structuration d'un service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) et l'introduction de nouvelles exigences de décence énergétique. En 2021, le secteur résidentiel représentait en effet 31 % de la consommation d'énergie globale du pays et générait 11 % des 418 Mt CO₂ de GES émis en France.

La rénovation énergétique, qui vise à réduire les consommations énergétiques des logements et les émissions de GES, constitue également un moyen de diminuer les charges liées au logement et de lutter contre la précarité énergétique. La hausse du coût de l'énergie, en partie maîtrisée par le bouclier tarifaire, a été vivement ressentie par les ménages français ces deux dernières années. La performance énergétique du logement, mesurée par des étiquettes allant de A à G, est désormais un critère important dans les choix d'investissement immobilier des ménages. La hausse du coût du gaz et de l'électricité et ses conséquences immédiates sur le budget des ménages ont invité dans le quotidien des ménages l'impératif de baisser les consommations énergétiques, notamment dans le parc logeant les plus modestes. Or, l'amélioration de l'étiquette énergétique des logements repose sur des travaux de rénovation. L'étiquette énergétique dépend en effet des caractéristiques des logements, de leur localisation, des normes constructives qui s'appliquaient au moment de leur construction, ou encore de leur mode de chauffage. Ces travaux sont aujourd'hui largement soutenus par des aides et dispositifs publics, au plan national comme au plan local. En 2024, la structuration du futur Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) est bien engagée, et les campagnes d'information et de sensibilisation s'adressent au plus grand nombre.

■ Problématisation

La rénovation énergétique est une politique hybride. En premier lieu, elle a une entrée technique (faire évoluer le bâti), mais elle a des résonances sociales (faire cesser la précarité énergétique mettant en fragilité économique et sanitaire les ménages les plus vulnérables) et une consistance juridique (faire cesser la non-décence énergétique). En deuxième lieu, sa mise en œuvre repose sur l'organisation d'un service public de la rénovation de l'habitat, piloté par une Agence nationale, qui mobilisent un faisceau d'acteurs privés tendant à se regrouper au sein de guichets uniques portés par des collectivités locales au titre de leurs compétences habitat et environnement. C'est donc l'efficacité d'un partenariat public / privé qui garantit la bonne atteinte des objectifs et la bonne distribution des aides. En dernier lieu, sa mesure et son évaluation dépendent d'un instrument unique, le Diagnostic de performance énergétique, fiabilisé par des dispositions réglementaires, mais dont la fiabilité demeure suspendue à des modalités techniques et des modes de réalisation.

L'accélération de la rénovation énergétique du parc de logement appelle ainsi plusieurs questions.

- Quels sont aujourd'hui les grands enjeux de la rénovation énergétique du parc résidentiel français en 2024 ?
- Comment les ménages accueillent-ils les enjeux de la rénovation énergétique de leur logement ? Comment y adhèrent-ils ? Comment perçoivent-ils les aides et accompagnements que leur adressent les pouvoirs publics pour rénover leur logement ? Lorsqu'ils sont propriétaires bailleurs, comment gèrent-ils les obligations liées à la non-décence énergétique ?
- Comment les politiques locales de l'habitat s'impliquent-elles dans la mise en œuvre d'une politique très cadrée nationalement et opérationnalisée par des acteurs privés et associatifs ? Comment la rénovation énergétique trouve-t-elle sa place dans ces politiques ? Est-ce que

l'action habitat et l'action sociale, réunies par l'impératif de rénover énergétiquement le parc le moins performant, parviennent-elles à converger?

Pour y répondre, la présente étude a utilisé trois sources complémentaires : une revue de littérature, une enquête ménages et une campagne de 25 entretiens semi-directifs auprès des différents acteurs impliqués dans la rénovation énergétique et la lutte contre la précarité énergétique.

- Sources et méthodes

La rénovation énergétique a été abondamment documentée ces trois dernières années. L'ANIL procède à une revue des publications dans le champ de l'habitat qui sont synthétisées et commentées dans le bimestriel « Habitat et Actualité ». Entre 2023 et 2024, une référence sur quatre a trait à cette thématique (20 rapports ou études commentés) : connaissance du parc à enjeu, impact du nouveau DPE, bilan des aides, impact sur la filière, diverses évaluations et analyses sectorielles... L'actualité juridique, que l'ANIL suit et analyse, est également foisonnante depuis 2019, autour de la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience d'une part, et d'autre part de la structuration des aides en faveur de la transition énergétique. Cette abondance est révélatrice d'un besoin de connaissance et de précision, mais une consolidation apparaissait nécessaire pour bien comprendre les enjeux actuels et les mettre en perspective avec la perception des ménages d'une part, et leur intégration dans les politiques locales de l'habitat d'autre part.

Pour connaître le point de vue des ménages, le réseau des ADIL a administré un questionnaire auprès de 3.000 foyers entre mai et juin 2023 à l'échelle du territoire national, tous statuts d'occupation confondus afin de les interroger sur leur adhésion aux enjeux de la rénovation énergétique, leur projet de travaux le cas échéant, leur perception des aides (lisibilité, facilité, efficacité). Ils ont été questionnés avec un double point de vue : sur le logement qu'ils habitent (leur résidence principale) et sur le logement qu'ils louent lorsqu'ils sont par ailleurs bailleurs (leur patrimoine locatif). Plus d'un ménage sur trois du panel est en effet propriétaire d'au moins un logement locatif.

Enfin, une campagne d'entretiens semi-directifs a eu lieu d'octobre 2023 à mai 2024 auprès de 25 acteurs, aux profils variés, afin de dresser un bilan et une mise en perspective sur la place de la rénovation énergétique dans les politiques locales de l'habitat. Une attention particulière a été apportée à la question de la précarité énergétique. Il s'agissait d'étudier la convergence avec la rénovation énergétique qui s'appuie sur des aides renforcées en direction des ménages modestes, avec le traitement social des conséquences des mauvaises performances énergétiques d'un logement.

I. La rénovation énergétique en France : état des lieux, contexte et enjeux d'une politique prioritaire

La rénovation énergétique est un pilier de la transition écologique soutenu par les pouvoirs publics. Elle est aujourd'hui bien documentée. Un observatoire lui est dédié : l'Observatoire de la rénovation énergétique. La revue de littérature abonde, avec des études, analyses et commentaires qui consolident le cadre de connaissance pour piloter une politique au cœur des priorités gouvernementales. Les éléments qui suivent constituent une synthèse des données récentes disponibles (INSEE, SDES / ONRE, ONPE) ainsi que des études réalisées au cours de l'année 2023 et du 1er trimestre 2024 commentées par l'ANIL dans sa revue bimestrielle « Habitat et Actualité ». Les analyses juridiques de l'ANIL sont également versées dans le décryptage de la consécration législative et réglementaire de la rénovation énergétique. Les références bibliographiques sont systématiquement citées ; en libre accès, elles peuvent être consultées en ligne.

Le décryptage, puis la mise en synthèse de ces éléments, visent à mieux comprendre le cadre dans lequel les particuliers sont incités à rénover le logement qu'ils louent ou qu'ils occupent, et qui oriente les politiques locales de l'habitat.

1. Une dépendance de la moitié du parc résidentiel aux énergies fossiles, mais une amélioration de la consommation énergétique et des émissions de GES en dix ans

>> Les énergies fossiles constituent la principale énergie de près d'un logement sur deux en France métropolitaine

Le type d'énergie principale consommée par les résidences principales pour les besoins quotidiens est un paramètre clé de la sobriété énergétique du parc résidentiel. Il caractérise la dépendance aux énergies fossiles, dont la combustion est fortement émissive et dont le coût pèse dans le budget des ménages, mais aussi à l'électricité, dont la production est aussi un facteur d'émissions de CO₂. Le parc résidentiel est chauffé à 47 % par des énergies fossiles, dont 10 % au moyen de fioul, 37 % par l'électricité. Les 16 % restants recourent principalement à des énergies renouvelables.

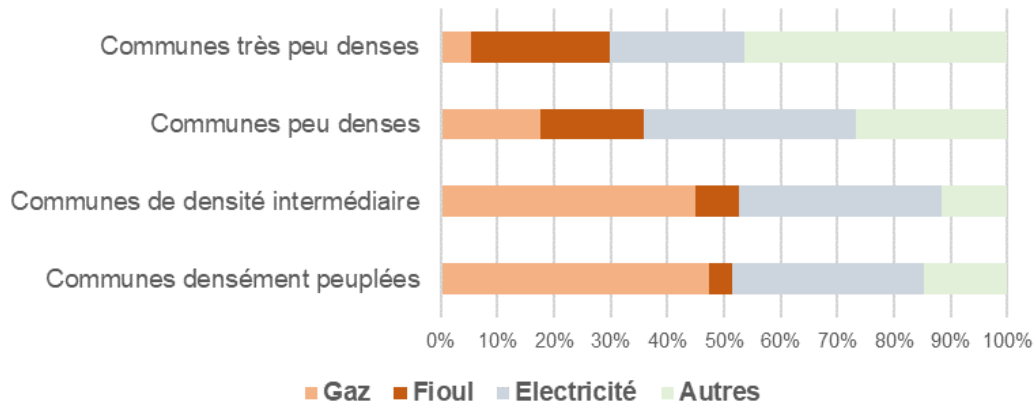
Répartition des énergies principales des résidences principales au 1^{er} juillet 2020 :

Source : CEREN et SDES, à partir d'ENL 2020 et de l'estimation du parc de logements INSEE / SDES (EAPL) / France métropolitaine

Energie principale de chauffage	Résidence principales en milliers de logements	%
Autres énergies	57	0,2
Bois	3 088	10,4
Chauffage urbain	1 549	5,2
Electricité	10 962	37,0
Dont pompe à chaleur	1 712	5,8
Fioul domestique	2 822	9,5
Gaz naturel	10 702	36,1
Gaz de pétrole liquéfié	437	1,5

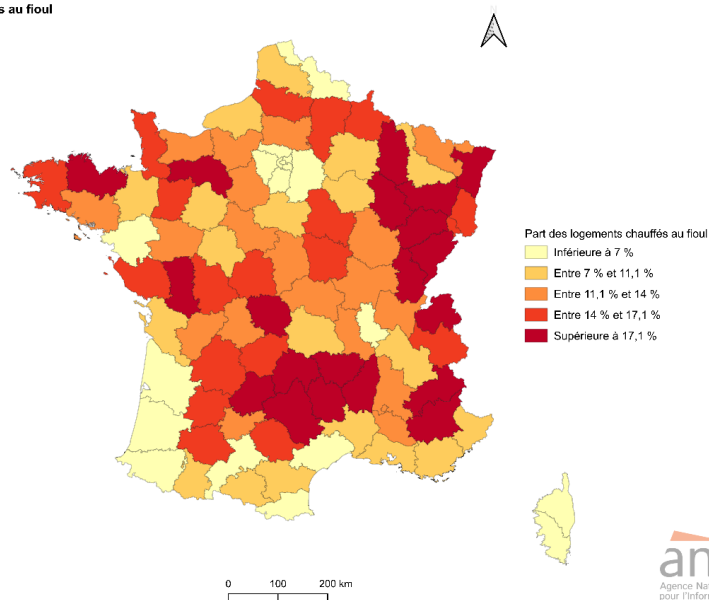
Répartition des énergies principales des résidences principales selon la grille densité de l'INSEE en 2020

Source : INSEE, RP 2020, traitement ANIL 2024 / France métropolitaine



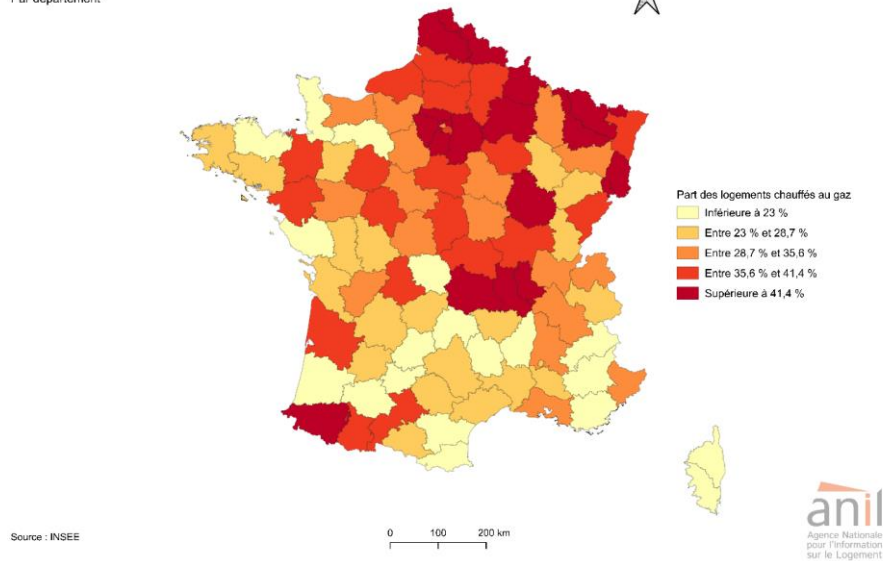
Si un ménage sur dix se chauffe encore au fioul, ils sont un sur cinq dans le rural peu dense à utiliser ce type de combustible. Les espaces ruraux sont encore d'importants consommateurs de fioul, en raison de l'ancienneté d'un parc peu raccordé au réseau de gaz, alors qu'ils utilisent plus largement des énergies renouvelables que la ruralité permet de mobiliser plus facilement en alternative au gaz et à l'électricité. A l'échelle des départements, le taux d'équipement au fioul est proportionnellement plus élevé dans les territoires à dominante rurale, en particulier lorsqu'ils sont soumis à des hivers rigoureux. Le fioul a été en effet longtemps prisé pour sa puissance de chauffe et sa fiabilité. A noter que sa part relative diminue de manière continue. Son remplacement progressif se fait à la faveur d'autres types de combustibles issus de la filière bois. Le chauffage au bois progresse notamment dans les régions boisées, comme dans les Vosges par exemple.

Part des logements chauffés au fioul
Par département



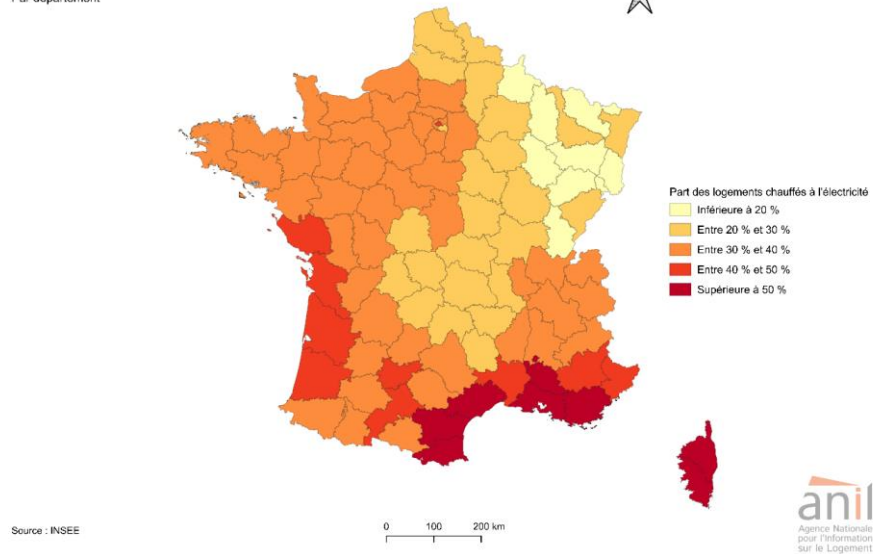
Le chauffage au gaz est quant à lui un marqueur des espaces urbains denses, où sont présentes les infrastructures de réseaux : près d'un logement sur deux est chauffé au gaz dans les zones denses. Le recours à des énergies alternatives aux hydrocarbures et à l'électricité est plus marginal, les espaces urbains étant moins propices à l'utilisation d'énergies renouvelables par la prédominance de logements collectifs, plus fréquemment chauffés au gaz. La France du bassin minier se démarque également par l'utilisation massive du gaz.

Part des logements chauffés au gaz
Par département



Le « tout électrique » équipe le parc résidentiel français à part égale avec le gaz. La France est le pays européen le plus équipé en chauffage électrique. Hormis dans les espaces ruraux peu denses, le contexte urbain ou rural joue finalement peu sur le taux d'équipement. En revanche, le contexte climatologique semble influencer : en effet, la prévalence est plus forte dans les départements de l'arc méditerranéen et de la façade atlantique. Les hivers moins rigoureux n'ont pas incité à investir dans des modes de chauffage plus puissants, et par ailleurs, ces secteurs sont plus proches des gisements d'hydroélectricité. Enfin, la forte dynamique de périurbanisation a favorisé le développement d'un parc individuel récent, plus fréquemment équipé de chauffage électrique. Ce sont les départements du sud qui contribuent le plus à la croissance du taux d'équipement des ménages par une Pompe à chaleur (PAC), évalué à 13 % en 2023 (soit une croissance de + 5 points entre 2011 et 2023¹), du fait de leur capacité à chauffer et climatiser. Ce constat se recoupe avec l'analyse des aides à l'installation de PAC entre 2020 et 2022, qui sont plus fréquemment distribuées dans le Sud de la France. Aussi, les consommations d'électricité les plus élevées par habitants sont relevées dans les secteurs les plus chauffés à l'électricité, auxquelles s'ajoutent les charges liées à la climatisation. Par ailleurs, la sensibilité au froid est accrue dans des régions aux hivers peu rigoureux, qui peut inciter à augmenter le chauffage.

Part des logements chauffés à l'électricité
Par département



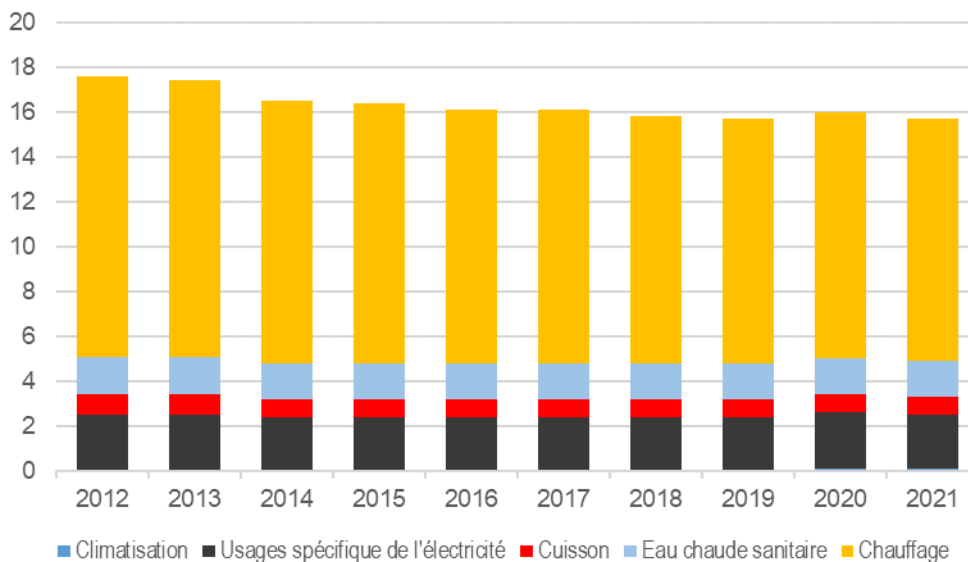
¹ Source : Statista, 2024

>> Une consommation énergétique finale du parc de logements français de 480 TWh en 2021, une consommation d'énergie et les émissions associées en baisse depuis 2012

Selon les estimations du SDES, les logements consomment **au total 480 TWh en 2021**. Lorsqu'on isole les seules résidences principales, la consommation moyenne énergétique par logement s'établit à **15,6 MWh / an**. Le chauffage constitue le principal poste de consommation d'énergie, les usages spécifiques de l'électricité le deuxième. Elle diminue tendanciellement de 2 % par an depuis 2012, excepté le rebond lié à la crise sanitaire durant laquelle les ménages assignés à domicile ont davantage sollicité l'électricité. Le SDES mesure que la diminution est plus sensible pour le seul poste du chauffage, avec un recul de 2,3 % par an en dix. **L'amélioration des performances énergétiques des résidences principales, que ce soit par leur rénovation ou par des constructions neuves plus performantes, contribue à cette évolution favorable.**

Consommation d'énergie finale des résidences principales en MWh / logements en fonction des usages de 2012 à 2021

Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES, clé de répartition issue du Ceren / France métropolitain, tous logements, données corrigées des variations climatiques

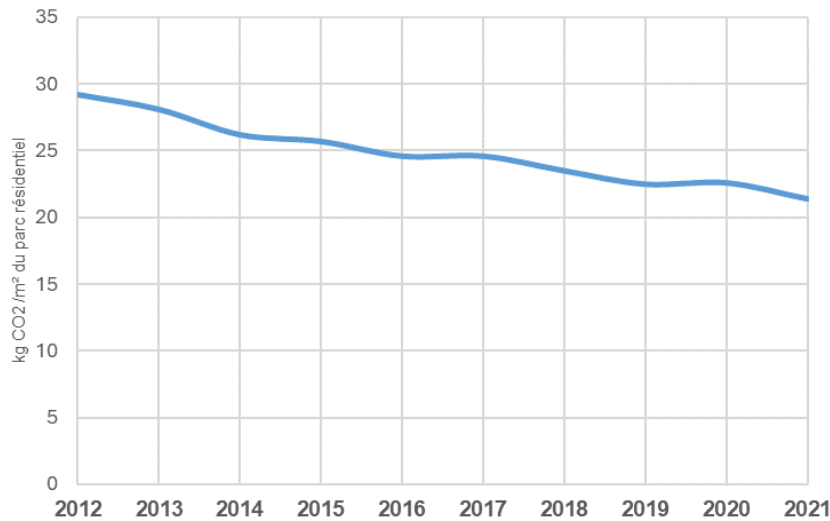


L'autre évolution favorable est le recul du rejet de CO₂ par le parc, si l'on se réfère aux facteurs d'émission pris en compte pour le calcul du diagnostic de performance énergétique du parc de logements en France, tel qu'appliqué depuis 2021. En effet, celui-ci prend non seulement en compte les émissions directes liées à la combustion fossile, mais également les émissions indirectes liées à la production d'électricité consommée, à la production de chaleur distribuée par le réseau et à l'extraction et au transport des combustibles. En 2021, selon les calculs du SDES, les résidences principales émettent 21,4 kg de CO₂ par m² en 2021, auxquels le chauffage contribue aux trois-quarts ; ce ratio a diminué de 3,4 % par an en dix ans, et de 3,9 % par an si l'on ne considère que le chauffage.

L'augmentation de la part de chauffage peu carboné explique en partie cette évolution.

Emissions moyennes de CO par m² des résidences principales entre 2012 et 2021

Source : Bilan de l'énergie, calculs SDES, clé de répartition issue du Ceren / France métropolitain, tous logements, données corrigées des variations climatiques. Les facteurs d'émission appliqués sont ceux définis par l'arrêté du 31 mars 2021.



Bilan de la rénovation énergétique entre 2020 et 2022, ONRE, octobre 2023

L'ONRE a réalisé un bilan des rénovations énergétiques aidées par MaPrimeRénov' entre 2020 et 2022². En voici les principaux enseignements.

Entre 2020 et 2022, 1,7 millions de dossiers ont été déposés pour des projets de rénovation énergétique, et près d'un million ont été livrés. Le nombre de dépôts de dossiers pour MPR a été multiplié par trois entre 2020 et 2022, passant de 192 000 en 2020 à 765 000 en 2021 puis 747 000 en 2022. En 2020, seulement 27 % des dossiers déposés ont été soldés, contre plus de la moitié en 2022.

En lien avec la forte montée en charge des dossiers engagés entre 2020 et 2021, les économies conventionnelles d'énergie attendues ont fortement augmenté sur cette période : de 0,8 TWh/an à 3,7 TWh/an en 2021 comme en 2022. En moyenne, les gains conventionnels d'énergie par logement aidé sont d'environ 6 MWh/an. En 2022, la réduction d'émissions de Gaz à effet de serre (GES) générée par les travaux engagés est estimée à 1,56 millions de tonnes d'équivalent CO₂ par an. Les pompes à chaleur contribuent à 52 % de la réduction totale.

Les rénovations aidées s'effectuent essentiellement en maisons individuelles, comme cela était déjà le cas entre 2016 et 2020. Ces dernières représentent 92 % des gestes et 93 % des économies conventionnelles d'énergie générées ces trois dernières années. L'installation de systèmes de chauffage ou d'eau chaude sanitaire sont les principaux types de travaux réalisés : 70 % des gestes soldés en 2022. Parmi eux, l'installation de Pompes à chaleur (PAC) représente 21 % des gestes et 58 % des économies d'énergie en 2022. Les travaux d'isolation (toiture, murs, fenêtres) sont moins fréquents : 25 % des gestes des dossiers soldés en 2022, une part croissante depuis 2020 compte tenu du temps plus long pour réaliser les travaux. Les rénovations multigestes ont progressé de cinq points entre 2021 et 2022, pour atteindre 15 % des rénovations aidées par MPR en 2022. Les associations de gestes les plus fréquentes sont l'installation d'une PAC avec un système d'eau chaude sanitaire à énergie renouvelable (56 % des multigestes).

Le bilan de l'ONRE indique que les logements anciens sont les principaux bénéficiaires de la rénovation aidée par MPR « classique », comme cela l'était également entre 2016 et 2020. Les maisons construites entre 1949 et 1974 représentent 16 % de la surface habitable du parc des maisons individuelles et 28 % des économies d'énergie associées aux travaux de rénovation énergétique.

Les départements situés dans une diagonale allant du centre des Pyrénées au Nord-Est, dont le parc est souvent ancien, sollicitent plus fortement MPR « classique ». Inversement le pourtour méditerranéen et la Corse en sont moins consommateurs, du fait d'un climat plus clément mais aussi d'un parc de logements plus récents. Ces dynamiques territoriales étaient déjà observées entre 2016 et 2020.

A noter que les rénovations énergétiques globales sont plus marginales dans les travaux subventionnés par les différents dispositifs d'aides.

² [Les rénovations énergétiques aidées par MaPrimeRénov' entre 2020 et 2022. Observatoire de la Rénovation énergétique \(ONRE\), Octobre 2023.](#)

2. 4,8 millions de résidences principales sont énergétiquement peu performantes dans un contexte d'augmentation du coût de l'énergie

>> 15,7 % des résidences principales sont des passoires thermiques, dans lesquelles les logements locatifs privés sont surreprésentés

Les passoires énergétiques, à savoir les logements classés F et G au titre du Diagnostic de performance énergétique (DPE)³, représentent 15,7 % du parc des résidences principales au 1^{er} janvier 2023, soit 4,8 millions de logement. Ce taux a reculé par rapport aux estimations réalisées par le SDES au 1^{er} janvier 2022, qui le portaient à 17,3 % de l'ensemble. Le nombre de passoires énergétiques aurait en effet diminué de 380.000 unités entre les deux dates.

Parmi les paramètres établissant le DPE, les modes de chauffage et la consommation énergétique associée sont très incidents, ainsi que l'ancienneté du parc. Aussi, les territoires ruraux et le cœur de l'agglomération parisienne partagent un poids plus élevé de passoires énergétiques que les autres types de territoires. Le parc ancien d'avant 1975 y est plus dense, et de manière corrélée, le parc a été moins renouvelé par des constructions récentes soumises à des réglementations thermiques plus exigeantes.

Résidences principales par classe de performance énergétique (étiquettes DPE) selon les caractéristiques du logement au 1er janvier 2023

Sources : Fidéli 2021 ; base des DPE octobre 2022-mars 2023 de l'Ademe. / ensemble des résidences principales au 1er janvier 2023, France métropolitaine.

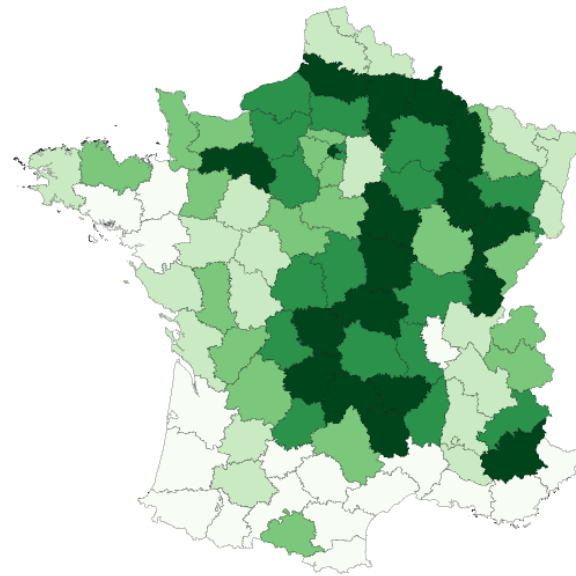
	A	B	C	D	E	F	G	Passoires
Ensemble	1,9%	3,9%	24,0%	32,9%	21,4%	9,4%	6,3%	15,7%
Date de construction								
Avant 1948	0,1%	0,9%	10,7%	27,2%	28,3%	17,4%	15,3%	32,7%
De 1948 à 1974	0,1%	0,9%	13,3%	33,5%	29,8%	14,4%	8,0%	22,4%
De 1975 à 1988	0,1%	1,6%	19,8%	43,6%	26,9%	6,6%	1,4%	8,1%
De 1989 à 2000	0,3%	2,4%	32,7%	46,3%	15,5%	2,3%	0,5%	2,8%
De 2001 à 2005	0,7%	4,0%	45,7%	40,5%	7,9%	0,9%	0,2%	1,2%
De 2006 à 2012	1,4%	7,9%	53,0%	32,8%	4,4%	0,5%	0,1%	0,5%
De 2013 à 2021	17,5%	21,8%	48,0%	11,0%	1,5%	0,2%	0,0%	0,2%
Énergie de chauffage								
Électricité	4,2%	6,3%	22,0%	32,0%	21,6%	8,0%	6,0%	14,0%
Gaz	0,0%	0,8%	29,3%	37,6%	21,3%	7,9%	3,1%	11,0%
Fioul et autres produits pétroliers	0,1%	0,2%	6,0%	23,8%	27,2%	24,7%	18,0%	42,8%
Bois et réseau de chaleur	2,1%	8,0%	28,7%	30,8%	17,5%	6,5%	6,5%	13,1%
Catégorie urbaine								
Zone rurale	1,9%	3,8%	19,4%	31,3%	23,0%	11,8%	8,9%	20,6%
Agglomération de moins de 100 000 habitants	2,1%	4,0%	23,0%	32,6%	22,0%	9,8%	6,4%	16,2%
Agglomération de plus de 100 000 habitants	2,4%	4,8%	27,9%	34,0%	19,0%	7,6%	4,3%	11,8%
Agglomération parisienne	0,5%	1,7%	18,4%	32,0%	25,8%	12,2%	9,5%	21,7%

Les départements du centre de la France et du Grand Est, qui se distinguent par une plus forte proportion de logements anciens chauffés au fioul, émergent à des taux très supérieurs à la moyenne nationale, selon les données de 2022. Le pourtour méditerranéen et la façade atlantique sont à l'inverse des territoires moins marqués, du fait d'une plus forte proportion de logements neufs, dotés de systèmes de chauffage électrique plus récents.

³ Définition et contenu du Diagnostic de performance énergétique : voir page 18

Part de résidences principales "passoires énergétiques"

Au département



Part de résidences principales "passoires énergétiques"

- Inférieur à 15,1 %
- Entre 15,1 % et 17,5 %
- Entre 17,5 % et 20 %
- Entre 20 % et 23,5 %
- Supérieur à 23,5 %

Au niveau national, la part de résidences principales "passoires énergétiques" est de 17,3 % en 2022.

*Pour information, cette part est de 15,7 % en 2023

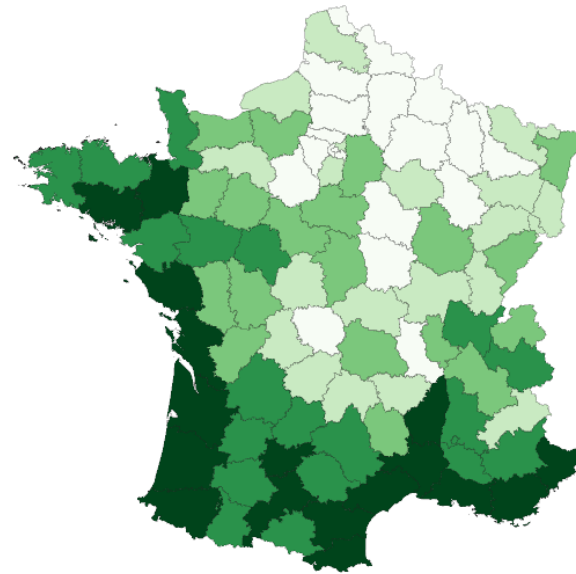
Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDSE
DOM : Pas de données

0 100 200 km

anil
Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

Part de résidences principales "performantes"

Au département



Part de résidences principales "performantes"

- Inférieur à 2,4 %
- Entre 2,4 % et 3,1 %
- Entre 3,1 % et 4,6 %
- Entre 4,6 % et 6,3 %
- Supérieur à 6,3 %

Au niveau national, la part de résidences principales "performantes" est de 4,9 % en 2022.

Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDSE
DOM : Pas de données

0 100 200 km

anil
Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

Les résidences secondaires et les logements vacants sont proportionnellement plus vulnérables à de mauvaises performances énergétiques, puisque la part de logements classés F et G y représente respectivement 29,5 % et 24,1 %.

Au sein des résidences principales, les passoires énergétiques sont proportionnellement moins présentes dans le parc social (8 % selon le SDES, soit près de la moitié du taux calculé pour l'ensemble des résidences principales).

Le parc locatif privé est celui qui concentre le plus de logements classés F et G. Si l'on ajoute les logements classés E, cette part s'élève à 41 %, pour 28 % dans le parc social et 38 % pour les logements occupés par les propriétaires.

Part des logements classés F et G dans le total des résidences principales au 1er janvier 2023

Sources : Fidéli 2021 ; base des DPE octobre 2022-mars 2023 de l'Ademe. / ensemble des résidences principales au 1er janvier 2023, France métropolitaine.

	Ensemble	Appartement	Maison
Ensemble	15,7%	13,4%	17,5%
Locataire (parc privé)	18,5%	17,1%	21,6%
Locataire (parc social)	8,1%	8,2%	7,3%
Propriétaire	16,5%	13,3%	17,4%

Compte tenu des exigences réglementaires qui pèsent sur la rénovation du parc locatif privé énergivore⁴, l'Observatoire de la rénovation énergétique a publié une étude pour mieux caractériser ce parc en mai 2023, sur la base des données 2022⁵.

Des caractéristiques intrinsèques au parc locatif privé qui influent sur le potentiel d'étiquettes E, F et G

Le parc locatif privé est constitué à 69 % d'appartements, alors que cette part s'élève à 45 % dans l'ensemble des résidences principales. Les petites surfaces de moins de 30 m² y sont presque trois fois plus fréquentes (14 % contre 5 % dans l'ensemble des résidences principales) et les logements sont également plus anciens (37 % de logements construits avant 1948 contre 27 % dans l'ensemble des résidences principales).

La répartition des énergies principales de chauffage y est également différente, l'électricité étant le mode majoritaire de chauffage (49 % contre 37 % pour l'ensemble des résidences principales).

S'agissant du niveau de vie, les logements du parc locatif privé sont plus souvent occupés par des ménages modestes. Les propriétaires bailleurs sont quant à eux plus aisés que les propriétaires occupants.

Selon l'ONRE, 1,6 millions de logements locatifs privés sont des passoires énergétiques et 10 % d'entre eux sont très énergivores (G+). Ces logements sont principalement des maisons individuelles (23,1 %), puis des appartements en monopropriété (20,2 %) et enfin des appartements en copropriété (17,4 %). Les passoires sont pour l'essentiel des logements construits avant 1975 (91 %), dont 65 % avant 1948, et de petite surface (24 % des passoires ont une superficie inférieure à 30 m²). Ces logements utilisent principalement l'électricité pour le chauffage (49 %). Les logements très énergivores (G+) quant à eux utilisent principalement le gaz.

Géographiquement, les passoires énergétiques sont majoritairement localisées dans les grandes agglomérations (68 %). À noter que l'agglomération parisienne concentre à elle seule 30 % des passoires alors qu'elle réunit 19 % du parc. De manière générale, les régions du Nord sont plus dotées en logements locatifs privés classés F et G (Normandie (24 %) Hauts-de-France (22 %), Grand Est (17,9 %).

Le parc locatif privé est détenu par des propriétaires plutôt âgés : 60 % des propriétaires bailleurs sont âgés de 50 à 80 ans et 14 % ont plus de 80 ans. Le taux de passoires énergétiques est plus élevé parmi les propriétaires les plus âgés et notamment ceux âgés de plus de 80 ans : 25 % des logements mis en location par des propriétaires de cette classe d'âge sont classés F et G. Ils détiennent ces logements de longue date, et y effectuent moins de travaux avec l'avancée en âge.

Au plan social, les **ménages modestes sont surreprésentés dans le parc locatif privé énergivore**, et plus fréquemment les personnes seules (un occupant sur deux du parc locatif privé habite seul dans son logement). **L'exposition à la précarité énergétique est fortement corrélée à l'occupation d'un logement énergivore.**

⁴ Pour rappel, les lois « Énergie et Climat » de 2019 et « Climat et Résilience » de 2021 ont introduit une exigence minimale de performance énergétique pour la location des logements. Sont ainsi concernés en Hexagone, en 2023, les logements présentant une consommation en énergie finale de plus de 450 kWh/m²/an, en 2025 les logements de classe G, en 2028 les logements classés F, puis en 2034 ceux classés E.

⁵ [Les passoires énergétiques du parc locatif privé au 1er janvier 2022, SDES, mai 2023](#)

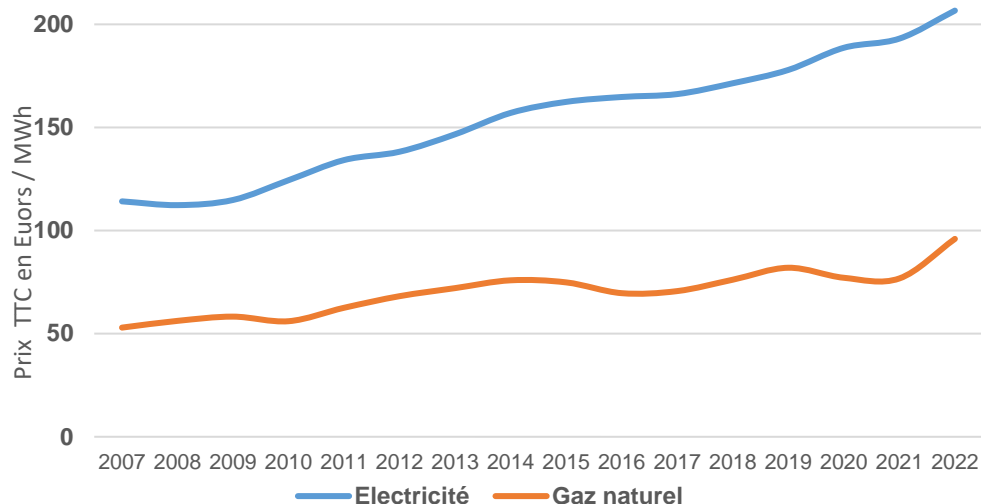
>> Une hausse des coûts de l'énergie qui accentue l'exposition à la précarité énergétique

En effet, si la performance énergétique est un sujet éminemment technique, fondée sur une mesure qui prend en compte les composantes du bâti et les types d'énergie mobilisées (DPE), elle a une résonance sociale si l'on considère le taux d'effort énergétique que les ménages doivent consentir pour se chauffer, et qui peut les mettre en situation de précarité énergétique. Selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction des besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat. »

L'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité, qui sont les énergies qui chauffent les trois-quarts des résidences principales, accroît le risque de précarité énergétique. Ce phénomène a notamment été observé entre 2021 et 2022 consécutivement à la hausse marquée des prix de l'électricité (+ 7 %), du fioul domestique (+ 81 %) et du gaz naturel (+25 %).

Evolution du prix du gaz naturel et de l'électricité pour les ménages en France

Source : SDES, enquête transparence des prix du gaz et de l'électricité



L'INSEE a réalisé une étude sur l'impact de la hausse des prix de l'énergie (électricité, gaz, fioul et carburants) sur le pouvoir d'achat des ménages entre janvier 2021 et juin 2022⁶. A consommation d'énergie inchangée sur la période considérée, la hausse des dépenses d'énergie représente 25 milliards d'euros à la suite de l'augmentation des coûts de l'énergie, dont 55 % sont imputables aux dépenses de chauffage, les 45 % restants étant dus à la hausse du prix du carburant. L'étude prend en compte le bénéfice des aides attribuées pour faire face à la flambée des prix. Celles-ci n'évitent pas une érosion du pouvoir d'achat, bien qu'elles la contiennent, évaluée à 1,6 % du revenu disponible des ménages. « Les effets conjugués des hausses des prix et des aides sont défavorables à l'ensemble des ménages. Cependant, la perte moyenne nette augmente avec le niveau de vie. Les ménages les plus pauvres perdent en moyenne 300 € entre janvier 2021 et juin 2022, les 10 % de personnes juste au-dessus de la médiane 770 € et les 10 % les plus aisés 1 230 €. Cependant, en proportion de leur revenu disponible corrigé, les 30 % les plus aisés sont moins affectés que le reste des ménages (-1,2 % contre -1,6 %) » indique l'étude de l'INSEE.

⁶ [Entre janvier 2021 et juin 2022, la hausse des prix de l'énergie a entraîné une perte de pouvoir d'achat malgré la mise en œuvre des mesures exceptionnelles](#), INSEE Analyse n°78, décembre 2022

Effet moyen par ménage de janvier 2021 à juin 2022 de la hausse des prix et des aides sur le revenu disponible élargi et corrigé selon le niveau de vie

Sources : INSEE, enquête revenus fiscaux et sociaux (ERFS) 2019, actualisée 2021, INSEE – DREES – CNAF, module Ines et module de taxation indirecte basé sur l'enquête Budget de Famille 2017, actualisée 2021 / champ : France métropolitaine, ménages ordinaires dont le revenu disponible est nul ou positif, hors étudiants

Dixième de niveau de vie	Dépenses de chauffage et électricité	Dépenses de carburant	Bonus du chèque énergie	Indemnité inflation	Ensemble
<D1	-1,5	-1	0,4	0,6	-1,5
D1 à D2	-1,3	-0,9	0,2	0,5	-1,6
D2 à D3	-1,2	-0,9	0	0,4	-1,7
D3 à D4	-1,1	-0,9	0	0,3	-1,7
D4 à D5	-1	-0,8	0	0,3	-1,5
D5 à D6	-0,9	-0,8	0	0,2	-1,5
D6 à D7	-0,9	-0,8	0	0,2	-1,5
D7 à D8	-0,7	-0,7	0	0,1	-1,3
D8 à D9	-0,7	-0,6	0	0,1	-1,2
>D9	-0,6	-0,4	0	0	-0,9
Ensemble	-0,9	-0,7	0	0,2	-1,3

Lecture : entre janvier 2021 et juin 2022, en moyenne dans les 10 % de ménages les plus modestes, le revenu disponible élargi au chèque énergie et corrigé des dépenses de produits énergétiques est inférieur de 1,5 % à ce qu'il aurait été en l'absence de hausse des prix par rapport à 2020 et de mesures de soutien aux ménages (indemnité inflation et bonus du chèque énergie). Cette baisse du revenu disponible se décompose en une perte de 1,5 % du revenu disponible corrigé et élargi liée aux dépenses relatives au chauffage et au fonctionnement de la maison, de 1,0 % liée aux dépenses de carburants, partiellement compensée par un gain moyen de 0,4 % du bonus de chèque énergie et de 0,6 % d'indemnité inflation.

Ces éléments corroborent les chiffres clés de l'Observatoire national de la précarité énergétique de (ONPE) 2023⁷, qui constate une augmentation de 15 % des factures de gaz et d'électricité en 2022, ainsi qu'une hausse des interventions pour coupures ou baisses de puissance. Sur les 26 % des Français ayant déclaré avoir souffert du froid au cours de l'hiver plus de 24 heures d'affilée, 42 % expriment une raison financière en 2022, soit trois points de plus qu'en 2021. On retrouve parmi les ménages les plus concernés les locataires du parc privé, les catégories socio-professionnelles modestes, et les jeunes.

79 % des Français disent avoir restreint le chauffage pour limiter la facture, soit une hausse de 10 points en un an.

Au total, 12 % des français ont dépensé plus de 8 % de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement en 2021, soit une hausse de 1,4 point en un an (+ 440.000 ménages). Ces 12 % sont en situation de précarité énergétique si l'on se réfère à l'indicateur de précarité énergétique qui se base sur le taux d'effort énergétique, à savoir la part des dépenses d'énergie du logement dans le revenu du ménage. Cette hausse est évidemment corrélée à l'augmentation des prix de l'énergie.

Près de 122.000 ménages ont bénéficié du Fonds solidarité logement (FSL) pour l'aide au paiement des factures d'énergie en France en 2022 et 4,8 millions ont utilisé leur chèque énergie. En 2023, ils sont 5,6 millions à l'avoir reçu. Une étude du CGDD publiée en mai 2023 met en évidence l'impact bénéfique du chèque énergie sur la hausse de la précarité énergétique, qui a limité la baisse du pouvoir d'achat. Ce constat converge avec les travaux de l'INSEE.

- La précarité énergétique est un point d'entrée de plus en plus présent dans l'action sociale, qui appelle une convergence avec les politiques locales de l'habitat qui mobilisent les aides à la pierre pour rénover le parc le plus énergivore et répondre aux objectifs fixés par les pouvoirs publics. Ces éléments seront approfondis dans la dernière partie du rapport.
- Elle renvoie aux exigences de décence énergétique qui protègent les plus démunis : en effet, les locataires de passoires énergétiques du parc privé sont plus fréquemment modestes que ceux louant des logements mieux classés au plan énergétique.

⁷ [Tableau de bord de la précarité énergétique, ONPE, édition novembre 2023](#)

3. Une adaptation progressive du cadre législatif et réglementaire pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et décarboner le parc résidentiel

>> Une prise en compte progressive de la performance énergétique dans l'appréciation de la décence du logement qui impacte en premier lieu les rapports locatifs

[Lire analyse juridique de l'ANIL n°2017-06](#)

L'article 6 de la loi de 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent. Cela signifie que le logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé ou la sécurité physique des occupants, ne doit pas être infesté par des espèces nuisibles et parasites, et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage de l'habitation. Il précise également qu'il doit satisfaire un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. La décence du logement intègre donc un critère de performance énergétique.

Ce critère de performance énergétique a été progressivement introduit et défini dans l'appréciation de la décence du logement depuis la loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

- [Introduction d'un critère de performance énergétique dans l'appréciation de la décence en 2015](#)

La loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte (TECV) introduit le respect de caractéristiques minimales de performance énergétique pour qualifier la décence d'un logement. L'article 12 de la loi TECV de 2015 a ainsi modifié l'article 6 de la loi de 1989 précédemment cité en disposant que le logement « répond à un critère de performance énergétique minimale ». Le décret du 9 mars 2017 pris en application de cette mesure modifie en conséquence le décret de 2002 relatif aux caractéristiques des logements décents. Le logement doit être étanche à l'air et à l'eau et suffisamment aéré pour assurer sa ventilation.

- [Introduction d'un seuil minimal et d'un objectif de performance énergétique dans l'appréciation de la décence en 2019](#)

La loi Energie et Climat de 2019 précise le critère de performance énergétique par la fixation d'un seuil « défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an ». Ce seuil est précisé par un décret en date du 11 janvier 2021 pour l'Hexagone à savoir une consommation inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an estimée par un DPE.

- [Prise en compte des étiquettes du DPE dans l'appréciation de la décence et mise en place d'un calendrier d'application en 2021](#)

La loi Climat et Résilience du 12 août 2021 quant à elle précise le niveau de performance énergétique minimal que doit satisfaire le logement. Elle tient compte de la réforme du DPE et inscrit dans le Code de l'Habitation et de la Construction les sept classes énergétiques, allant de A (extrêmement performant) à G (extrêmement peu performant) (cf. encart ci-après). Elle se réfère donc aux étiquettes du DPE dans la définition de la décence énergétique, en lieu et place du seuil maximal de consommation d'énergie finale. Le niveau de performance énergétique d'un logement décent devra être conforme à l'étiquette du DPE.

A compter du 1^{er} janvier 2025, les logements classés G sortiront de la décence, puis les logements classés F à compter du 1^{er} janvier 2028 et les logements classés E à compter du 1^{er} janvier 2034. En conséquence, au regard de l'article 6 de la loi de 1989, ces logements ne pourront plus être loués.

Un décret en date du 18 août 2023 intègre les critères de performance énergétique minimaux dans le décret « décence » de 2002 et celui de 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

Les exigences de décence énergétique sont applicables aux logements loués à titre de résidences principales soumis à la loi du 6 juillet 1989, ainsi qu'au parc HLM et aux logements conventionnés Anah. Les différentes échéances s'appliquent aux nouveaux baux, c'est-à-dire aux contrats de location signés à l'occasion de l'entrée dans un logement, mais aussi progressivement aux baux en cours qui se reconduisent tacitement ou se renouvellent ([cf. FAQ Décence énergétique](#)). Par ailleurs, les

propriétaires des logements F et G ne peuvent appliquer une hausse de loyer à compter du 24 août 2022.

- Afin de pouvoir louer leur patrimoine dans la durée, les bailleurs devront donc assurer une étiquette minimale de D à moyen terme. Ceci implique un engagement dans un projet de rénovation énergétique ambitieux pour permettre le saut d'étiquette escompté. Les exigences réglementaires, couplées avec la surreprésentation de ménages modestes dans des logements énergivores, **font du parc locatif privé un segment clé des politiques de la rénovation énergétique**, bien que celles-ci s'adressent à l'ensemble des propriétaires de logement. Cependant, les bilans de mobilisation des aides et l'estimation du recul des passoires énergétiques montrent que la dynamique de rénovation est surtout portée par les propriétaires occupant un logement individuel. Le parc collectif, organisé en copropriétés, est plus en retrait.

[Le diagnostic de performance énergétique](#)

[Lire analyse juridique de l'ANIL n°2021-09](#)

La réalisation d'un DPE est devenue un acte administratif indispensable lorsqu'un ménage réalise une transaction immobilière, loue son logement ou souhaite bénéficier d'aides à la rénovation énergétique. Le DPE indique la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa **consommation d'énergie** et son **impact en terme d'émissions de GES**. Il contient notamment une étiquette énergétique et climatique qui classe le bien sur **une échelle allant de A à G** en fonction de sa consommation énergétique annuelle et de l'impact annuel de cette consommation sur les émissions de GES. Le DPE ne concerne que la France métropolitaine.

Il a été instauré par la loi du 9 décembre 2004. Il est devenu progressivement obligatoire, notamment en cas de vente, de location et de construction d'un bâtiment. La loi du 12 juillet 2020 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) impose sa mention dans les annonces immobilières. Huit ans plus tard, la loi ELAN le rend opposable aux ventes et aux bailleurs. La loi relative à l'énergie et au climat renforce un an plus tard les informations qu'il contient. Compte tenu de son importance croissante dans le pilotage des politiques en faveur de la rénovation énergétique, une attention particulière a été portée à sa fiabilisation, qui se concrétise par la réforme de la méthode de calcul du DPE. L'unique méthode retenue pour le calcul du DPE est la méthode conventionnelle 3CL-DPE 2021, 3CL signifiant « calcul de la consommation conventionnelle des logements ». En fonction de la consommation énergétique primaire et des émissions de GES, le DPE classe la performance énergétique en sept classes, allant de G à A. Les logiciels mettant en œuvre cette méthode sont validés par le Ministère chargé de la construction. Le diagnostiqueur DPE est soumis à certification. Le DPE a une validité de dix ans (sauf exceptions).

Il délivre des informations sur la quantité annuelle d'énergie consommée, l'estimation des dépenses annuelles associées, la quantité d'émissions de GES définissant une étiquette climat, la présence d'énergies renouvelables le cas échéant, l'entretien de la chaudière, la performance de l'isolation, les lieux et points de déperdition thermique, la capacité à assurer un confort d'été. Il formule des recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement et inciter à des comportements sobres en énergie.

La refonte du DPE prend une traduction réglementaire via les trois arrêtés en date du 30 mars 2021, applicables à compter du 1^{er} juillet 2021. Il devient pleinement opposable à cette date. Une adaptation du DPE a eu lieu en 2024 pour mieux prendre en compte la réalité des surfaces chauffées, la spécificité des climats montagnards et des logements de petite surface.

La loi Climat et Résilience a prévu qu'en « Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte que le DPE soit opposable à compter du 1^{er} juillet 2024, sous réserves d'évolutions réglementaires. Un DPE a déjà été mis en place par les régions de Guadeloupe et de Martinique. Des démarches sont en cours pour la construction de diagnostics de performance énergétique dans d'autres territoires.

>> L'instauration d'une prime à la transition énergétique par la loi de finance pour 2020 : une mise en œuvre rapide mais en constante mise au point

[Lire l'analyse juridique de l'ANIL n°2020-07](#)

- [Une prime unique à la transition énergétique instaurée par la loi de finances pour 2020](#)

Avant 2020, les ménages disposaient de plusieurs aides pour rénover énergétiquement leur logement : les subventions de l'Anah « Habiter mieux », le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), la TVA à taux réduit et les certificats d'économie d'énergie (CEE), dont les aides dites « coups de pouce ». Le CITE permettait de déduire de l'impôt sur le revenu une partie des dépenses éligibles pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement. Il a été supprimé le 1^{er} janvier 2021, après six d'années d'existence, dont une année de transition en 2020. Son attribution n'était pas conditionnée à des plafonds de ressources, sauf lors de l'année de transition précédant sa suppression. Le CITE a principalement financé le remplacement des fenêtres et l'isolation des murs et planchers. Les pompes à chaleur ont pris une place croissante dans les dernières années du dispositif.

La loi de finances du 28 décembre 2019 pour 2020 restructure les aides aux particuliers par la création d'une prime de transition énergétique distribuée par l'Anah, qui fusionne les aides de l'Anah et le CITE. Cette prime, nommée *MaPrimeRénov'*, est davantage orientée vers la performance énergétique du logement et les ménages modestes dans un premier temps. Elle est conditionnée par le type de travaux et les revenus des bénéficiaires.

- [Un pilotage opérationnel et réglementaire par l'Anah, une logique de guichet unique, le déploiement de l'accompagnement des ménages, mais un cadre d'attribution en constante évolution](#)

Cette unification des aides aux particuliers en faveur de la rénovation énergétique est concomitante de la volonté de généraliser un parcours d'information et un accompagnement des ménages dans le cadre de leurs projets de rénovation énergétique. Initié par la loi du 15 avril 2016, dite « loi Brottes », le Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) a été restructuré [l'article 164 de la loi Climat et Résilience](#) (Code de l'énergie : L. 232-1 et L.232-2⁸). Cet accompagnement se déploie à travers des guichets qui réunissent des compétences techniques, juridiques, financières et sociales. Ces guichets sont mis en œuvre à l'échelle de chaque EPCI, en cohérence avec les orientations locales prévues par les Plans climat-air-énergie (PACET) et les Programmes locaux de l'habitat (PLH), et constituent un réseau national appelé « France Rénov' », qui s'inscrit dans la continuité des plateformes issues de la loi TECV de 2015.

L'animation de ce réseau est confiée à l'Anah et l'État pour **assurer un service harmonisé sur l'ensemble du territoire**. Ce dernier prend corps à travers les Espaces Conseils France Rénov' (ECFR), qui informent, orientent et conseillent les particuliers, et le dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR') es accompagnent durant l'ensemble des étapes du projet⁹. Ces accompagnateurs sont agréés. Parmi eux, comptent les opérateurs historiques de l'Anah comme des professionnels indépendants.

Outre l'animation de France Rénov', l'Anah distribue *MaPrimeRénov'* (MPR) depuis 2020. Pris en application de la loi de finances, un premier décret en date de février 2020 détaille les équipements éligibles à ma MPR ; il est remplacé par un second en novembre 2020. Fin d'année 2020, une délibération de l'Anah définit le régime applicable aux copropriétés : le dispositif *MaPrimeRénov' copropriété* est ainsi créé pour financer des travaux en parties communes de copropriété.

MPR reçoit de nouveaux ajustements via un décret en date du 25 janvier 2021 : élargissement du public éligible (propriétaires occupants aux ressources intermédiaires et supérieures, propriétaires bailleurs et autres titulaires d'un droit réel immobilier), ajout de nouveaux forfaits (financement d'une Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), rénovation globale des maisons individuelles, création d'un bonus pour la sortie de passoires thermiques et l'atteinte du label BBC). Un nouveau décret apporte des évolutions

⁸, cf. [Habitat Actualité spécial Loi Climat et Résilience](#)

⁹ cf. [Analyse juridique n°2022-09](#)

pour les biens mis en location et créé trois forfaits spécifiques à l'outre-mer. Une nouvelle délibération de l'Anah remplace celle portant sur *MaPrimeRénov' Copropriété*.

Au 1^{er} janvier 2022, MPR est complétée par *MaPrimeRénov' Sérénité*, héritée de l'aide Habiter Mieux Sérénité, destinée aux propriétaires occupants modestes et très modestes. Un décret en date du 30 décembre 2021 met en place des mesures de convergence de MPR et MPR Sérénité et revalorise les forfaits relatifs aux inserts et foyers fermés. La même année, en avril, un arrêté revalorise temporairement les forfaits d'installation d'équipements de chauffage des locaux fonctionnant à partir d'énergies renouvelables. Enfin, en juillet 2022, un autre arrêté apporte des précisions techniques sur des équipements éligibles. Une nouvelle délibération de l'Anah remplace à nouveau la délibération relative à MPR copropriété. Elle augmente les plafonds de travaux éligibles et les primes attribuées aux propriétaires occupants modestes et très modestes.

L'année 2023 apporte également son lot d'évolutions à la suite d'un arrêté paru en décembre 2022, qui révisé les montants forfaitaires selon les revenus des bénéficiaires et modifie la liste des travaux éligibles, dont l'exclusion des chauffages fonctionnant aux énergies fossiles. L'objectif est de réduire la dépendance aux énergies fossiles, favoriser les bouquets de travaux et mieux financer les ménages modestes. L'arrêté du 1^{er} avril 2023 rend possible l'utilisation d'un audit réglementaire, par exemple celui obligatoire dans le cadre d'une vente, dans le cadre de la prestation d'AMO, du forfait « rénovation globale » et des bonus « sorties de passoires énergétiques » ou BBC, ces derniers devant nécessairement être précédés d'un audit pour bénéficier de MPR. L'arrêté du 21 septembre 2023 harmonise le contenu de l'audit énergétique financé par MPR, à savoir un audit incitatif, avec celui de l'audit réglementaire. Il prévoit également des modalités renforcées pour les audits réalisés à destination des copropriétés. Ce même arrêté conditionne l'attribution de MPR au recours à « Mon accompagnateur Rénov' » dès lors que projet de rénovation atteint une certaine surface financière. Cette conditionnalité sera finalement décalée au 1^{er} janvier 2024.

Le décret du 30 mai 2023 ajuste par ailleurs les modalités d'attribution de MPR à compter du 1^{er} juin 2023, notamment le versement d'une prime « audit énergétique » conditionnée à l'attribution d'une autre prime pour travaux, à l'exclusion de la prime « AMO » et du dépôt de cuve à fioul.

Une délibération en juin 2023 de l'Anah précise les modalités de mise en œuvre de MPR Copropriété dans les territoires ultramarins.

En 2024, MPR est à nouveau révisée pour favoriser les rénovations performantes et globales, via une délibération de l'Anah en date de décembre 2023 ([lire l'analyse juridique de l'ANIL n°2024-03](#)) et via le décret du 21 mars 2024 modifiant le décret du 14 janvier 2020 ([lire analyse juridique de l'ANIL n°2024-02](#)). La délibération du 6 décembre 2023 dispose qu'« au 1^{er} janvier 2024, les aides à la rénovation énergétique de l'Anah évoluent avec la création d'un nouveau parcours « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » se substituant aux aides existantes (MPR Sérénité pour les ménages « très modestes » et « modestes » et MPR rénovation globale pour les ménages « intermédiaires » et supérieurs s'agissant de l'aide nationale.) ». Les aides au titre des certificats d'énergie sont intégrées dans le montant de la subvention, en vertu du principe du guichet unique qui cherche à unifier et simplifier le financement de la rénovation énergétique. L'assistance d'un opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR') est obligatoire, et est financée par l'Anah. Les travaux doivent être effectués par une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE). Un audit énergétique avant et après travaux doit être fourni. Ces trois dernières conditions favorisent des réhabilitations de qualité.

En 2024, MPR se décline désormais en trois types d'aides¹⁰ :

- MPR par geste pour installer un système de chauffage ou d'eau décarboné, pour réduire la dépendance aux énergies fossiles du parc résidentiel. D'autres travaux peuvent être financés en complément. Depuis le 15 mai 2024, il est possible de bénéficier de MPR geste pour des travaux d'isolation uniquement ;
- « MPR Parcours accompagné » (MPR PA') pour une rénovation énergétique ambitieuse, permettant un gain énergétique de deux classes, ce qui suppose de combiner plusieurs gestes d'isolation et de recourir à des énergies renouvelables. MPR accompagné sera le seul dispositif appliqué aux logements évalués « passoires énergétiques » à compter du 1^{er} janvier 2025. L'aide s'adapte à la progressivité de la rénovation, car il est possible de compléter son dossier avec des

¹⁰ Voir le [guide des aides financières de l'Anah](#), édition de février 2024

travaux supplémentaires pour des logements classés G, F ou E dans un délai de cinq ans. A noter que les travaux relatifs au confort d'été sont introduits dans les travaux éligibles, ce qui amorce une prise en compte plus large de l'adaptation des logements au changement climatique au-delà de la focale énergétique.

- « MPR copropriété est réservée aux travaux réalisés en parties communes ou privatives d'intérêt collectif. Elle est versée directement au syndicat des copropriétaires. L'aide est modulée en fonction de l'ambition des travaux. Elle est majorée lorsque la copropriété est déclarée fragile. Des primes individuelles sont prévues pour les copropriétaires modestes et très modestes. Il existe une aide spécifique pour les copropriétés en difficultés et pour les copropriétés de 20 lots et moins à titre expérimental.

Le dispositif MPR est applicable aux propriétaires occupants comme aux propriétaires bailleurs. Ces derniers peuvent également bénéficier « Habiter mieux » de l'Anah en conventionnant leur logement ([lire l'Analyse juridique n°2024-17](#)).

Localement, les collectivités peuvent déployer des aides à la rénovation, de manière complémentaire aux aides de l'Anah. Ce point sera développé en dernière partie¹¹.

Particularités des territoires d'outre-mer

MPR rénovation globale (aide nationale issue de la loi de finances et du décret du 14 janvier 2020 modifié par le décret du 21 mars 2024) ne s'applique pas en outre-mer. Il en va de même pour MPR PA' pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs modestes et très modestes (issus des délibérations n° 2023-45 et 2024-02).

Il existe cependant une aide spécifique pour l'outre-mer " MPR copropriété outre-mer" pour les projets de travaux comprenant a minima deux types de travaux. En outre, les copropriétés peuvent bénéficier d'une prime de 1.000 euros par logement si le projet de travaux comprend au moins trois types de travaux subventionnables relevant des champs d'intervention suivants : toiture, parois extérieures, amélioration de la ventilation naturelle et équipements collectifs (délibérations n° 2023-24 et 27). Pour que les travaux réalisés dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique soient éligibles au dispositif d'aide MPR Copro outre-mer, il faut que le bénéficiaire de l'aide produise un audit énergétique.

- En l'espace de quatre ans, MaPrimeRénov' a fait l'objet de nombreuses modifications législatives et réglementaires (plus d'une douzaine) pour ajuster le dispositif, tant sur les conditions d'attribution des aides que leur périmètre. L'Anah a publié en conséquence des délibérations et instructions pour préciser le champ de ces aides sous ce label. La réduction de la dépendance aux énergies fossiles, la décarbonation du parc résidentiel, l'amélioration de l'efficacité de la rénovation, la solvabilisation accrue des ménages modestes et l'émergence du traitement du confort d'été sous-tendent les évolutions de MPR qui aboutissent à la version 2024.
- L'épreuve de la mise en œuvre commande nécessairement une mise au point du dispositif de 2020. Il n'en demeure pas moins que ces fréquents ajustements ont été perçus comme une source de difficulté pour les bénéficiaires comme pour les professionnels, qui soulignent unanimement un besoin de stabilité et de simplification. Nous verrons que les ménages sondés au printemps 2023 pointent un manque de lisibilité des aides, alors même qu'ils identifient très bien MPR, et l'importance de bénéficier d'un accompagnement technique, juridique et financier. Les évolutions récentes placent cet accompagnement au cœur du système de financement de la rénovation, mais soulèvent la question de la qualité et de la robustesse de l'ingénierie mise à disposition des ménages, composée par des opérateurs historiques de l'Anah et des nouveaux acteurs privés.

¹¹ Cf. pages 68 à 70

4. Le Diagnostic de performance énergétique : un référentiel indispensable à la conduite des politiques publiques qui reste à stabiliser durablement

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est l'instrument de mesure retenu par les pouvoirs publics pour piloter les politiques visant à accélérer et massifier la transition énergétique ; il permet d'évaluer en amont les besoins de rénovation et d'évaluer en aval l'impact des rénovations effectuées. La consommation "théorique" prédite par le DPE est en effet une mesure centrale pour modéliser les économies d'énergie et donc la décarbonation attendue d'une rénovation. C'est pourquoi l'étiquette DPE est utilisée notamment pour définir les priorités de rénovation de bâtiments et conditionnent une majorité des aides à la rénovation.

>> Un nouveau référentiel qui peut réévaluer les cibles de l'action publique : l'exemple du parc social

Si le DPE existe depuis 2004, la réforme de 2021 a réinitialisé à compter du 1^{er} juillet la métrique associée à la performance énergétique, en introduisant la notion de GES et en harmonisant les méthodes de calcul. Si la rétropolation peut s'envisager sur des panels représentatifs de logements, le bénéfice des opérations de rénovation énergétique antérieures à 2021 ne pourra être qu'approximé.

Ce nouveau mode de calcul est par ailleurs très incident sur la reclassification potentielle de logements en passoires thermiques, comme l'indiquent des analyses effectuées sur le parc social, dont les stratégies de rénovation sont bien antérieures à 2021, fondée sur une assez bonne connaissance de la performance énergétique de leur parc selon un référentiel antérieur à la réforme du DPE. La rénovation du parc locatif social est plus avancée que celle du parc locatif privé. Mais l'application réalisée par l'ANCOLS dans le cadre d'une étude¹² du nouveau mode de calcul du DPE entraîne la classification de 100 000 logements supplémentaires comme étant F ou G dans le parc social en 2023. Ces changements de calcul élèvent le taux de passoires énergétiques dans le parc social de 4 à 6 % ; la part de logements considérés comme performants (classe A et B) diminue de 10 points, passant de 16 à 6 %.

Une autre étude de l'ANCOLS, livrée en février 2024, approfondit les conséquences du changement du mode de calcul du DPE¹³ à travers une enquête menée auprès de bailleurs. Celle-ci révèle que la réforme du DPE est source d'incertitude sur la bonne connaissance de l'état énergétique de leur parc, car le renouvellement de l'ensemble des DPE prendra un temps certain, alors que le DPE est le principal outil de pilotage des stratégies de rénovation.

Le nouveau DPE a conduit à classer davantage de logements comme passoires thermiques, nécessitant une action rapide des bailleurs compte tenu du calendrier de la décence énergétique. Les stratégies patrimoniales s'adaptent, la décision de rénovation pouvant être guidée par leur seul critère de la performance énergétique aux dépens d'une approche multicritères, compte tenu des échéances de la loi Climat et résilience. Selon leur historique et leur niveau d'anticipation, ils réalisent soit des réhabilitations globales, soit des gestes individuels visant des petits sauts d'étiquette énergétique pour sortir rapidement de l'état de passoires thermiques. Cependant, cette approche « tout DPE » peut entraîner des risques techniques, économiques et opérationnels, puisqu'elle conduit à déprioriser d'autres enjeux patrimoniaux comme l'adaptation des logements au vieillissement des locataires ou au handicap. L'autre point d'alerte est le nécessaire réinvestissement des logements F et G dont la réhabilitation aura produit un « petit » saut énergétique pour faire cesser l'état de passoires énergétique d'ici 2028 sans s'inscrire dans une réhabilitation par étape. Ces derniers s'ajouteront aux logements classés E, plus nombreux, qu'il faudra faire progresser d'ici 2034.

¹² [6 % de passoires thermiques dans le parc social : première estimation basée sur le nouveau mode de calcul du DPE – Tableau de bord 2023 des performances énergétiques du parc social de France métropolitaine – ANCOLS, décembre 2022](#)

¹³ [La rénovation des passoires thermiques du parc social, ANCOLS, février 2024](#)

>> Un référentiel indispensable pour piloter la stratégie de rénovation énergétique, avec des corrections à pour affiner sa pertinence

Les professionnels sont tenus de transmettre à l'ADEME les DPE qu'ils réalisent à des fins d'information, de contrôle, d'études statistiques, d'évaluation, d'amélioration méthodologique, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques. Ces données alimentent l'Observatoire des DPE de l'ADEME.

Entre 1^{er} juillet 2021 et le 1^{er} mai 2024, l'Observatoire des DPE enregistre 8 968 021 « DPE logement », soit un quart des logements de l'Hexagone. La connaissance du parc de logement social est la plus avancée : le DPE est renseigné pour 8 logements sociaux sur dix. Aussi, pour estimer la performance énergétique et environnementale de l'ensemble du parc, des extrapolations sont nécessaires, utilisant des calages fondés sur la structure du parc et ses modes principaux de chauffage, qui sont d'autant plus robustes que l'échelle territoriale est large et l'échantillon volumineux.

Ces DPE sont géolocalisés. Des collectivités ont pu mener des diagnostics territoriaux de la performance énergétique des logements pour définir leur politique en matière de rénovation énergétique. Pour gérer l'échelle locale et en l'absence d'une couverture exhaustive des DPE dont la constitution se chiffre en plusieurs années, des modélisations sont nécessaires pour calibrer la cible et le potentiel de rénovation. Elles convoquent les nouvelles modalités du DPE pour reconstituer les étiquettes énergétiques du parc local. Ainsi, l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), les agences d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) et de la région grenobloise (AURG) se sont prêtés à l'exercice¹⁴. L'AUDIAR a par exemple utilisé le modèle ENERTER, qui exploite le modèle réglementaire 3CL 2021 et les bases de données assurant une description physique du parc de logement jusqu'à la maille de l'IRIS. D'autres modèles existent, comme la base Imope de l'Urbs qui utilise le modèle des « proches voisins ». Elle est soumise à un niveau d'incertitude non négligeable, d'autant plus qu'elle est utilisée à une échelle fine (quartier, groupes d'immeubles) : le DPE peut varier fortement en dépit de la proximité des logements. L'analyse des exploitations de la base DPE réalisée par la FNAU¹⁵ invite à privilégier à l'échelle urbaine un indicateur à la maille « immeuble » plutôt que la maille « logement ». L'ADEME fournit un tel indicateur. Celui-ci rapporte à la surface habitable du bâtiment les consommations énergétiques et les émissions de GES totaux. D'autres méthodes modélisent un DPE à l'immeuble (le modèle BDNB du CTSB qui définit un DPE « représentatif », celui de l'Urbs un DPE synthétique sur la base du diagnostic le plus récent), que la variabilité des DPE des logements au sein d'un même bâtiment biaise nécessairement. Mais cette maille reste intéressante selon la FNAU, qui note que « les stratégies de rénovation seront sans doute plus efficaces menées à l'échelle du bâtiment, des copropriétés qu'à l'échelle du logement et de l'individu. Un indicateur à la maille de l'immeuble plutôt qu'à celui du logement aurait toute sa pertinence ». L'accélération de la rénovation énergétique repose en effet sur la capacité à mener des réhabilitations d'ensemble sur le parc collectif, qui représente 46 % du parc de logement français et abrite une grande partie du parc locatif. Or, l'on sait que la dynamique de réhabilitation est plus lente à prendre dans les copropriétés, comme ne cessera de pointer le reste de la présente étude.

Enfin, au-delà des modèles prédictifs pour compenser l'absence d'exhaustivité de la donnée, il existe un autre biais : celui de la fiabilité du DPE recueilli, confronté à deux principales limites que la donnée ne capte pas. Tout d'abord, le comportement des ménages dans leur consommation énergétique en fonction de leur seuil de confort thermique, qui peut être supérieur ou inférieur aux températures prises en référence par le DPE (19 °C en hiver, 28 °C en été) ; ils ajustent aussi le seuil de chauffe ou de climatisation à leurs revenus. Ensuite, le paramétrage du calcul du DPE, et donc, le résultat, peut varier en fonction des diagnostiqueurs. Deux DPE différents ont été fréquemment remontés pour un même logement selon les diagnostiqueurs.

Une étude remarquable récemment réalisée par le Conseil d'analyse économique à partir des données bancaires¹⁶ vise à documenter l'écart entre consommation prédite par le DPE et consommation réelle, selon une approche inédite. Les auteurs ont apparié des données bancaires à la base de données publique du DPE, pour analyser la relation entre dépense et consommation énergétique, et performance

¹⁴ Accélérer la transformation du parc existant, les dossiers de la FNAU n°59, avril 2024

¹⁵ Cf. référence ci-avant, article « Base de données DPE : enjeux de méthode et de souveraineté » pages 13 à 14, par Karine Hurel et Kevin Jiang.

¹⁶ Performance énergétique du logement et consommation d'énergie: les enseignements des données bancaires, Conseil d'analyse économique, focus n°123, janvier 2024, Jeanne Astier, Ariane Salem, Gabrielle Fack, Julien Fournel et Flavie Maisonneuve

énergétique du logement et déterminants socio-économiques. Leurs travaux alertent sur une potentielle surestimation des gisements d'économie d'énergie faute de mesure de l'adaptation des comportements des usagers. La différence de consommation d'énergie au m² entre un logement classé A ou B et un logement classé G est six fois plus faible que celle prédite par le DPE. L'ajustement comportemental expliquerait les deux-tiers de l'écart entre la consommation théorique prédite par le DPE et la consommation réelle selon les modèles convoqués par les auteurs. L'écart résiduel peut s'expliquer par des erreurs de mesure au moment du calcul du DPE. Les usagers adaptent leur comportement en fonction du prix du confort énergétique, et donc, de la performance du logement, ainsi qu'en fonction de leurs revenus. « Ainsi, notent les auteurs, la consommation des ménages dépend autant des revenus que de l'étiquette DPE », qui tend à surestimer la performance théorique à partir de la classe D, cette surestimation étant particulièrement forte pour les logements classés G.

La surface aussi est un facteur de surestimation : plus la superficie du logement est importante, plus la surestimation de la performance théorique s'accroît. Un autre biais provient de la sensibilité du modèle à la surface : les besoins énergétiques sont calculés en fonction de la surface déperditive du logement (soit le sol et les murs extérieurs) rapportés à la surface au sol : à caractéristiques équivalentes, l'étiquette du DPE est mécaniquement plus faible pour le logement présentant une superficie plus petite, le rapport surfaces déperditives / surface au sol étant plus élevé. Les petits logements sont d'ailleurs surreprésentés dans les passoires énergétiques. Les ajustements apportés en mars 2024 visent notamment corriger cet effet surface.

- Ces éléments militeraient en faveur d'une homogénéisation et d'une amélioration du DPE, afin qu'il soit plus conforme à la réalité des effets comportementaux, qui agissent sur les consommations énergétiques et les émissions de GES. Les populations les plus modestes, exposées à la précarité énergétique, sont celles qui appliquent le plus les écogestes. Les économies d'énergie après travaux peuvent être inférieures à celles escomptées, du fait d'une consommation déjà frugale d'énergie par des ménages occupants des logements F ou G. Cette absence de correction « comportementale » peut peser sur l'appréciation de l'efficacité de la rénovation, et de l'efficience de la politique qui la pilote. Les ménages qui ont bénéficié de travaux de rénovation énergétique tendent d'ailleurs à souligner davantage un gain de confort d'usage qu'une baisse notable de la facture (cf. ci-après les résultats de l'enquête du réseau ANIL / ADIL).
- L'amélioration du DPE ne doit cependant pas déstabiliser un référentiel désormais réglementaire et opposable, qui oriente fortement le marché immobilier, les stratégies patrimoniales, les obligations à rénover et la captation des aides de l'Etat et des collectivités, elles-mêmes sujettes à stabilisation. Les effets de la réforme du DPE sur une politique menée de longue date et bien suivie ont pu être mis en évidence dans le parc social : l'augmentation d'un stock de logements énergivores à traiter rapidement, au prix d'autres priorités, et parfois de manière palliative et non durable.
- A qualité de donnée constante, c'est-à-dire à partir du DPE tel que calculé actuellement, la question de la représentativité des classifications énergétiques du parc à différentes mailles, en particulier la maille « immeuble », reste entière : à défaut d'une connaissance exhaustive de la performance énergétique du parc, des extrapolations sont nécessaires. Or, plusieurs méthodologies prédictives co-existent, et sont soumises à une incertitude, plus ou moins grande selon la maille et la méthode retenues. Comme pour l'observation des loyers, il conviendrait que l'observation des DPE pour piloter des politiques nationales et locales, de leur définition à leur évaluation, soit soumise à une méthodologie robuste validée par un Comité scientifique et garantie par l'Etat.

Synthèse et mise en perspective

La décarbonation et la sobriété énergétique du parc de logement français sont des piliers de la transition écologique de la France, dont le cap a été principalement fixé par trois lois : la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte de 2015, la loi Energie et Climat de 2019 et la loi Climat et Résilience de 2021, promulguée dans le sillage de la COP 21.

Le parc de logements français se chauffe encore pour moitié aux énergies fossiles, dont la combustion est fortement émissive en GES. L'électricité chauffe quant à elle plus d'un tiers des logements, notamment dans le sud et l'ouest de la France. Les énergies renouvelables alimentent une part encore congrue des résidences principales, cependant de manière plus répandue dans les espaces ruraux.

La prédominance d'un type d'énergie de chauffage est très liée à la géographie physique et urbaine de la France : le climat, la proximité des ressources, les époques de développement résidentiel jouent sur la distribution des caractéristiques énergétiques des logements du territoire français.

Ainsi, le parc résidentiel consommait en 2021 480 TWh. Le chauffage est le principal poste de consommation d'énergie. La consommation tend à baisser annuellement de 2 % depuis 2012, et pour le seul poste de chauffage, elle recule de 2,3 % par an. Les émissions de GES associées ont quant à elles diminué de 3,4 % par an et 3,9 % pour le chauffage.

Ces évolutions positives s'expliquent par la frugalité énergétique des constructions neuves de plus en plus éco-performantes (RT 2012, RT 2020, BBC...) conjuguée au mouvement de rénovation du stock de logements (éco-conditionnalité des aides à la réhabilitation, aides directes et indirectes dédiées, incitations fiscales pour améliorer la performance énergétique et écologique).

La dynamique de rénovation a cependant profité aux logements individuels depuis 2016, et la montée en puissance observée entre 2020 et 2022 avec des réhabilitations plus ambitieuses ne dément pas cette tendance. La dynamique est bien plus lente à mettre en œuvre dans le parc collectif privé. Elle est en revanche très avancée dans le parc social.

L'intensification de la rénovation énergétique est certainement à mettre en perspective avec la diminution de deux points du taux national de passoires énergétiques entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023, soit les logements classés F ou G au titre du DPE tel qu'appliqué depuis le 1^{er} juillet 2021. Selon les estimations du SDES, la France compte 4,8 millions de passoires énergétiques, soit 16 % du total des résidences principales.

La densité des passoires énergétiques varie selon l'époque de construction, le type d'énergie, le statut d'occupation et les dynamiques d'urbanisation. L'agglomération parisienne et les espaces ruraux, opposés dans la géographie urbaine, partagent les taux de passoires énergétique les plus élevés de l'Hexagone.

Les logements classés F et G sont surreprésentés dans le parc locatif privé, qui en compte 1,6 millions. Les caractéristiques intrinsèques du parc locatif privé accroissent sa vulnérabilité aux mauvaises performances énergétiques. A noter que celles du parc locatif social sont en revanche très bonnes, car la rénovation des logements est mise en œuvre de longue date à travers les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux.

Les mauvaises performances d'une partie des logements locatifs privés les rendent particulièrement sensibles pour deux raisons :

- D'abord, parce que les logements locatifs sont plus fréquemment occupés par des ménages modestes, que l'augmentation des prix de l'énergie expose à un risque accru de précarité énergétique,
- Ensuite, parce que leur mise en location est soumise à des critères de décence, dont énergétiques, qui conduisent à exclure les logements E, F et G du circuit de la location à plus ou moins brève échéance (de 2025 à 2034).

La très forte hausse des consultations pour congés du bailleur au cours de l'année 2023 dans le réseau des ADIL est symptomatique des difficultés de certains bailleurs à se conformer aux critères de décence énergétique dans le calendrier imparté.

Le parc locatif privé est donc un segment clé des politiques publiques en matière de rénovation énergétique. Car si la performance énergétique est un sujet technique, elle a une résonance sociale

et juridique forte, qui aligne les politiques publiques au plan local comme au plan national. Une augmentation de 15 % des factures d'énergie des ménages a été constatée pour l'année 2022. Cette augmentation grève le budget des ménages, et plus particulièrement celui des plus modestes, que l'on sait plus fréquemment logés dans des passoires énergétiques du parc locatif privé quand ils n'habitent pas le parc social. 12 % des ménages français sont en situation de précarité énergétique, ce qui peut emporter des conséquences sociales et sanitaires. Plus globalement, l'érosion du pouvoir d'achat liée à l'inflation des coûts de l'énergie agit comme un puissant facteur de sensibilisation à la rénovation énergétique. L'enquête réalisée par le réseau ANIL / ADIL présentée ci-après le montre très clairement. **La précarité énergétique est de plus en plus présente dans l'action sociale départementale, qui appelle une convergence avec les politiques de l'habitat qui mobilisent les aides à la pierre pour rénover le parc le plus énergivore. Elle renvoie aussi aux nouvelles exigences de décence énergétique, qui a pris une consistance réglementaire autour du critère de performance énergétique pour qualifier la décence d'un logement.**

En effet, si la loi Climat et Résilience consacre les étiquettes du DPE dans sa version 2021 comme l'indicateur réglementaire de la décence énergétique, le critère de performance énergétique a été progressivement introduit et défini pour apprécier la décence du logement. Le 1^{er} jalon a été fixé par la loi relative à la Transition énergétique pour la croissance verte de 2015 en ajoutant ce critère dans l'appréciation de la décence. Un 2^{ème} jalon a été posé par la loi Energie et Climat de 2019 en le précisant par l'introduction d'un seuil minimal et un objectif de performance énergétique. Le 3^{ème} jalon apporté en 2021 par la loi Climat et Résilience est la fixation d'un seuil énergétique minimal fondé sur l'étiquette du DPE, échelonnée en sept classes qui prennent une existence juridique. La loi Climat et Résilience définit aussi un calendrier progressif d'exclusion de la décence les logements E, F et G.

Le Législateur pose ainsi le DPE comme un acte incontournable et opposable dans la vie des transactions immobilières, dans la relation entre les propriétaires et leurs locataires. Il est aussi le point de repère pour fixer les ambitions de rénovation, et donc l'ampleur des travaux, en particulier pour les bailleurs. Ces derniers devront atteindre une étiquette minimale de D d'ici 2034 s'ils souhaitent continuer à exploiter leur patrimoine locatif. La question d'une politique de rénovation pensée à l'immeuble, où se situe une grande partie du parc locatif énergivore, est bien identifiée, mais se concrétise plus laborieusement dans les bilans des aides à la rénovation.

Pour accompagner l'effort de rénovation, le Législateur a instauré en 2020 une prime unique à la transition énergétique distribuée par l'Anah : MaPrimeRénov'. Elle fusionne l'aide « Habiter Mieux » de l'Anah, et le Crédit d'impôt à la transition énergétique (CITE). Cette unification des aides aux particuliers va de pair avec la volonté du Législateur d'organiser un réseau de guichets uniques pour la rénovation énergétique des logements. Et de proposer aux ménages un accompagnement harmonisé. La loi Climat et Résilience restructure le Service public de performance énergétique de l'habitat (SPEEH) et lui apporte une plus grande lisibilité en complément de la distribution d'une aide unique autour de la marque « France Rénov' ».

Le gain de lisibilité a cependant pâti des nombreux ajustements pour installer MPR dans sa réglementation de croisière. En l'espace de quatre ans, MPR a fait l'objet de nombreux textes de cadrage et d'application pour préciser et ajuster le dispositif, tant sur les conditions d'attribution des aides que leur périmètre. Ces fréquents ajustements ont été perçus comme une source de difficultés pour les particuliers comme pour les professionnels, qui soulignent unanimement un besoin de stabilité et de simplification. L'efficacité de la rénovation énergétique, et l'effort consenti par les particuliers, suppose un accompagnement renforcé pour optimiser le couple travaux / aides. Les évolutions récentes placent cet accompagnement au cœur du système de financement de la rénovation. Les moyens alloués ont cependant été réduits en mai 2024.

Enfin, la mise en œuvre de la politique de rénovation énergétique repose pleinement sur le DPE version 2021. Les évolutions du mode de calcul font mécaniquement évoluer le parc cible de la rénovation énergétique, plutôt à la hausse si l'on se réfère aux simulations de l'impact dans le parc social, qui est un bon étalon par l'excellente couverture du DPE. Pour le parc social, c'est 100.000 logements classés F et G qu'il a fallu prendre en compte dans les stratégies patrimoniales.

Bien que le Législateur ait œuvré à la fiabilisation du DPE, plusieurs critiques sont émises sur sa qualité évaluative : une mauvaise mesure initiale par le diagnostiqueur, une sensibilité à la surface du logement qui défavoriserait les petits logements, ou encore l'absence de prise en compte des comportements des usagers. Or, concernant ce dernier point, il a été démontré l'impact des ajustements comportementaux sur la consommation réelle, souvent inférieure à la consommation prédite par le DPE. Des améliorations

pourraient être motivées à l'autel de la juste mesure de l'efficacité de la rénovation et de l'efficience des politiques qui la pilotent.

Mais **les DPE sont désormais versés à la statistique publique, qui a besoin d'un référentiel stable pour comparer ce qui est comparable et suivre dans le temps l'effet des politiques mises en œuvre**. En l'absence d'une couverture exhaustive du parc résidentiel qui mettra un temps certain à se constituer, l'évaluation du potentiel et des besoins, comme celle de l'évolution de la performance énergétique recourent à des méthodes d'extrapolation. Plusieurs modèles prédictifs co-existent, avec des degrés de fiabilité divers, dont la robustesse varie selon la maille géographique et donc, la taille de l'échantillon à extrapoler. Si une collectivité souhaite définir des territoires d'expérimentation ou des secteurs prioritaires, le diagnostic doit pouvoir fournir une granulométrie à l'immeuble. Or, c'est à cette échelle que la fiabilité des différents modèles prédictifs utilisés est inégale. **Ainsi, il conviendrait à l'instar de l'observation des loyers, en l'absence d'une donnée exhaustive, qu'une méthodologie unique soit validée par un Comité scientifique dont l'Etat serait garant.**

II. La rénovation énergétique en France : intérêt à agir et adhésion des particuliers

Les principaux maîtres d'ouvrage de la rénovation énergétique du parc de logement français sont les propriétaires privés. Ces derniers sont très majoritairement des particuliers, qui louent et habitent les logements à améliorer. Comment accueillent-ils les enjeux de la rénovation énergétique de leur logement ? Comment y adhèrent-ils ? Comment perçoivent-ils les aides et accompagnements que leur adressent les pouvoirs publics pour rénover leur logement ? Lorsqu'ils sont propriétaires bailleurs, comment gèrent-ils les obligations liées à la non-décence énergétique ?

Afin de répondre à cette question, une enquête a été administrée par le réseau des ADIL entre mai et juillet 2023, auprès de 3.000 répondants sur l'ensemble du territoire national¹⁷. Les répondants sont principalement des consultants en ADIL, qui ont pu remplir sur place leur questionnaire ou au moyen d'un lien internet. Le questionnaire est constitué de trois parties : la première qualifie la situation socio-économique et résidentielle du répondant, la deuxième porte sur sa connaissance de la qualité énergétique de son logement et ses éventuelles intentions de travaux et la troisième le sonde sur la lisibilité et l'efficacité des aides pour mener un projet de rénovation énergétique. Lorsque le répondant déclarait posséder un ou plusieurs logements locatifs, il devait répondre à une quatrième partie dédiée à la rénovation énergétique de son patrimoine locatif.

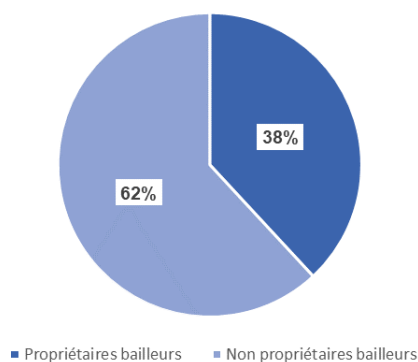
L'enquête a ainsi une double entrée : les ménages face à la rénovation énergétique du bien qu'ils habitent et ceux qui ont par ailleurs le statut de propriétaires bailleurs. Compte-tenu de la réglementation récente sur la non-décence énergétique, les répondants ayant la qualité de propriétaires bailleurs ont été sur-échantillonnés.

1. Présentation de l'échantillon

L'échantillon, après retraitement de grappes géographiques, compte 2.980 répondants dont 1.315 sont propriétaires bailleurs, soit 38 % d'entre eux.

Part des propriétaires bailleurs parmi les répondants

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



79 % des répondants sont propriétaires occupants et 20 % locataires du parc privé et social.

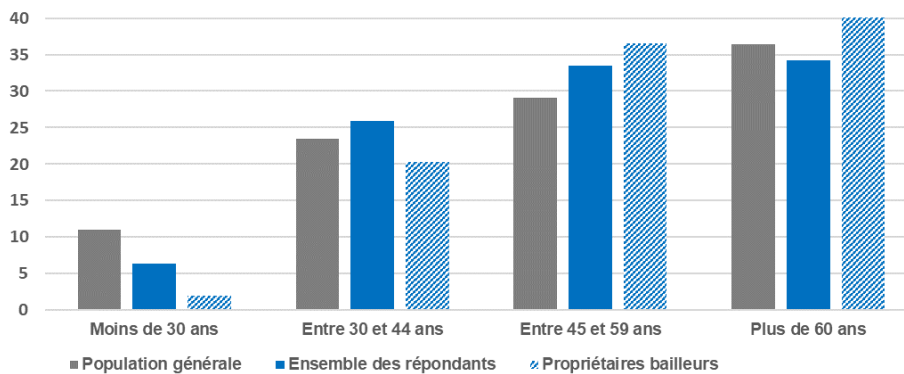
¹⁷ Les résultats de l'enquête ont fait l'objet d'un premier carnet publié en décembre 2023.

Comparés à la population générale, les locataires et les moins de 30 ans apparaissent sous-représentés. Cela est lié à l'objet de l'enquête, qui a sur-échantillonné les propriétaires bailleurs pour obtenir des résultats représentatifs de cette catégorie de population. Or, ceux-ci sont en moyenne plus âgés et plus souvent propriétaires de leur résidence principale que le reste de la population¹⁸.

Neuf propriétaires bailleurs sur dix sont propriétaires de leur résidence principale ; ils représentent 44% des propriétaires occupants du panel. Ils représentent par ailleurs 45 % des répondants âgés de plus de 60 ans. Lorsque l'on soustrait la population bailleur de l'échantillon, les écarts avec la population générale se réduisent sensiblement, en particulier sur la part des locataires et les moins de 30 ans.

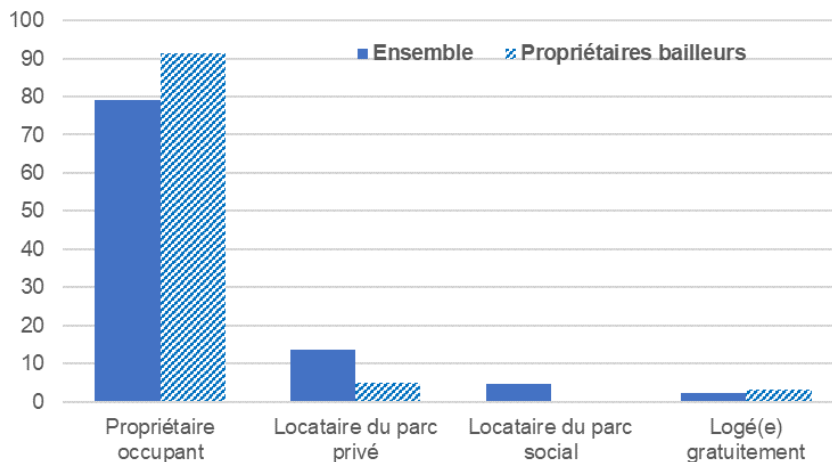
Répartition par tranche d'âge du panel

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



Répartition par statut d'occupation du panel

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants

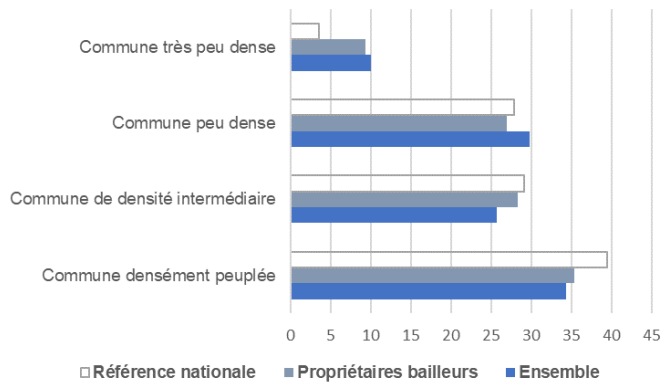


72 % des logements de l'échantillon sont individuels, et un quart en copropriété. La structuration territoriale contribue à expliquer la prépondérance du parc individuel dans le panel, où les habitants des territoires ruraux représentent 10 % de l'échantillon, soit une part supérieure à la moyenne nationale, bien qu'en partie corrigée. Les propriétaires bailleurs habitent davantage les communes urbaines denses.

¹⁸ Au plan national, la majorité des propriétaires bailleurs est âgée entre 50 et 64 ans.

Répartition du domicile des répondants selon la grille de densité de l'INSEE

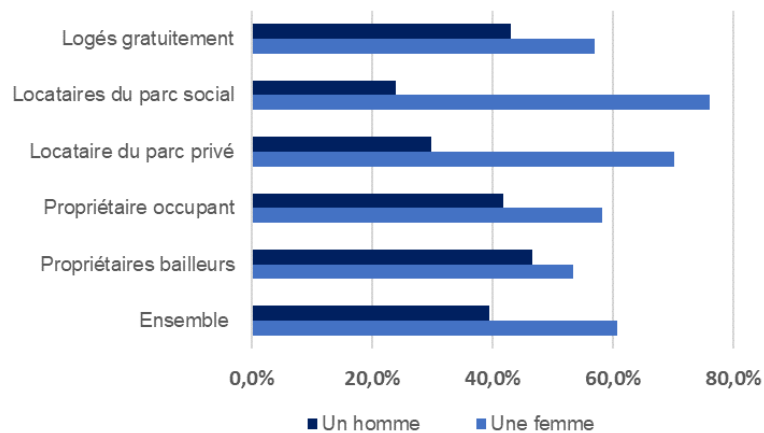
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



60 % des répondants sont des femmes. Cela s'explique par le mode d'administration de l'enquête auprès des consultants d'ADIL : les femmes représentent six consultants sur dix des ADIL, car elles sont plus fréquemment à l'initiative de recherches d'information pour le ménage. Dans l'échantillon, elles sont particulièrement représentées parmi les locataires ; la part homme / femme se rééquilibre au sein de la population « bailleurs ». 61 % des répondants vivent en couple et 14 % sont divorcés. Mais la majeure partie n'a pas d'enfants à charge : 62 %.

Répartition par genre et par statut d'occupation du panel

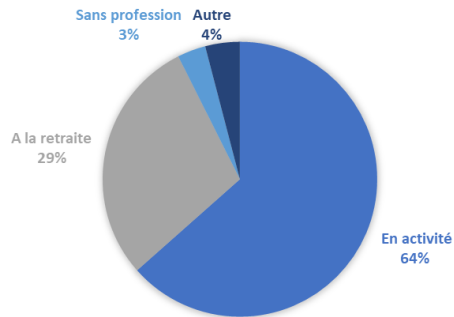
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



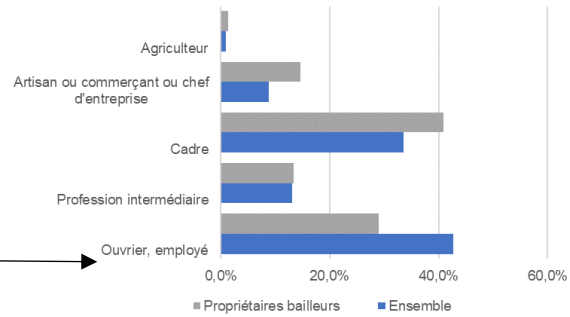
Près d'un répondant sur trois est en activité, 29 % sont à la retraite. La part de retraités est un peu plus marquée, là encore du fait du poids des propriétaires bailleurs dans l'échantillon, que l'on sait globalement plus âgés et plus fréquemment à la retraite (37 % des bailleurs du panel ne sont pas en activité). Lorsqu'ils sont en activité, les propriétaires bailleurs sont plus souvent travailleurs non-salariés ou cadres. Ils ont des revenus plus confortables : 65 % des répondants déclarant des revenus annuels nets supérieurs à 60.000 € sont propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs logements. Ils sont aussi proportionnellement plus nombreux à ne pas vouloir indiquer leur tranche de revenus. Ce sont en définitive des ménages plus fiscalisés et avec une plus grande capacité d'investissement, qui trouvent intérêt à réaliser des placements immobiliers.

Répartition par statut d'activité (graphique 1) et par catégorie socio-professionnelle des répondants en activité (graphique 2)

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



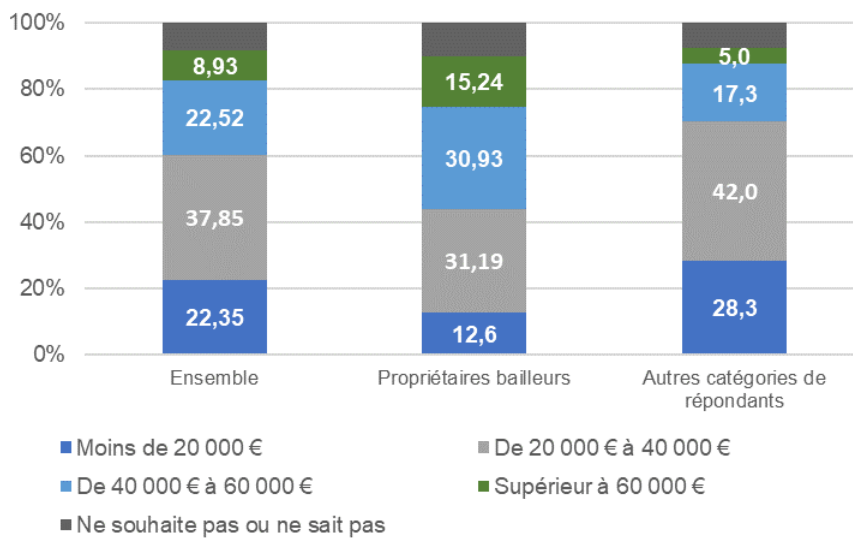
Graphique 1



Graphique 2

Répartition par tranche de revenus du panel

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



Ces éléments socio-économiques constituent une clé de lecture importante pour comprendre et analyser les réponses du questionnaire.

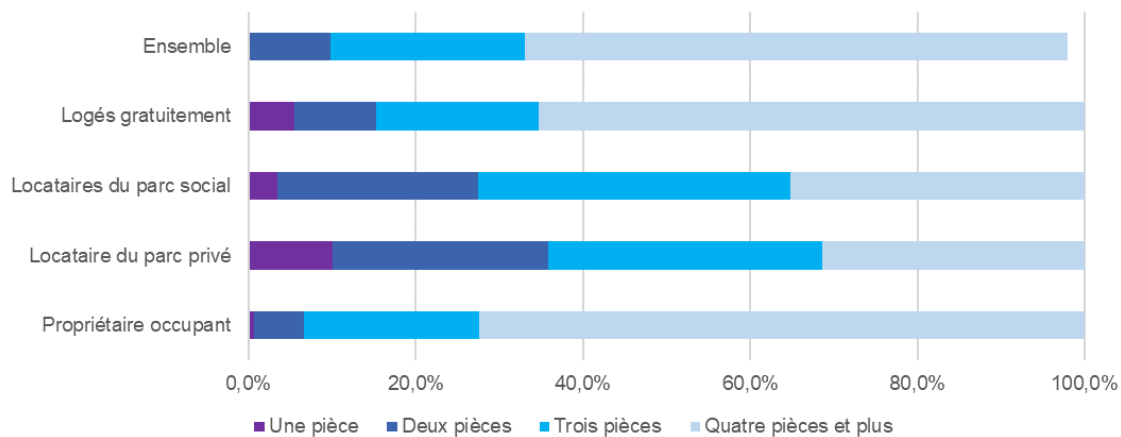
2. Rénover le logement qu'on habite

>> Les caractéristiques des résidences principales des répondants

Les résidences principales de l'ensemble des répondants sont très majoritairement des maisons individuelles, de grande taille : 65 % des logements comportent quatre pièces et plus, soit cinq points de plus que la moyenne nationale. La prépondérance des propriétaires occupants explique cette légère déformation. Ces logements sont habités à 62 % par des ménages sans enfants à charge.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces et par statut d'occupation

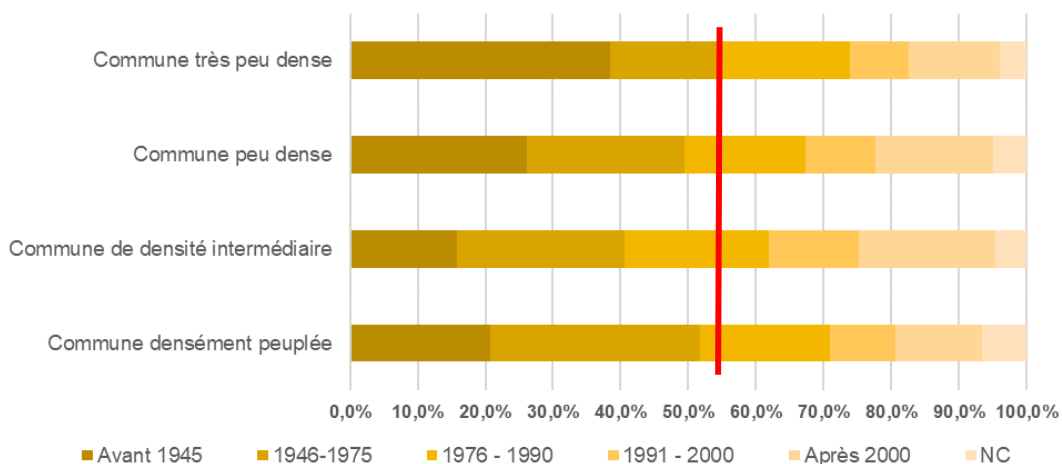
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



95 % des répondants étaient en mesure de renseigner l'époque de construction de leur résidence principale. Près d'un logement sur deux a été construit antérieurement aux premières réglementations thermiques. Cette part excède 50 % dans le rural peu dense, ainsi que dans l'urbain dense. Pour le rural peu dense, ce sont les logements construits avant 1945 qui pèsent dans cette statistique, alors que pour l'urbain dense, ce sont les logements édifiés pendant les Trente glorieuses. Les locataires connaissent moins bien l'époque de construction de leurs logements que les propriétaires ; le parc qu'ils occupent est globalement un peu plus récent.

Répartition des résidences principales par époque de construction

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants

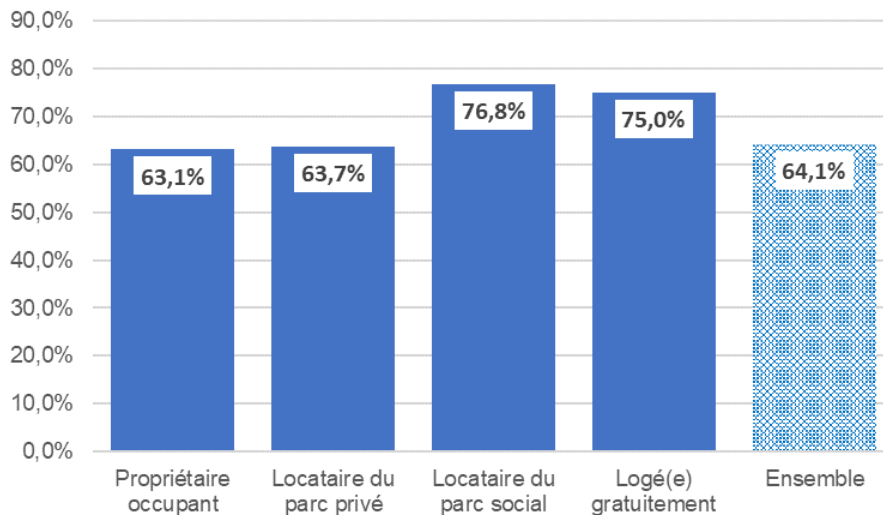


>> Une méconnaissance de l'étiquette énergétique du logement

64 % des répondants déclarent ne pas connaître l'étiquette énergétique de leur logement. Le taux de méconnaissance est assez uniforme : les propriétaires occupants ne le connaissent pas mieux que les locataires du parc privé. Être bailleur n'influe pas sur la connaissance de l'étiquette énergétique de sa résidence principale : 64 % déclarent ne pas savoir celle de leur résidence principale alors que 68 % d'entre eux la connaissent pour leur patrimoine locatif.

Part des répondants déclarant ignorer l'étiquette énergétique de leurs résidences principales

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants

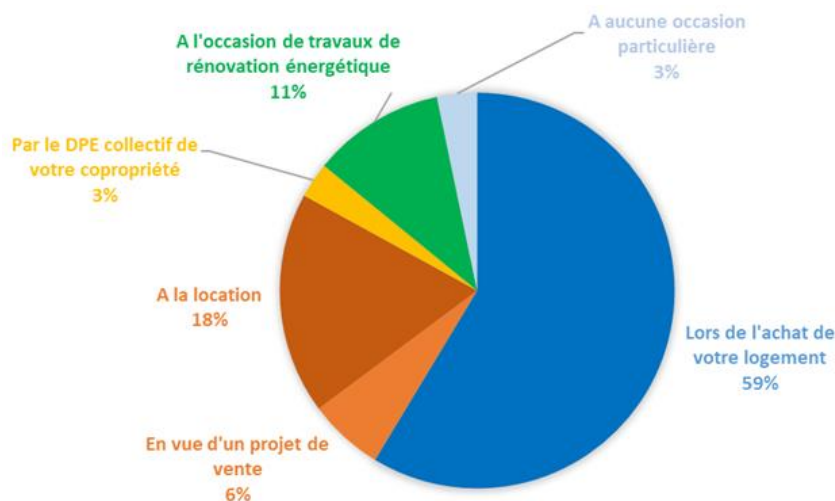


Les 36 % répondants déclarant connaître l'étiquette énergétique de leur résidence principale la découvrent à l'occasion de la réalisation du Diagnostic de performance énergétique (DPE), au moment de la vente, de l'achat et de la mise en location. Cette part est conforme au taux de mobilité dans le parc de logement français mesuré ces 4 dernières années. La connaissance du DPE est donc avant tout associée à un acte administratif, seuls 17 % déclarent avoir effectué un DPE à une autre occasion.

« Je n'ai pas fait faire le DPE pour ma maison, je ne pense pas que ce soit utile, je le ferais si je vendais la maison, je ne dois pas avoir une bonne note de toute façon. » (Mme C., propriétaire occupante, 65 ans, retraitée)

Origine de la connaissance de l'étiquette énergétique du logement

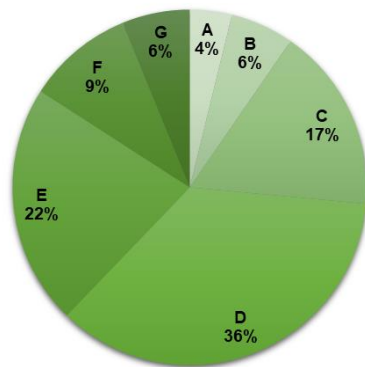
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.069 répondants



La répartition des étiquettes énergétiques renseignée est cohérente avec celle mesurée à l'échelle du parc de logement français. 15 % des logements sont classés F et G, ce qui est conforme au taux national au 1^{er} janvier 2023. Au sein de l'échantillon, les locataires du parc privé déclarent habiter proportionnellement davantage d'étiquettes F et G, ce qui est également cohérent avec les données nationales. Il convient toutefois de rester prudent sur la représentativité de cette tendance compte tenu du nombre d'observations relativement limité dans le parc locatif.

Répartition des résidences principale selon l'étiquette énergétique

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.069 répondants

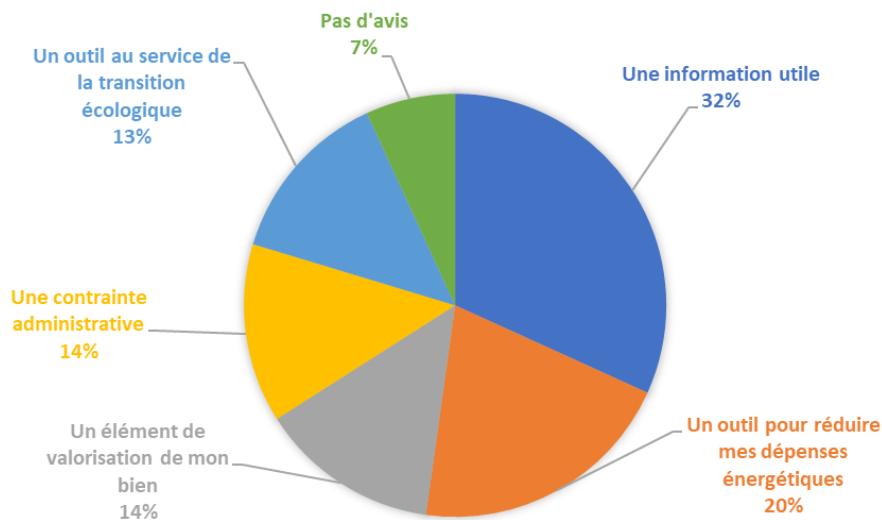


>> Mais un diagnostic de performance énergétique plutôt perçu comme utile

Les répondants ont été interrogés sur l'utilité du DPE : ils sont peu au final à n'exprimer aucun avis. Le DPE est en premier lieu désigné comme une information utile (55 % du panel) et comme un outil pour réduire les dépenses énergétiques (34 % du panel). Si l'on analyse les réponses cumulées (les répondants pouvaient sélectionner plusieurs réponses), ces deux qualités du DPE représentent plus d'une réponse sur deux. Elles sont particulièrement énoncées par les locataires, sensibles à la maîtrise des charges énergétiques, dont ils peuvent faire un point de négociation du loyer avec leur propriétaire bailleur. La valorisation du bien est plus fréquemment citée par les propriétaires occupants, ainsi que la contrainte administrative. Celle-ci est davantage mise en avant lorsqu'ils sont par ailleurs bailleurs (30 % des bailleurs contre 22 % pour l'ensemble du panel) ; ces derniers forment un public davantage sensibilisé à la non-décence énergétique, et bien qu'ils soient sondés sur leur résidence principale, les éventuelles contraintes liées à la performance énergétique de leur bien locatif influe sur leur réponse.

Quelle est l'utilité du Diagnostic de performance énergétique ? (plusieurs choix possibles)

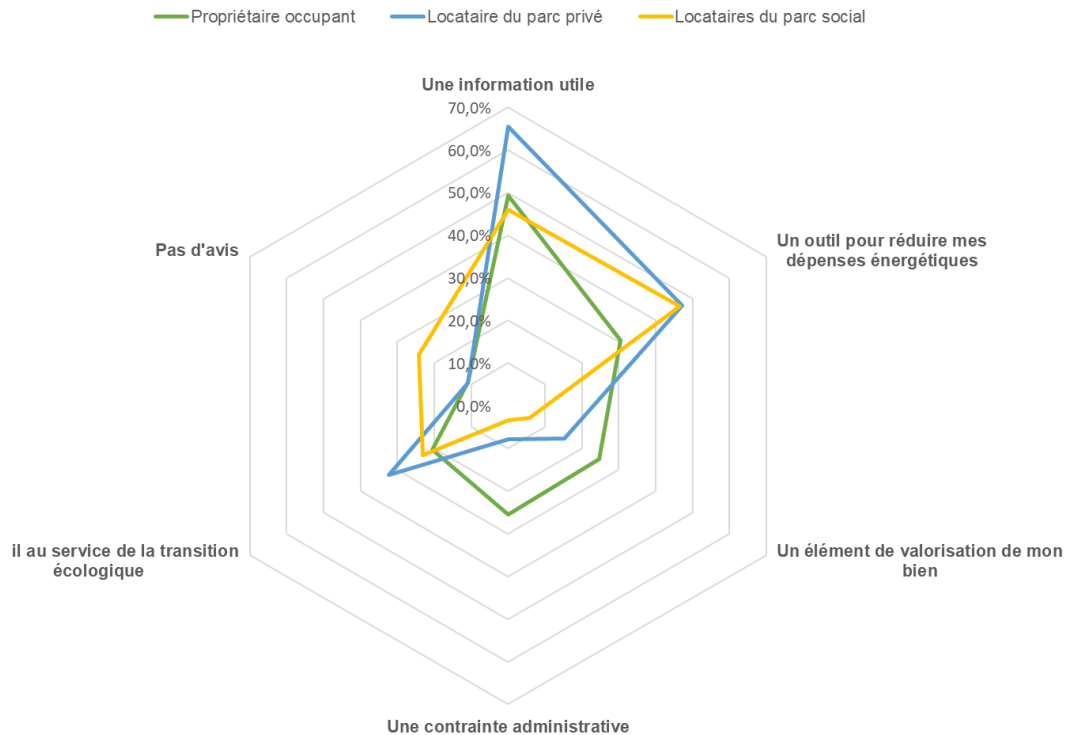
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 4.953 réponses cumulées



Note de lecture : ce graphique représente la part des occurrences de chaque item sur l'ensemble des réponses cumulées, qui pouvaient être multiples.

Quelle est l'utilité du Diagnostic de performance énergétique ? Réponse par statut d'occupation

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



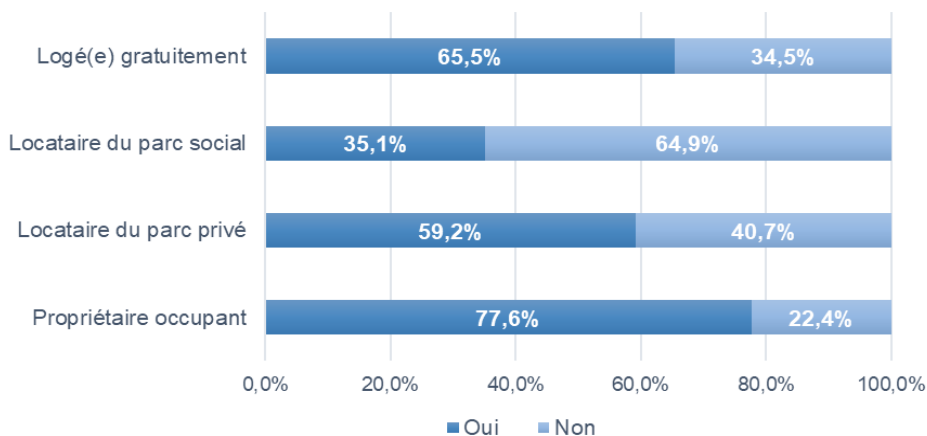
Note de lecture : ce graphique représente la part de répondants selon leur statut d'occupation ayant cité l'item. Ainsi, 66 % des locataires du parc privé jugent utile l'information délivrée par le DPE.

>> Un fort intérêt à rénover

À la question « pensez-vous avoir été sensibilisés à l'intérêt de rénover votre résidence principale ces dernières années ? », près de 75 % répondent positivement. 78 % des propriétaires occupants se disent sensibilisés, qu'ils soient bailleurs ou non. Les locataires du parc social se positionnent plus en retrait.

Pensez-vous avoir été sensibilisé à l'intérêt de la rénovation énergétique de votre résidence principale ces dernières années ? Répartition par statut d'occupation

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



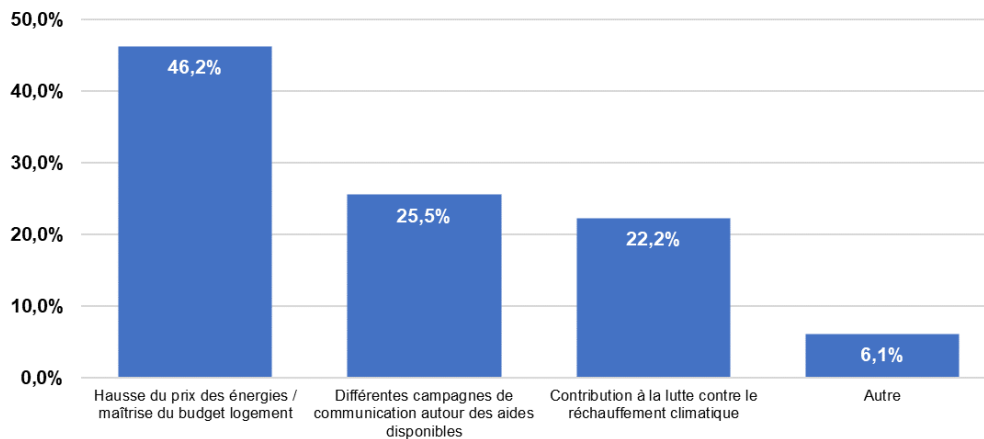
Cependant, un quart du panel ne se sent pas concerné (26 %). Les jeunes expriment plus fréquemment un « non » (30 % des moins de 30 ans), ainsi que les ménages les plus modestes (33 % des répondants ouvriers). Les ménages les plus modestes vivant dans des logements collectifs sont les plus éloignés

de la rénovation énergétique, alors même qu'ils sont les plus exposés à la précarité énergétique. Ces ménages sont davantage logés dans le parc social, ce qui peut expliquer la moindre adhésion aux enjeux de la rénovation énergétique relevée précédemment. Les bailleurs publics intègrent les travaux de rénovation énergétique dans leur stratégie patrimoniale, dont les locataires ne sont pas directement acteurs bien qu'informés.

Le degré de sensibilisation se matérialise dans l'engagement dans une dynamique de travaux : les indécis, c'est-à-dire ceux qui ne savent s'ils vont se lancer dans des travaux de rénovation de logement, déclarent à 58 % avoir été sensibilisés, alors que cette part monte à 82 % pour ceux qui ont un projet de rénovation, voire à 88 % quand ils l'ont concrétisé. Compte tenu du profil des indécis, cette hésitation renvoie à une crainte réelle ou supposée de ne pas pouvoir financer les travaux.

Comment avez-vous été sensibilisé à la rénovation énergétique ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



L'intérêt à rénover son bien immobilier en 2023 est largement motivé par la maîtrise des charges liées au logement dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie ; ainsi, 46 % des sondés en font le principal motif, quel que soit leur statut d'occupation. Les campagnes de sensibilisation arrivent au second plan. Pour autant, il ne faut pas minorer l'impact des politiques publiques dont les aides et les campagnes d'information s'adressent surtout aux propriétaires occupants et bailleurs, qui expriment une plus forte sensibilité à la rénovation énergétique de leur bien.

« J'ai été sensibilisé via les médias, la télé, la radio, les journaux, je n'ai pas de campagne en tête, mais c'est un enjeu important pour le futur » (M. L., propriétaire occupant, profession intermédiaire, 38 ans)¹⁹

¹⁹ L'enquête quantitative a été complétée par quelques entretiens semi-directifs avec des propriétaires occupants et bailleurs. Le profil des personnes ainsi enquêtées figure en annexes.

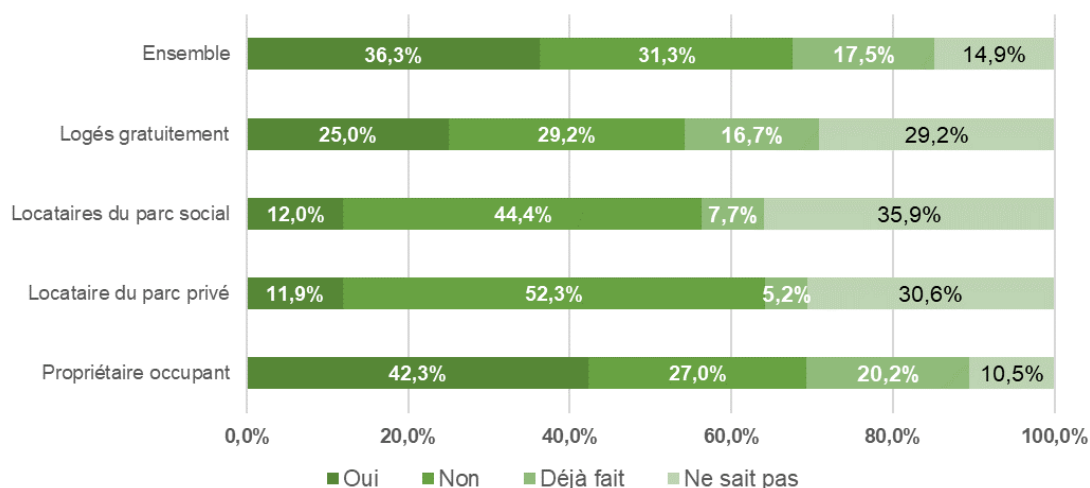
>> L'engagement dans un projet de rénovation énergétique

■ Un répondant sur deux s'inscrit dans une dynamique de travaux

1.633 répondants ont réalisé ou projettent de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale, soit 54 % du panel. 17,5 % ont conduit un projet de travaux ; 15 % sont indécis. Sur les 17,5 % qui ont déjà réalisé des travaux, 11 % l'ont fait il y a moins de 5 ans.

Envisagez-vous des projets de rénovation énergétique de votre logement (ou votre bailleur) ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



De manière attendue, ce sont les propriétaires occupants qui font état d'un projet de rénovation énergétique (42 %). Les propriétaires occupants par ailleurs bailleurs sont moins nombreux à exprimer un projet de travaux pour leur résidence principale (30 %) ; la priorité de la rénovation de leur patrimoine locatif pouvant prendre le pas, notamment lorsque celui-ci est visé par les réglementations relatives à la non-décence énergétique. En effet, ils sont proportionnellement aussi nombreux que les autres propriétaires occupants à avoir déjà effectué ces travaux au sein de leur résidence principale il y a plusieurs années. L'écart se situe plutôt dans les intentions de travaux à court et moyen termes. Enfin, les réponses massivement négatives des locataires doivent s'interpréter au regard d'une plus grande incertitude sur les intentions de leur bailleur.

À quelle échéance envisagez-vous de réaliser les travaux ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.105 répondants

Projet en cours de réalisation	14,9 %
Projet à court terme (cette année ou l'année prochaine)	47,5 %
Projet à moyen terme (dans les 3 ans)	25,0 %
Projet à long terme (plus de 3 ans)	4,7 %
Indéterminée	7,9 %

Les intentions de travaux sont exprimées majoritairement à court terme : près d'un répondant sur deux pense mener son projet de rénovation dans les deux années qui viennent. Un quart l'envisage à moyen terme ; seuls 5 % le repoussent à une échéance plus lointaine et 8 % ne savent pas encore dans quelle temporalité le mener. Finalement, 83 % des projets sont programmés dans les trois ans.

▪ Une majorité de travaux multigestes

Les travaux les plus fréquemment réalisés sont le changement des fenêtres et l'isolation du toit. Puis vient en troisième position le changement du mode de chauffage par un équipement fonctionnant avec une énergie renouvelable, type poêle à pellets ou pompe à chaleur. L'isolation de la façade est citée en quatrième position.

Le changement du mode de chauffage s'effectue souvent de manière isolée ; dans une moindre mesure, les travaux mono-gestes privilégient le changement de fenêtres ou l'isolation du toit, connus pour être les principaux points de déperdition énergétique. L'isolation des murs peut venir parfois dans un second temps.

Les projets de travaux restent majoritairement multigestes, c'est-à-dire combinent plusieurs types d'intervention : isolation des combles, de la façade, modification du mode de chauffage... 73 % des projets combinent au moins deux gestes. Les combinaisons les plus fréquentes sont l'isolation du toit et le changement des fenêtres, auxquelles est fréquemment associée l'installation d'un mode de chauffage à énergie renouvelable. L'isolation totale, c'est-à-dire toit, murs et planchers, est en revanche moins réalisée. La réhabilitation totale du logement est effectuée de manière plus marginale²⁰. Ce sont des travaux d'une certaine ampleur, qui représentent un investissement conséquent que les porteurs de projet ne sont pas toujours en mesure de financer. Il convient cependant de souligner que les ménages s'engagent davantage dans des travaux multigestes pour optimiser le rendement énergétique et leur investissement. Ils élèvent leur exigence en matière d'efficacité des travaux.

▪ Un recours aux aides largement envisagé

64 % des ménages qui ont pour projet de réaliser des travaux d'amélioration de leur logement envisagent de mobiliser les aides. Le degré de mobilisation des aides distingue nettement les propriétaires occupants non bailleurs de ceux qui détiennent un patrimoine locatif : 72 % des propriétaires non bailleurs sollicitent ou solliciteront des aides, contre 57 % pour les propriétaires bailleurs. Sur le plan socio-économique, les propriétaires retraités, habitant dans des pôles urbains, sont proportionnellement les plus nombreux à se passer des aides disponibles.

Les cinq aides les plus fréquemment sollicitées (plusieurs choix possibles)

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.859 réponses cumulées

Aides Anah (dont MaPrimeRénov')	37,3 %
CEE	18,8 %
Eco-PTZ	11,4 %
TVA à taux réduit	8,9 %
Aides de ma collectivité locale	6,5 %
	82,9 %

Les répondants ont été sondés sur le type d'aides qu'ils avaient perçues / qu'ils comptent solliciter. Les aides de l'Anah, dont très majoritairement MaPrimeRénov', sont les plus captées. On observe un écart avec le « deuxième groupe » d'aides figurant dans le top 5, à savoir l'Éco-PTZ et les CEE. Enfin, arrivent en 5^{ème} position les aides accordées par leur Collectivité locale. Concernant ce dernier point, l'enquête ne permet pas de décrypter s'il s'agit d'aides spécifiques de la Collectivité ou d'aides nationales dont la Collectivité se fait le relais dans les communications et dispositifs déployés localement.

²⁰ Le [rapport de la Cour des Comptes](#) relatif au soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population souligne à cet égard : « En 2022, MaPrimeRénov' a contribué à la réalisation de 65.939 rénovations globales. Or, pour atteindre nos objectifs, il convient d'augmenter très fortement le nombre de rénovations globales de logements via MaPrimeRénov', pour atteindre 900 000 par an en 2030. »

>> Les embûches au parcours de rénovation : coût trop élevé, manque d'artisans qualifiés et crainte des arnaques

Quels freins identifiez-vous à la mise en œuvre de la rénovation énergétique de votre logement ? (plusieurs réponses possibles)

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants

	Ensemble du panel	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants non bailleurs
Aucun	15,3 %	18,5 %	10,9 %
Exprimant au moins une difficulté	84,7 %	81,5 %	89,1 %
<i>Part des répondants exprimant la difficulté suivante :</i>			
Coût trop élevé	63,3 %	59,6 %	72,2 %
Disponibilité des artisans qualifiés	26,4 %	27,7 %	30,3 %
Crainte des arnaques	23,4 %	22,9 %	26,5 %
Difficulté à faire voter les travaux en AG de copropriété	11,2 %	12,2 %	10,9 %
Non décisionnaire (<i>statut de locataire</i>)	4,8 %	NR	NR
Complexité des démarches et contraintes administratives	6,5 %	6,7 %	7,6 %

Si les répondants se disent volontaires pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, ils sont très peu à ne rencontrer aucun obstacle.

Rénover son logement est perçu comme compliqué : seuls 15 % ne déclarent aucune difficulté à y parvenir. Cette part est encore plus faible pour les propriétaires occupants qui ne sont pas bailleurs d'un patrimoine locatif. L'écart s'explique par les revenus globalement plus confortables des bailleurs ; or, le frein est en premier lieu d'ordre économique.

Les répondants pouvaient évoquer plusieurs raisons retardant la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique. De manière attendue, l'investissement financier que représentent de tels travaux est le premier frein. Cette raison pèse davantage dans les réponses des propriétaires occupants non bailleurs (72 % contre 60 %). A noter que bien que moins directement concernés, car non décisionnaires dans l'élaboration de travaux dans leur logement, les locataires pointent également le coût comme le frein principal.

« L'information sur la rénovation passe, c'est sûr, mais on n'a pas forcément les moyens derrière. On fait ce qu'on peut. Si on isolait bien la maison, on consommerait quasiment plus mais c'est impossible, c'est un budget énorme ! » (M.I., propriétaire occupant, 50 ans, cadre)

La disponibilité des artisans qualifiés est le deuxième frein le plus souvent avancé par les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non, et est fréquemment associé au coût élevé des travaux. Cela renvoie à la difficulté croissante à trouver des artisans certifiés RGE, alors même que cette labellisation est le gage de l'obtention des aides d'État. La structuration de la filière de la rénovation énergétique est un enjeu bien repéré par les pouvoirs publics, qui nécessite de former un nombre croissant d'entreprises et de les sensibiliser à l'intérêt à se certifier.

« Les bons artisans sont pris, ils sélectionnent ce qui les arrangent. Trouver un bon artisan au juste prix, c'est très compliqué » (M.I., propriétaire occupant, 50 ans, cadre)

La crainte des arnaques occupe la troisième place, et est davantage formulée par les propriétaires occupants qui ne sont pas gestionnaires d'un parc locatif. Cette crainte se réfère au démarchage téléphonique récurrent pour bénéficier d'aides à la rénovation énergétique et à la difficulté à démêler dans la « pelote d'informations » ce qui relève de l'officiel et du non-officiel. Cette statistique renvoie à la lisibilité des aides aux particuliers, qu'ils considèrent plutôt mauvaise ; ils suggèrent cette illisibilité insécurisante.

>> La copropriété : un écosystème à ce jour limitant, ou du moins ralentissant, l'émergence de projets de rénovation

Un autre frein est la difficulté à faire voter les travaux en Assemblée générale de copropriété (AG). Si ce frein n'est exprimé que par 11 % du panel, il faut le mettre en perspective avec la part réduite de propriétaires occupants qui habitent dans une copropriété (24 %). 56 % des propriétaires qui habitent en copropriété pointent la prise de décision en AG de copropriété comme un frein, juste après le coût – les deux étant liés, car la quote-part de travaux peut être plus ou moins conséquente pour des copropriétaires selon leurs tantièmes et plus ou moins compatible avec leurs ressources.

« *En copropriété, on ne peut pas tout faire, certaines choses doivent être validées. On aurait voulu faire de l'isolation par l'extérieur si on n'était pas en copropriété, mais ici, ça aurait été trop compliqué, on en a parlé à la copro mais on est 50 donc personne n'est d'accord* » (M. L., propriétaire occupant, 38 ans, profession intermédiaire)

Les propriétaires bailleurs sont proportionnellement plus nombreux à alerter sur le frein que constitue la copropriété, alors même qu'au sein du panel, ils sont la catégorie de ménages qui est la moins logée dans le parc collectif en copropriété. Il faut sans doute lire dans cette statistique l'expression de difficultés qu'ils rencontrent dans leur patrimoine locatif, localisé dans des immeubles collectifs, bien qu'ils soient interrogés sur leur résidence principale.

Les actions mises en place dans les copropriétés en faveur de la rénovation énergétique ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 716 répondants

Aucune	45,4 %
Premières informations par le syndic des obligations réglementaires	20,5 %
DPE collectif	8,0 %
Audit énergétique	10,6 %
Présentation d'un plan pluriannuel de travaux (PPT)	7,0 %
Travaux votés	5,7 %
Travaux en cours ou livrés	2,8 %

Les deux-tiers des copropriétaires sondés déclarent qu'aucune action n'a été réellement enclenchée. Seuls 8 % précisent avoir atteint le stade du vote de réalisation des travaux. Il faut sans doute interroger la représentativité du panel pour le segment de la copropriété, mais ces résultats convergent avec des remontées récurrentes : l'inertie liée à la prise de décision dans un collectif aux moyens et aux intérêts divergents. Si l'incertitude quant à la réalisation de travaux de rénovation est plutôt réduite parmi les propriétaires occupants, elle est davantage exprimée parmi les propriétaires habitant une copropriété. L'on sait que la massification de la rénovation énergétique passera par une mobilisation renforcée des copropriétés, mais celle-ci doit composer avec le cadre de la loi de 1965, qui nécessite d'embarquer un collectif très hétérogène, soumis à des règles de décision qui s'inscrivent dans un certain calendrier, pouvant être incompatible avec celui des propriétaires de « passoires énergétiques ». Les copropriétés sont l'autre grand défi de la rénovation du parc de logement français.

3. Rénover le logement qu'on loue

Un sous-échantillon a été constitué pour analyser plus finement le comportement des propriétaires par rapport aux logements qu'il louent. Pour rappel, 1.135 répondants sont propriétaires bailleurs, soit 38 % du panel.

Carte d'identité du patrimoine géré par les bailleurs de l'échantillon

- Les 1.135 bailleurs possèdent un parc composé de plus de 2.500 logements. 54 % d'entre eux détiennent un logement, et 25 % deux logements. 88 % des bailleurs louent en leur nom propre les logements et 77 % sans passer par un intermédiaire. Il s'agit donc très majoritairement de « petits » bailleurs qui louent en gestion directe leur(s) logement(s). Au plan national, le cas le plus fréquent reste la mono-détention d'un appartement loué vide et en gestion directe. Les ADIL permettent une bonne captation de cette population de bailleurs, qui les contacte pour obtenir des informations en matière de rapports locatifs. Les rapports locatifs représentent en effet la moitié des consultations en ADIL, et 20 % des personnes qui s'adressent aux ADIL le font en qualité de propriétaires bailleurs.
- Le parc est composé majoritairement de petites typologies (36% de T1, 22% de T2 et 12% de T3).
- 73 % des logements sont des appartements, dont 49 % en copropriété et 24 % en monopropriété. Les 27 % restants sont des maisons individuelles.
- Le parc locatif est majoritairement localisé à proximité du domicile des propriétaires bailleurs : pour 65 % d'entre eux, leur patrimoine se situe à moins de 10 km de leur résidence principale, et pour 48 % au sein de leur commune de résidence.

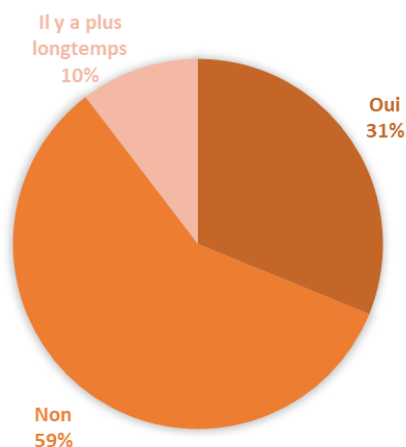
>> Les travaux devant soi... et des aides qui ne vont pas de soi

597 bailleurs déclarent avoir fait des travaux (30 %) ou en avoir le projet (22 %) dans leur résidence principale, soit un bailleur sur deux. Cette part est très sensiblement inférieure à celle des propriétaires occupants « non bailleurs » (69 %). Il est probable que les investissements en faveur de leur patrimoine locatif priment.

59 % n'ont réalisé aucuns travaux de rénovation énergétique dans leur patrimoine locatif. Ils sont cependant 31 % à les avoir effectués récemment, c'est-à-dire au cours des trois dernières années précédant l'enquête. Ces travaux ont été majoritairement financés sans aide publique.

Avez-vous entrepris des travaux de rénovation énergétique dans vos logements locatifs ces trois dernières années ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.135 répondants



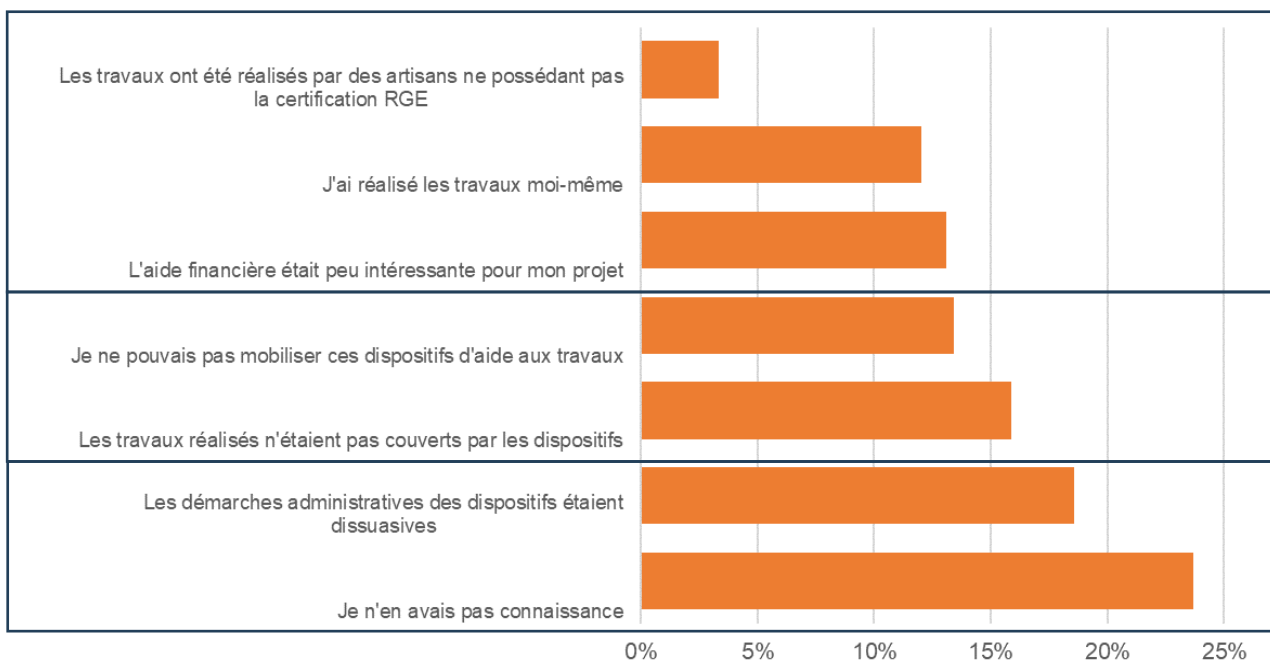
En effet, plus d'un bailleur sur deux n'a sollicité aucune aide (56 %). Ceux qui ont eu recours à des aides ont principalement sollicité des subventions de l'Anah (21 %) et ont bénéficié des CEE (13 %) et de la TVA à taux réduit (13 %). Les autres dispositifs, dont les aides fiscales, l'Eco-PTZ ou encore les aides d'une collectivité, sont marginaux.

Les bailleurs du panel qui ont déclaré mobiliser aucune aide ont été interrogés sur le motif de ce non-recours. Les premiers motifs sont la méconnaissance des aides et le caractère dissuasif des démarches administratives. Ces motifs font écho à la faible lisibilité des aides, qui sera confirmée par le dernier volet de l'enquête. Le deuxième groupe de motifs renvoie à l'inéligibilité aux aides. Les travaux de rénovation énergétique étant en réalité plutôt bien pris en charge par différents types d'aides, il est probable que l'inéligibilité est autant supposée que réelle. Enfin, le dernier groupe renvoie à des travaux qu'ils programment sans recherche d'aides, privilégiant le système D et des ressources de proximité : des travaux réalisés par un bailleur bricoleur ou des tarifs négociés avec des artisans connus et non certifiés RGE.

« Les aides, ça ne représente rien, ça ne vaut pas la peine de faire le dossier, c'est très faible. Peut-être que je vais regarder, mais si c'est conditionné aux ressources, de toute façon je n'aurai rien » (Mme C., propriétaire bailleur, 65 ans, retraitée)

Le motif du non-recours aux aides

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023



>> Un rapport à la rénovation énergétique normé par la réglementation

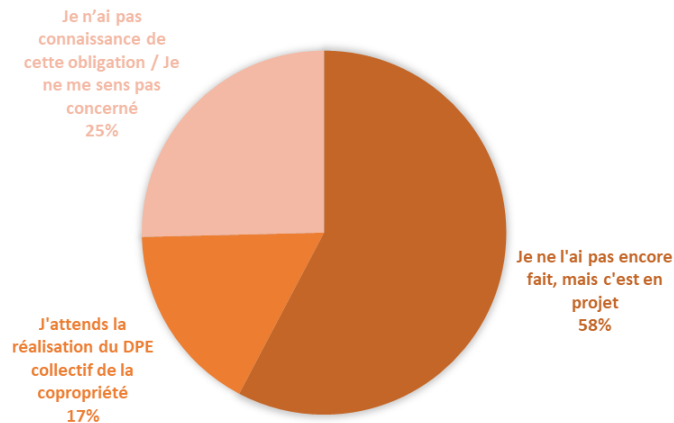
Deux bailleurs sur trois ont fait diagnostiquer leur patrimoine locatif... alors que deux bailleurs sur trois ne connaissent pas l'étiquette énergétique de leur résidence principale ! Le DPE apparaît ici davantage comme une figure imposée par la non-décence énergétique que comme un outil de connaissance de la performance énergétique du patrimoine.

Une majorité de propriétaires qui n'ont pas encore diagnostiqué leur logement locatif déclare en avoir le projet afin de se mettre en conformité avec la législation lors de la relocation de leur logement. Si l'on prend en compte ces intentions, c'est à terme 84 % du panel qui aura évalué la performance énergétique de son patrimoine. D'autres se disent suspendus à la réalisation du DPE collectif de la copropriété, mais cette part reste marginale au sein des 1.135 bailleurs. Enfin, un bailleur sur quatre ne se sent pas

concerné ou n'en connaît pas l'obligation. Mais ces derniers ne représentent que 7 % du total des bailleurs. Le nombre trop restreint de répondants ne permet pas de dresser des profils représentatifs.

Pour quelles raisons le DPE n'a pas été encore été réalisé ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 331 réponses



De manière attendue, la très grande majorité des bailleurs affirme connaître la réglementation qui s'applique aux passoires énergétiques et le calendrier afférent à l'application de la non-décence énergétique. Néanmoins, plus d'un bailleur sur quatre affirme l'ignorer. Cette part varie cependant en fonction des situations et des profils socio-économiques. Les propriétaires de logements F et G, qui sont les premiers concernés, sont très peu à ne pas la connaître : seuls 13 % d'entre eux. Les propriétaires qui ne connaissent pas la réglementation sont également ceux qui ne savent pas l'étiquette énergétique de leur logement : 55 % déclarent leur ignorance. Les ménages les plus éloignés des actualités réglementaires sont des propriétaires âgés modestes habitant en zone rurale. A l'inverse, les cadres forment une population particulièrement bien informée.

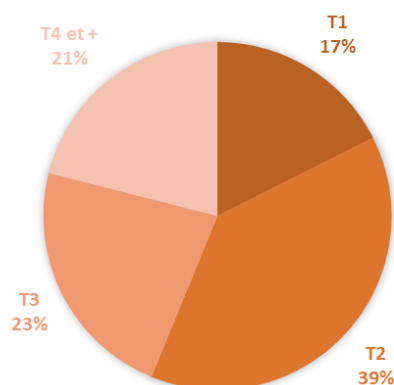
>> Un propriétaire de logements classés F ou G sur quatre ne formule pas de projets de travaux de rénovation énergétique

157 bailleurs, soit 14 % du panel, admet détenir des logements classés F ou G. Cela correspond à un parc de 347 logements, soit 15 % du total du parc détenu par l'ensemble des bailleurs du panel. Cette part avoisine le taux calculé nationalement.

56 % sont composés de petits logements, dont 17 % des studios et 39 % des deux pièces.

Caractéristiques des logements classés F et G du panel

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 157 réponses



Ils ont été sondés sur leur intention : faire les travaux, vendre le logement ou en changer. Ils pouvaient également déclarer leur incertitude (« ne sait pas encore »). 57 % d'entre eux envisagent la réalisation de travaux (soit 8 % de l'ensemble des bailleurs). 17 % sont en cours de réalisation, et la moitié envisage de les mener à court terme. Cette temporalité est conforme au calendrier fixé par le Législateur. Les travaux réalisés privilégient l'isolation du logement. Les gestes ne sont pas isolés, ils associent plusieurs actes favorisant l'isolation globale du logement (toit, murs, fenêtre). Il est à noter que les réhabilitations totales sont plus fréquemment effectuées que pour l'ensemble du panel. L'objectif des travaux est en effet d'atteindre une classe D pour sortir durablement de la non-décence énergétique.

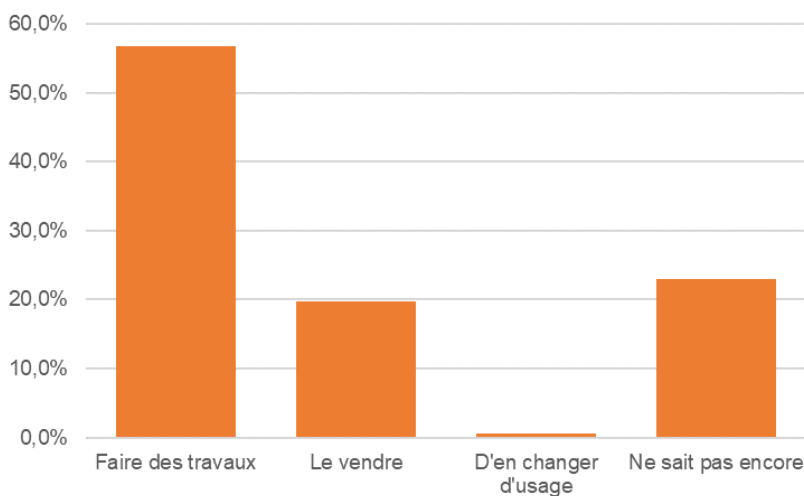
Cependant, cette majorité n'est pas écrasante : un sur cinq déclare vendre le logement, et 23 % sont indéterminés, soit 43 % des propriétaires de « passoires énergétiques ». Les 23 % d'indécis constituent une cible importante de l'accompagnement des ménages. Le retour sur le marché de l'achat-vente de ce parc locatif risque de maintenir des passoires énergétiques dans le stock et contribue à l'attrition du parc locatif privé, dont on sait par ailleurs qu'il répond difficilement aux besoins. La crise du logement qui a éclaté en 2023 a mis en lumière la pénurie de logements locatifs au plan national.

« Je ne sais plus quoi faire, je n'arrive pas à vendre, les investisseurs ne veulent pas acheter. Je voudrais bien qu'on m'explique quoi faire. Je ne peux pas vendre, je ne peux pas louer, je n'ai pas la réponse » (M. V, propriétaire bailleur, retraité)

Les bailleurs ayant indiqué vendre leur logement n'ont pas de profils particuliers, si ce n'est qu'ils sont plus âgés. Mais cette légère surreprésentation des plus de 60 ans se retrouve plus globalement dans le profil des bailleurs.

Répartition des intentions de propriétaires de logements classés F et G

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 157 réponses



>> Des bailleurs qui rénovent leur logement pour leur bon entretien

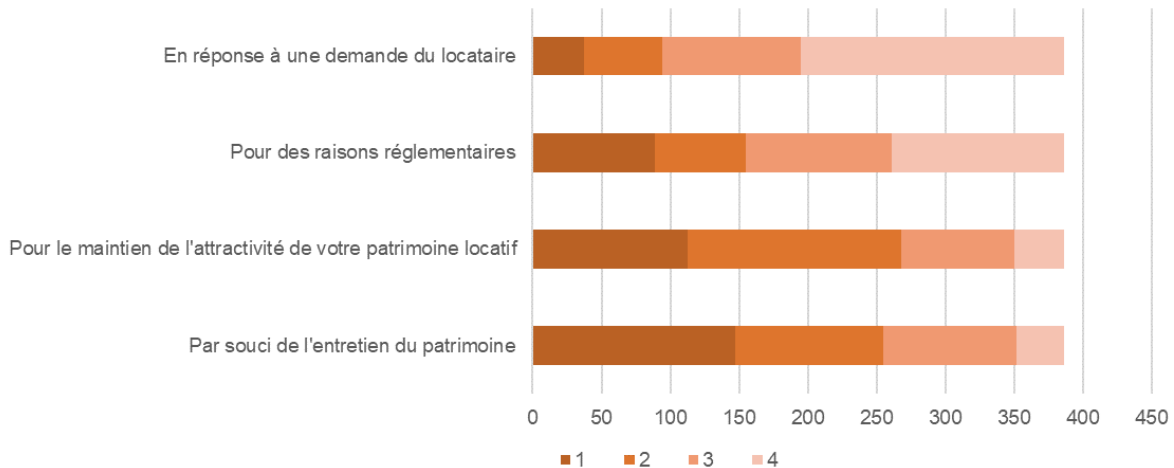
Si l'on considère l'ensemble des bailleurs ayant répondu au questionnaire, un tiers d'entre eux envisage de réaliser des travaux dans leur patrimoine, même s'il ne comporte pas de logements classés F et G. Les propriétaires de « passoires énergétiques » représentent 23 % des bailleurs avec une intention de travaux, alors qu'ils constituent 14 % du panel.

Les bailleurs engagés dans un projet de travaux ont été interrogés sur leurs motivations. Il leur a été demandé de classer par ordre de priorité les quatre motivations suivantes : *souci d'entretien du patrimoine ; maintien de l'attractivité du patrimoine locatif ; des raisons réglementaires ; en réponse à une demande des locataires*. Le souci d'entretien du patrimoine est la motivation première, au-delà de toute contingence réglementaire. Il va de pair avec le maintien de l'attractivité du patrimoine locatif, qui arrive en seconde position. Les bailleurs vivant dans des zones dont le marché locatif est soumis à une faible tension tendent à mettre cette raison en première position. En effet, les logements peu qualitatifs

se louent moins facilement, notamment lorsqu'ils génèrent des charges importantes grevant le loyer principal. De manière attendue, les raisons réglementaires sont davantage citées par les propriétaires détenant des logements F et G. Peu disent enfin réaliser ces travaux pour en priorité mieux répondre à la demande d'un locataire.

Les motivations principales pour s'engager dans un projet de travaux

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 386 réponses



Note de lecture : Les répondants ont classé par ordre de priorité, de 1 à 4, les motifs de réalisation des travaux. Ainsi, 38 % des réponses portant sur « souci de l'entretien du patrimoine » l'ont classé en priorité 1 ; 28 % en deuxième priorité ; 25 % en troisième priorité ; à peine 9 % en priorité 4 (soit une intention de dernière importance).

Enfin, 27 % des bailleurs partagent leur incertitude ; ils sont ainsi presque aussi nombreux que ceux déclarant une intention de travaux. Cette statistique résonne avec les difficultés énoncées par les propriétaires bailleurs pour investir dans leur patrimoine locatif, en particulier, les blocages financiers et techniques auxquels peut se heurter une rénovation dans un patrimoine collectif.

Quels freins identifiez-vous à la mise en œuvre de la rénovation énergétique de votre patrimoine locatif ? (plusieurs réponses possibles)

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.135 répondants

	Propriétaire bailleur pour leur patrimoine locatif	Propriétaires bailleurs pour leur résidence principale
Aucun	15,8 %	18,5 %
Exprimant au moins une difficulté	84,2 %	81,5 %
<i>Part des répondants exprimant la difficulté suivante :</i>		
Coût trop élevé	65,6 %	59,6 %
Disponibilité des artisans qualifiés	25,6 %	27,7 %
Difficulté à faire voter les travaux en AG de copropriété	20,4 %	12,2 %
Crainte des arnaques	18,7 %	22,9 %
Complexité des démarches et contraintes administratives	6,6 %	6,7 %

Le questionnaire a permis d'interroger les bailleurs sur les freins à la rénovation de leur patrimoine locatif. Les freins qui leur ont été soumis sont les mêmes que ceux définis pour leur résidence principale. Le premier constat est qu'ils énoncent proportionnellement davantage de freins : 84 % d'entre eux déclarent au moins une difficulté à réhabiliter leur logement locatif, contre 81 % pour leur résidence principale. La question du coût est sensiblement plus présente, car les travaux sont souvent plus lourds. La difficulté à faire voter les travaux en Assemblée générale de copropriété est également plus

prégnante, du fait du caractère collectif du parc en location. En effet, une rénovation performante implique d'agir sur les parties communes des copropriétés, et d'obtenir l'adhésion du syndicat des copropriétaires, autrement dit un vote majoritaire. Or, celui-ci est composé de propriétaires aux moyens et intérêts divergents, comme déjà évoqué.

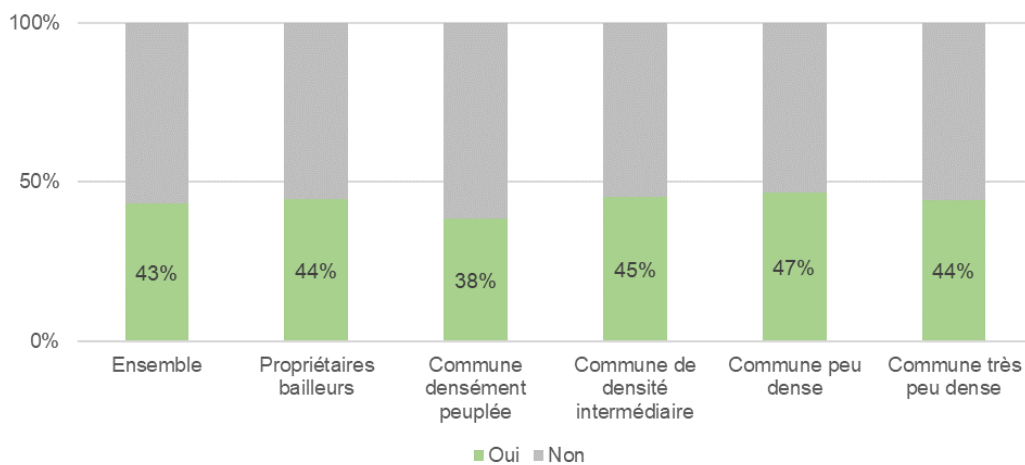
4. Rénover son logement de manière facilitée

>> Une information jugée insuffisante malgré son abondance

Les résultats précédents suggèrent une mauvaise lisibilité des aides aux travaux dont peuvent bénéficier les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs.

Pensez-vous être suffisamment informé des différents types d'aides pour mener des projets de rénovation énergétique ?

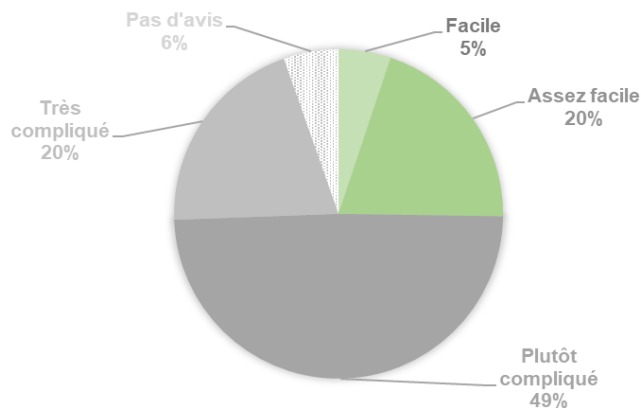
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



Ils affirment en effet être insuffisamment informés des différents types d'aides à destination de projets de rénovation énergétique : 43 % des répondants seulement s'estiment bien informés, tandis que la majorité pense solliciter une aide aux travaux lorsqu'ils en ont le projet. Ce sentiment de manque d'information est partagé par toutes les catégories de propriétaires. Il est particulièrement exprimé par les habitants des zones urbaines denses, alors que ce sont les plus connectés aux réseaux numériques. Ils sollicitent moins les services de proximité que les ménages ruraux, qui s'estiment mieux informés dès lors qu'ils ne vivent pas dans des zones isolées. Or, ces relais de proximité sont fréquemment des lieux de service public type Maison France Services, les mairies, des permanences d'information, qui délivrent une information commentée.

Comment évaluez-vous l'accès à l'information ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



Le sentiment d'un défaut d'information fait écho à une information jugée difficile d'accès : 69 % des répondants jugent l'accès à l'information compliquée.

Cette part monte à 72 % pour les répondants habitant des pôles urbains qui ont finalement moins accès à des relais de proximité. L'information digitale est foisonnante, mais peut s'avérer confuse si son décryptage n'est pas accompagné ; cela est sous-jacent à la crainte des arnaques citée de manière récurrente dans les freins à la rénovation.

72 % des répondants habitant des zones très peu denses trouvent également l'accès à l'information difficile ; l'éloignement des lieux d'accueil du public est en cause, augmentant la dépendance à l'information digitale dans des zones où l'illectronisme est plus élevé. Les personnes âgées en zone rurale sont proportionnellement plus nombreuses à trouver l'accès difficile.

« J'avais pris un rendez-vous auprès de l'ADIL pour connaître les aides, puis on a échangé par mail. J'ai ensuite eu un rendez-vous auprès de l'Anah pour voir ce qui était possible. On arrive à trouver quand même mais c'est fastidieux » (M. I, propriétaire occupant, 50 ans, cadre)

Malgré l'expression d'une mauvaise information, très peu disent ne connaître aucune aide. En moyenne, trois aides sont citées. C'est donc leur bonne compréhension qui altère la perception d'une information claire et accessible.

Citez une aide que vous connaissez / dont vous avez entendu parlé

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants

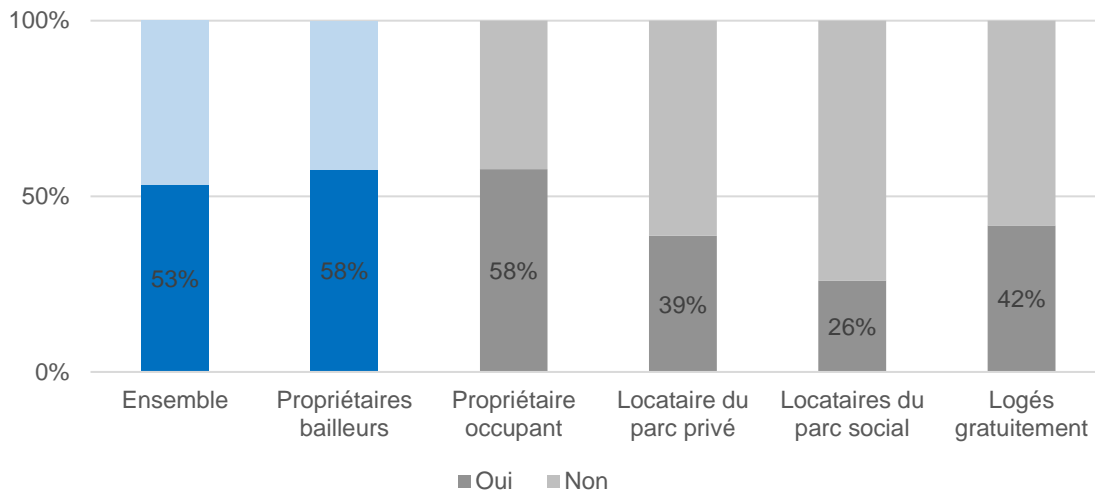
	Ensemble	Propriétaires bailleurs	Propriétaires non bailleurs
Ma Prime Rénov'	21,4 %	21,6 %	21,3 %
Éco-PTZ	12,2 %	12,5 %	12,0 %
Chèque énergie	11,5 %	9,9 %	12,5 %
CEE	11,3 %	12,1 %	10,8 %
TVA à taux réduit	9,0 %	10,3 %	8,3 %
	65,4 %	66,3 %	64,8 %
Ma Prime Rénov Sérénité	5,4 %	4,4 %	6,0 %
Aide(s) d'une collectivité	5,1 %	4,8 %	5,3 %
Prêt Action Logement	4,2 %	3,4 %	4,7 %
Ma Prime Rénov copropriété	4,1 %	4,4 %	3,9 %
Coup de pouce	3,8 %	2,9 %	4,3 %
Loc'Avantages	3,6 %	4,9 %	2,9 %
Exonération de la taxe foncière	3,0 %	2,9 %	3,0 %
Je n'en connais aucune	2,8 %	2,7 %	2,8 %
Denormandie	2,5 %	3,0 %	2,1 %
Autres aides (Caisse de retraite, Prêt Avance Rénovation...)	0,2 %	0,3 %	0,2 %

MaPrimeRenov' est l'aide la plus connue. L'Éco-PTZ, le chèque énergie et les CEE sont également cités. La TVA à taux réduit est moins connue, mais intègre le top 5. Elle marque un écart avec les autres aides financières et fiscales, plus confidentielles. Les aides fiscales sont globalement un peu mieux connues par les propriétaires bailleurs ; les non-bailleurs citent davantage les chèques énergie et les coups de pouce. Ces différences tiennent en réalité davantage à des caractéristiques socio-économiques, la population « non bailleur » étant globalement plus modeste.

L'Anah, qui distribue MaPrimeRenov', est bien identifiée : un répondant sur deux connaît l'Agence. Les propriétaires, qui sont les destinataires des aides qu'ils soient bailleurs ou occupants, sont bien plus familiers de l'Anah que les locataires. Parmi les propriétaires, l'Anah est moins connue chez les plus âgés ; mais ils sont aussi plus nombreux à ne solliciter aucune aide.

Connaissez-vous l'Anah ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



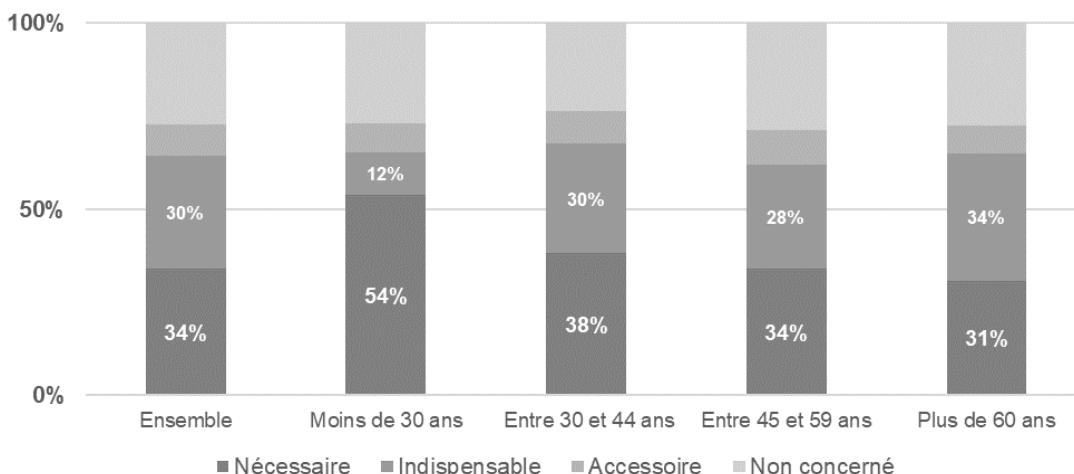
>> Un besoin d'accompagnement aux travaux largement exprimé a posteriori

1.226 répondants ont réalisé des travaux, soit un répondant sur quatre. Les travaux peuvent concerner la résidence principale (66 %), les logements locatifs (17 %), ou les deux (17 %).

64 % d'entre eux considèrent une aide au projet nécessaire ou indispensable. Le caractère indispensable de l'accompagnement est davantage exprimé par les plus âgés.

Comment jugez-vous l'accompagnement à la réalisation de travaux ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.226 répondants



Malgré l'appréciation jugée nécessaire ou indispensable d'un tel accompagnement pour la majorité du panel, la moitié n'y a pas eu recours. Cette évaluation « ex-post » s'explique par les difficultés qu'ont pu rencontrer les ménages embarqués dans un programme de travaux, et se nourrit donc d'un retour d'expérience. La complexité administrative pour obtenir des aides, la difficulté à trouver un artisan

qualifié, la crainte des arnaques ou encore la sécurisation des devis et des contrats d'entreprises sous-tendent le besoin d'une orientation et d'un accompagnement adaptés.

Les propriétaires bailleurs ont eu moins recours à un accompagnement que les propriétaires non bailleurs. Ils ont notamment moins sollicité d'accompagnement pour la maîtrise d'ouvrage du projet de rénovation ou l'ingénierie financière. L'écart pourrait s'expliquer par une plus grande expérience dans la gestion de leur patrimoine. Ils sont cependant plus consommateurs d'accompagnements juridiques impliqués par les rapports locatifs et la sécurisation des contrats et des devis.

De quel type d'accompagnement avez-vous bénéficié pour réaliser vos travaux ?

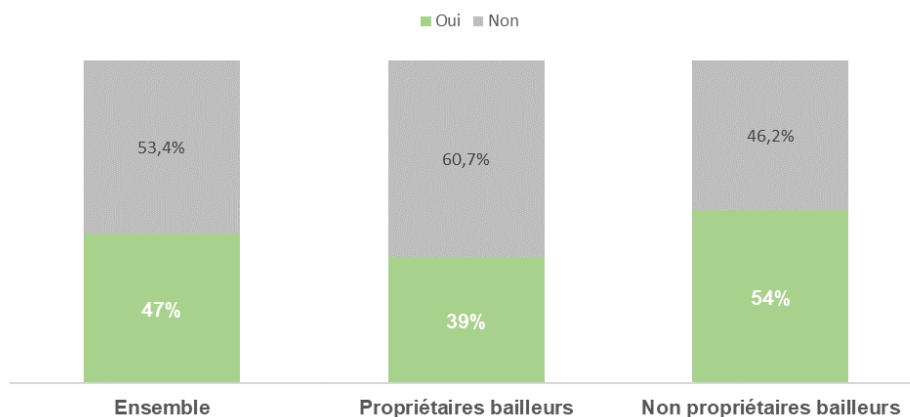
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.226 répondants

	Ensemble	Propriétaires bailleurs	Propriétaires non bailleurs
Oui, pour des questions techniques d'accompagnement à la rénovation	19,7 %	17,8 %	21,5 %
Oui, pour des questions administratives pour l'obtention d'aides ou de subventions	21,9 %	20,1 %	23,6 %
Oui, pour des questions juridiques relatives à mon projet (sécurisation des contrats, devis,...)	8,0 %	9,8 %	6,3 %
Non, ni pour des questions techniques, ni pour des questions administratives, ni pour des questions juridiques	50,5 %	52,3 %	48,6 %

Les aides aux travaux ont été décisives pour un répondant sur deux pour passer à l'acte de rénover. Là encore, les réponses distinguent les propriétaires bailleurs des propriétaires non bailleurs. Les bailleurs sont minoritaires à considérer l'aide financière comme un élément décisif à la concrétisation des travaux (39 %) ; les propriétaires non bailleurs sont à l'inverse majoritaires à citer le caractère déterminant des aides publiques (54 %). Les bailleurs ont globalement des revenus plus élevés. Et lorsqu'ils investissent dans la rénovation d'un patrimoine locatif, les avantages fiscaux et le rendement locatif sont davantage rémunérateurs que les aides.

Les aides ont-elles été décisives pour votre projet de travaux ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.226 répondants



>> Un bénéfice des travaux orienté vers le confort d'usage

Les 1.226 répondants ayant effectué des travaux ont été interrogés sur le bénéfice de cette réalisation. C'est l'amélioration du confort du logement qui est la plus fréquemment citée, en particulier par les propriétaires occupants, sensibles au confort d'usage de leur logement. Quelle que soit la nature des travaux, le gain de confort est en effet le bénéfice recherché en premier lieu.

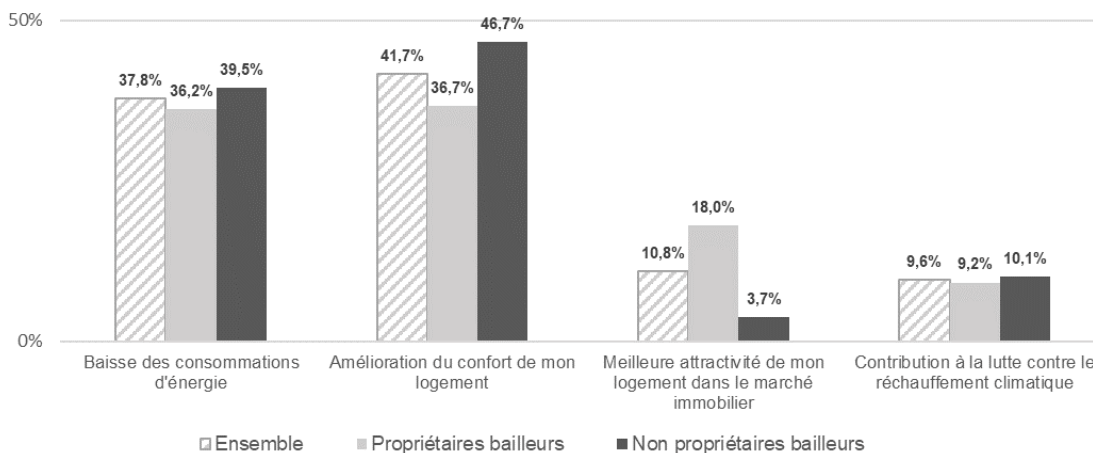
Il marque l'écart avec la baisse des consommations d'énergie, qui n'arrive qu'en deuxième position. Le bénéfice de la baisse des consommations d'énergie a pu être estompé par l'absence de baisse des factures de chauffage ces deux dernières années, compte tenu de l'augmentation du coût de l'électricité et du gaz. Elle est aussi à mettre en perspective avec un DPE qui a pu surestimer les consommations d'énergie par rapport aux consommations réelles.

Les bailleurs citent plus fréquemment l'avantage patrimonial, c'est-à-dire une meilleure attractivité du logement dans le marché immobilier. Ceux qui mettent l'accent sur ce bénéfice sont notamment les bailleurs qui ont privilégié les travaux dans leur patrimoine locatif plutôt que dans leur résidence principale. La réglementation en matière de non-décence peut sous-tendre ce plus fort plébiscite, cependant à la marge, car les travaux ont déjà été réalisés en partie avant le calendrier instauré par la loi Climat et Résilience.

La participation à la lutte contre le réchauffement climatique est un bénéfice plus lointain dans les représentations du panel.

Quel bénéfice tirez-vous de la réalisation des travaux ?

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 1.226 répondants



5. Rénover son logement selon son profil

Cette partie propose une typologie statistique des individus, c'est-à-dire des locataires, des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ayant répondu à l'enquête. Celle-ci a été réalisée avec la méthode de la classification ascendante hiérarchique, à partir de leurs caractéristiques (âge, sexe...) et des projets de rénovation sur leur résidence principale et/ou leurs logements locatifs.

Les résultats de cette classification ont permis de constituer différents groupes de personnes ayant des caractéristiques communes.

>> Des locataires éloignés de la rénovation énergétique de leur logement

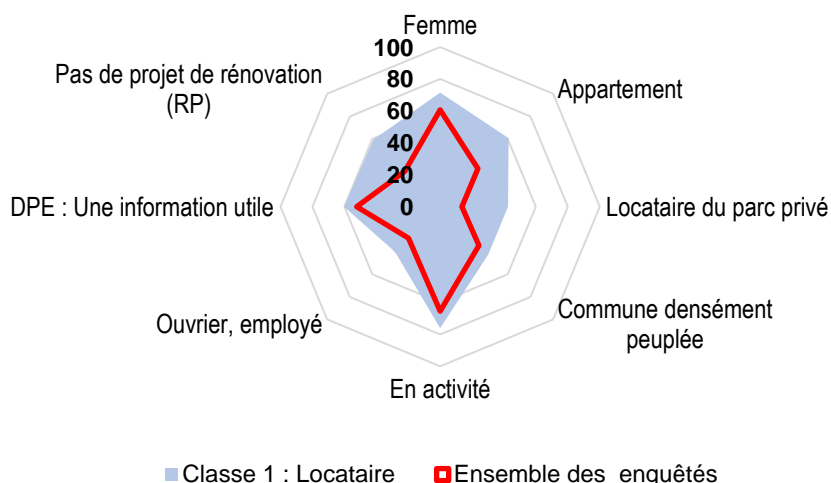
Ce profil représente 27% des personnes interrogées, soit 799 individus. Il regroupe principalement des locataires (soit 60 % des individus, dont 42% sont locataires du parc privé et 17% du parc social). Les jeunes y sont plus présents (15% ont moins de 30 ans, soit plus du double de l'ensemble), ils vivent majoritairement seuls (51%) et en appartement (61%). Ils habitent plus fréquemment une commune urbaine (67 %). Les catégories socio-professionnelles les plus modestes y sont également plus présentes. Le statut dominant des locataires pèse sur les caractéristiques du groupe, mais les propriétaires modestes et/ou habitant en copropriété y sont également présents.

Ce groupe inclut les personnes les moins concernées par la rénovation énergétique de leur logement. Le poids des locataires influe évidemment sur cette caractéristique du groupe, car ils ne sont pas décisionnaires. Ainsi, 59 % d'entre eux indiquent que leur bailleur n'a pas de projet de rénovation dans leur logement. De plus, 66 % ne connaissent pas le DPE de leur résidence principale malgré le fait qu'il doit être mentionné dans le bail ou l'annonce de location. Cependant, 60 % pensent que c'est une information utile, et 39 % un outil pour réduire les dépenses énergétiques. Ils reconnaissent le coût élevé de la rénovation comme un frein à sa mise en œuvre, et sont également conscients de la contrainte inhérente aux copropriétés.

Ils sont moins concernés par l'information relative aux aides à la rénovation énergétique, auxquels ils se disent moins sensibilisés, malgré l'intérêt qu'ils expriment pour maîtriser le budget chauffage.

Caractéristiques du groupe

Source : Enquête réseau ANIL / ADIL, 2023



*RP = Résidence principale

Note de lecture : pour chacun des profils, les modalités statistiquement supérieures à celles de l'ensemble des personnes interrogées sont représentées. Ainsi, dans le graphique ci-dessus représentant le premier profil, 42 % des personnes interrogées sont locataires du parc privé, ce qui est significativement supérieur à la proportion d'ensemble (14 %).

>> Des propriétaires occupants âgés qui adhèrent à la rénovation énergétique de leur résidence principale, mais inquiets face à la réalisation des travaux

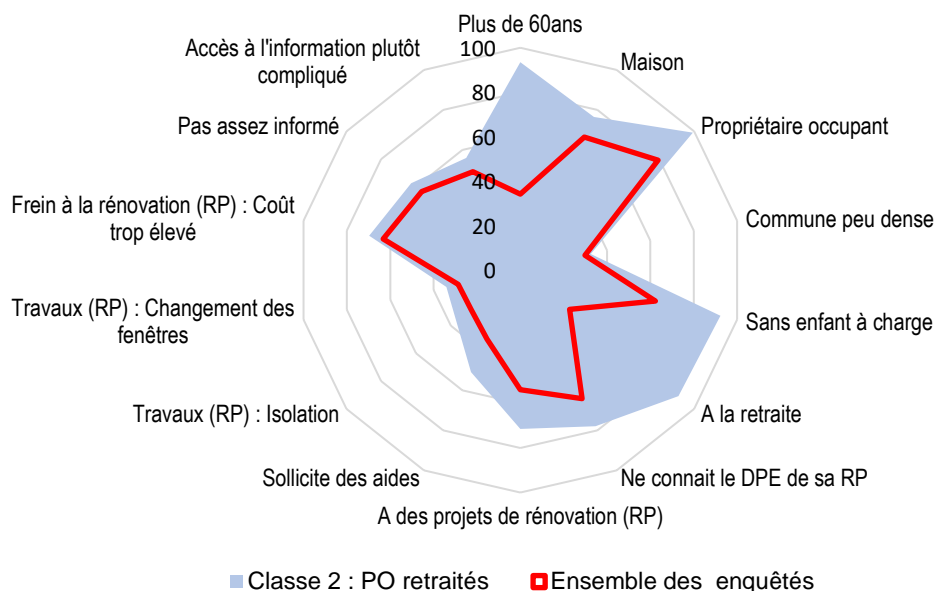
Ce profil est le plus restreint de l'échantillon, représentant 14% des personnes interrogées, soit 419 individus. Il est cependant très bien déterminé. Il est caractérisé par des propriétaires occupants qui ne possèdent pas de logements locatifs, en couple (54 %) et retraités (91 %). Ils sont essentiellement propriétaires d'une maison (76 %), localisée plutôt dans une commune rurale (48 %). Ils ont des ressources modestes, comparables au groupe formé par les locataires du parc privé et du parc social (74 % ont des ressources annuelles inférieures à 40.000 €, dont 34 % sont inférieurs à 20.000 €).

Plus des trois quarts des répondants ne connaissent pas le DPE de leur résidence principale, ce qui est très supérieur à la moyenne du panel. Ils ne perçoivent pas le DPE comme une contrainte, mais plutôt comme une information utile et un outil pour mieux maîtriser leurs dépenses énergétiques. Ils envisagent cependant des travaux : 54 % ont des projets de rénovation et 17 % ont déjà effectué des travaux dans leur résidence principale. Les principaux travaux de rénovation sont l'isolation du toit / des combles (37 %) et/ou le changement des fenêtres (34 %).

Cependant, ces propriétaires occupants expriment massivement des difficultés à entreprendre ces travaux (92 %). Ils évoquent en particulier le coût trop élevé des travaux (70 %) et la disponibilité des artisans qualifiés (29 %). Ils craignent davantage les arnaques (35 %, soit le double de la moyenne du panel). Cette crainte va de pair avec le sentiment de manquer d'information sur les différents types d'aides pour mener des projets. 78% estiment que l'accès à l'information est plutôt ou très compliqué. Les démarches et l'accès à l'information s'effectuent le plus souvent sur internet, notamment lorsque les relais d'information de proximité sont éloignés, ceci peut être un frein pour les personnes âgées.

Caractéristiques du groupe

Source : Enquête réseau ANI L/ ADIL, 2023



>> Des propriétaires occupants en activité plus investis dans la rénovation énergétique

Ce profil réunit 21 % des personnes interrogées, soit 632 individus. Ils sont propriétaires occupants de leur résidence principale, qui est très majoritairement une maison individuelle. Ils ne possèdent pas de logement locatif. 88 % sont âgés de 30 à 59 ans ; ils sont donc toujours en activité. 60 % d'entre eux ont des enfants à charge. C'est un groupe relativement mixte sur le plan socio-économique, 71 % déclarent des revenus annuels entre 20.000 et 60.000 €, dont 23 % entre 40.000 et 60.000 €.

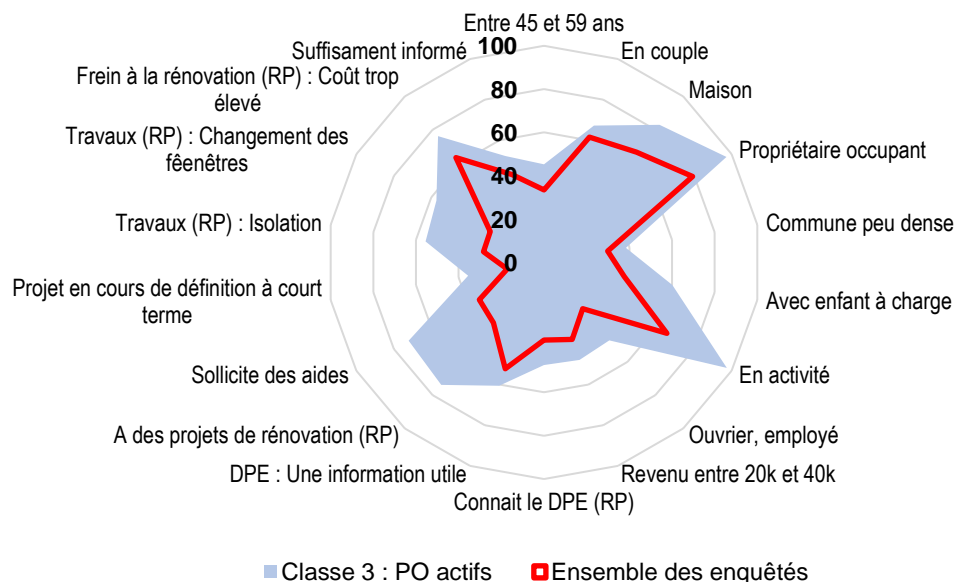
Ce groupe se distingue par la bonne connaissance du DPE de leur résidence principale (près d'un sur deux). Ils sont largement sensibilisés à la rénovation énergétique. Ils perçoivent ainsi positivement le DPE puisqu'ils le considèrent à la fois comme une information utile, un outil pour réduire ses dépenses énergétiques, un outil au service de la transition écologique et un élément de valorisation de leur bien (respectivement 61 %, 35 %, 26 % et 26 %). Ils sont minoritaires à le considérer comme une contrainte administrative.

C'est le profil le plus investi dans la rénovation énergétique : 74 % ont des projets de rénovation (principalement à court terme) et 26 % en ont déjà réalisé. Les travaux à venir ou effectués portent sur le changement des fenêtres (57 %) et/ou sur l'isolation du toit / des combles (56 %). Ils sont aussi plus enclins à réaliser des travaux de rénovation globale. Malgré une sollicitation des aides conséquentes (72 %), 76 % estiment que le coût reste le principal frein à la mise en œuvre des travaux. Ils alertent sur la difficulté à trouver des artisans qualifiés et la complexité des démarches pour obtenir les aides. Il est à noter que ce groupe expérimente davantage le parcours de rénovation.

À la différence du précédent profil, les propriétaires occupants de ce groupe estiment être suffisamment informés sur les différents types d'aides, mais ils trouvent comme la plupart des répondants que l'accès à l'information demeure compliqué.

Caractéristiques du groupe

Source : Enquête réseau ANIL / ADIL, 2023

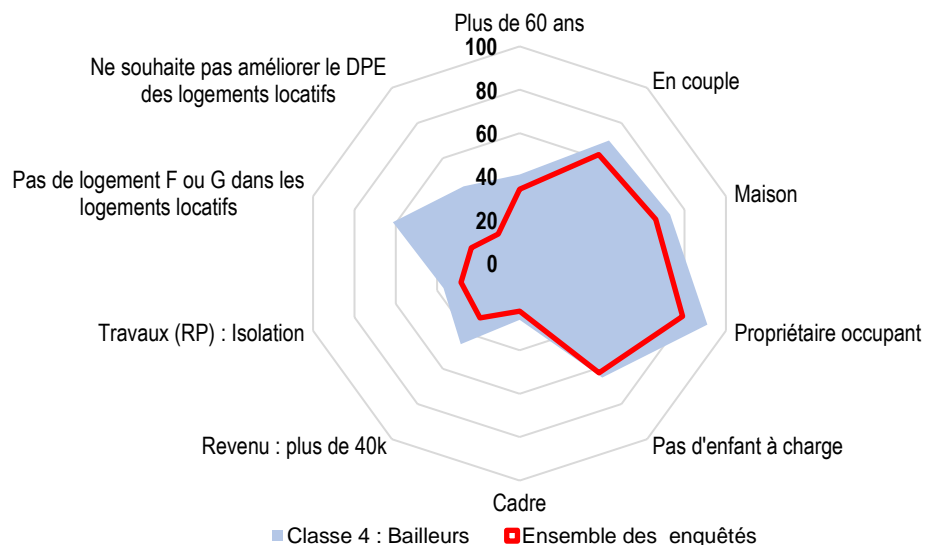


>> Des propriétaires devant composer avec des priorités de rénovation au regard des besoins de rénovation de leur patrimoine locatif et de leur capacité à faire

Ce profil est le plus important de l'échantillon, représentant 38 % des personnes interrogées, soit 1.133 individus. Il est composé de bailleurs qui sont essentiellement propriétaires occupants de leur résidence principale (91 %), principalement une maison individuelle. Les résultats de l'ACM synthétisent les principales caractéristiques précédemment analysées.

Caractéristiques du groupe

Source : Enquête réseau ANIL / ADIL, 2023



Ils se détachent des autres catégories par leur statut de propriétaires bailleurs, mais également le niveau de ressources, puisqu'ils disposent des revenus les plus importants (46 % ont des revenus supérieurs à 40 000 € contre 32 % pour l'ensemble). Ce profil regroupe des personnes majoritairement en activité (64 %, dont 26 % de cadres et 9 % de travailleurs non-salariés). Mais les retraités composent un tiers du groupe. Le patrimoine locatif correspond à des investissements réalisés au cours de la vie active en vue d'un complément de retraite.

64 % ne connaissent pas le DPE de leur résidence principale. Seuls 47 % considèrent que c'est une information utile, alors que 31% voient le DPE comme une contrainte administrative (contre 22 % pour l'ensemble). Cette différence de perception provient de leur connaissance de la réglementation pesant sur leur patrimoine locatif, où le DPE peut être vécu comme une contrainte supplémentaire à la location. Une grande majorité des bailleurs connaissent le DPE de leur parc locatif.

30 % des individus de ce groupe ont des projets de rénovation sur leur résidence principale et 22 % ont déjà réalisé des travaux. Cette part est inférieure à celle des propriétaires occupants. En premier lieu, ils pensent entreprendre ou ont déjà effectué l'isolation du toit / des combles (28%), puis le changement des fenêtres (27 %).

Concernant leur(s) logement(s) locatif(s), moins d'un tiers a déjà entrepris des travaux de rénovation énergétique ces 3 dernières années. Ceux détenant au moins un logement dit passoire thermique²¹ (14%) envisagent majoritairement la rénovation énergétique : 57% d'entre eux souhaitent réaliser des travaux, mais 20 % formulent le projet de vendre et 23 % sont au milieu du gué.

Globalement, que le logement soit passoire thermique ou non, les bailleurs appartenant à ce profil émettent des réserves à se lancer dans des projets de rénovation énergétique. Un tiers envisage un projet de travaux, 27 % sont hésitants.

66% estiment que les coûts sont trop élevés, 26% pointent la complexité à trouver des artisans qualifiés et 20% ont des difficultés à faire voter les travaux en assemblée générale de copropriété. Ils expriment les mêmes difficultés à l'égard de leur résidence principale, dans des proportions moindres cependant.

²¹ DPE F ou G

La réhabilitation du patrimoine locatif leur apparaît ainsi relativement plus complexe, notamment en raison de son caractère collectif qui obère les coûts de réhabilitation, et de la dépendance au vote des travaux au sein de la copropriété.

La moitié pense ne pas être suffisamment informée des différents types d'aides pour mener à bien des projets de rénovation énergétique. De plus, 72 % trouvent l'accès à l'information compliqué.

Les bailleurs représentant une partie importante de l'échantillon, une deuxième analyse en composantes multiples a été effectuée pour mieux distinguer les différences au sein du groupe « bailleur ». Trois profils ressortent, et l'on retrouve un nuancier assez comparable à celui défini pour les ménages « non bailleurs » : des jeunes bailleurs éloignés de la rénovation énergétique, des bailleurs retraités plus en retrait et des bailleurs reconnaissant un intérêt à rénover.

▪ Les jeunes bailleurs éloignés de la rénovation énergétique

Ce profil réunit 28% des bailleurs interrogés, soit 317 individus. Il regroupe des actifs avec une mixité de bailleurs/propriétaires occupants (84 %) et de bailleurs/locataires (12 %) qui se détachent par leur non implication en matière de projets de rénovation, qu'ils concernent leur résidence principale ou leur(s) logement(s) locatif(s). Ainsi, 75 % n'ont pas de projet de rénovation de leur résidence principale (contre 35 % pour l'ensemble des bailleurs). Concernant leur(s) logement(s) locatif(s), ils n'expriment également aucun projet de rénovation. Leur patrimoine comporte peu de passoires énergétiques, car ils ont réalisé leurs investissements dans des logements récents, issus d'opérations de défiscalisation, type Pinel.

▪ Des propriétaires bailleurs âgés en peine pour mener un projet de rénovation énergétique

Le deuxième profil rassemble 40 % des bailleurs interrogés, soit 455 individus. Il se caractérise principalement par des propriétaires occupants, majoritairement retraités (82 %) et réticents à la rénovation énergétique. Comparés aux deux autres profils, les bailleurs de ce groupe perçoivent davantage le DPE comme une contrainte administrative (36 % contre moins de 30% dans le 1^{er} et 3^{ème} profil). Les principaux freins à la rénovation de leur résidence principale sont pour 58% le coût trop élevé des travaux, 27 % la crainte des arnaques et 23 % la disponibilité des artisans. Ils évoquent encore plus souvent le coût lorsqu'ils s'expriment à l'égard de leur patrimoine locatif (65 %). La proportion de bailleurs ayant des logements F ou G est la plus importante par rapport aux deux autres profils (23 % contre 14 % dans l'ensemble). Ils semblent encore indécis dans les projets liés à leur patrimoine locatif : nombreux ne savent pas, d'autres souhaitent vendre, et une petite partie envisage une rénovation mais dans une temporalité éloignée.

▪ Des propriétaires bailleurs reconnaissant un intérêt à rénover

Le dernier profil regroupe 32 % des bailleurs interrogés, soit 363 individus. Il partage les mêmes caractéristiques sur le plan sociodémographique que le premier : il s'agit de bailleurs en activité avec des revenus aisés et vivant dans des communes urbaines. Cependant, contrairement aux bailleurs du premier groupe, ils s'inscrivent dans une dynamique de rénovation de leur patrimoine. Ainsi, 63% ont des projets et 37 % ont déjà réalisé des projets de rénovation concernant leur résidence principale. Pour ces travaux, 61 % sollicitent des aides (contre 30% pour l'ensemble). De plus, ils perçoivent le DPE de manière globalement positive, à la fois comme une information utile (52 %) et un outil pour réduire leurs dépenses énergétiques (34 %). Concernant leur(s) logement(s) locatif(s), 39 % souhaitent améliorer le DPE (contre 29% de l'ensemble des bailleurs). Parmi ceux détenant des logements F ou G, 77 % souhaitent faire des travaux. Ils adhèrent à la rénovation énergétique, qu'elle porte sur leur résidence principale ou sur leur patrimoine locatif.

Synthèse et mise en perspective

Si les résultats de l'enquête viennent conforter des éléments plutôt connus, ils apportent quelques enseignements utiles pour accompagner les ménages dans un parcours de rénovation de leur logement.

Le premier enseignement est le **fort taux de méconnaissance qu'ont les ménages de l'étiquette de performance énergétique de leur résidence principale**. Cette connaissance reste suspendue au DPE, associé à un acte administratif, c'est-à-dire une obligation posée au moment d'une vente ou d'une entrée en location. Les propriétaires bailleurs connaissent mieux l'étiquette énergétique de leur logement locatif que celle de leur résidence principale, et semblent l'appréhender comme une figure imposée. **Ce taux de méconnaissance n'est cependant pas le signe d'un désintérêt**. Le panel désigne le DPE d'abord comme une information utile et il manifeste **une bonne adhésion à la rénovation énergétique des logements**, tant par leur sensibilisation que par leur engagement dans un projet de travaux, qu'il soit passé (17 % ont réalisé des travaux) ou à venir (36 % les projettent). La majorité des travaux envisagés sont multi-gestes (73 %), et privilégient l'association « isolation / mode de chauffage à énergie renouvelable » pour un gain d'étiquette significatif. L'enjeu de baisser de manière substantielle les consommations énergétiques semble être approprié par les ménages, qui sont plus réceptifs à une nette progression du classement énergétique de leur logement.

Ainsi, 75 % disent avoir été sensibilisés à l'intérêt de la rénovation énergétique. Cette **adhésion est cependant plus discrète pour les ménages les plus modestes**, bien qu'ils soient plus exposés à la précarité énergétique. La fragilité de leurs ressources implique un besoin de maîtrise des charges liées au logement. Mais les raisons sont évidentes : soit parce qu'ils en sont finalement peu acteurs, la décision de rénover revenant à leur bailleur lorsqu'ils sont locataires, soit parce que l'investissement attendu est rédhibitoire lorsqu'ils sont propriétaires. Les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants modestes demeurent les bénéficiaires premiers des dispositifs publics pour lutter contre la précarité énergétique par la montée en performance de leur logement. Encore faut-il qu'ils puissent s'en saisir.

Si l'intérêt à rénover n'est pas le vrai sujet, celui de la faisabilité mérite d'être posé. Les répondants ne sont finalement qu'une poignée à ne déclarer aucune difficulté à s'engager dans un programme de travaux, quel que soit leur profil. **Le coût des travaux reste un frein puissant**. 54 % des propriétaires occupants reconnaissent que les aides publiques ont été décisives pour franchir le pas. Or, la bonne mobilisation des aides se heurte à leur faible lisibilité. Les répondants les trouvent en majorité illisibles, difficiles d'accès... alors qu'ils peuvent en citer en moyenne trois. Il semble que l'information, largement digitalisée, nécessite d'être décryptée pour être appropriée. Ce décryptage passe par son commentaire. **La crainte des arnaques**, largement évoquée par les répondants, se nourrit d'une information foisonnante, dont il est parfois difficile de qualifier l'origine. L'orientation des propriétaires, fondée sur une pédagogie experte et une garantie institutionnelle, reste indispensable. Plus globalement, les propriétaires qui se **sont engagés dans un projet de rénovation valident a posteriori la nécessité d'un accompagnement facilitateur tout au long du projet**.

La difficulté à trouver des artisans qualifiés est remontée par les particuliers qui se sont frottés à un projet de rénovation. Le besoin de structurer la filière est bien identifiée par les pouvoirs publics, mais le manque d'artisans certifiés RGE est une difficulté largement exprimée par les ménages interrogés. Là encore, l'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage des travaux est fortement plébiscité par ceux qui y ont été confrontés.

Enfin, les propriétaires bailleurs sont des acteurs clés de la massification de la rénovation énergétique. 14 % d'entre eux admettent détenir des logements classés F et G, et sont donc concernés par les premières échéances de la Loi Climat et Résilience. Ils sont 57 % à s'engager dans la rénovation de leur logement, en grande partie à court terme. Mais si l'on regarde le verre à moitié vide, 43 % n'expriment pas d'intention de rénover. 20 % ont décidé de vendre leur logement, 23 % sont indécis. Autrement dit, près d'un quart des propriétaires de passoires énergétiques sont des publics prioritaires de l'accompagnement, afin de prévenir un retour dans le marché de l'achat-vente de passoires énergétiques, et limiter l'attrition du parc locatif dont la crise du logement de 2023 révèle la pénurie. **L'inscription de ces bailleurs dans un parcours de rénovation suppose des dispositifs type « aller-vers » et « accompagnement personnalisé » à structurer localement et nationalement**. Plus largement, 27 % des propriétaires bailleurs de l'échantillon sont hésitants quant à la réalisation de travaux, au-delà des

bailleurs directement concernés par le premier jalon calendaire de la loi Climat et Résilience. Cette proportion s'approche de ceux qui émettent l'intention de faire des travaux ; la prise en compte de leur contrainte est donc décisive pour doubler les intentions de travaux.

Les bailleurs détiennent majoritairement des petits logements dans des copropriétés. Ils expriment davantage de contraintes pour rénover leur bien locatif que leur résidence principale, liées principalement au caractère collectif de leur patrimoine, tant dans sa composition que dans sa gestion. Le coût des travaux est plus important, car un bénéfice énergétique implique de traiter l'ensemble des parties communes des logements. Par ailleurs, ils dépendent d'une décision collective : celle du syndicat des copropriétaires. Or, l'enquête rend compte d'une certaine inertie entre le temps de la préparation de la décision et le vote des travaux. Il s'agit de convaincre un collectif aux moyens et aux intérêts divergents. Les deux-tiers des copropriétaires occupants rapportent qu'aucune action n'a été réellement enclenchée par leur syndic et un bailleur sur cinq relaie la difficulté à voter les travaux en Assemblée générale pour la rénovation de leur patrimoine locatif. Les copropriétés sont l'autre grand défi de la rénovation du parc de logement français. **Elles sont à ce jour un écosystème limitant, ou du moins ralentissant, qui suppose une planification et un process adaptés.**

III. La rénovation énergétique en France : prise en compte dans les politiques locales de l'habitat

L'enquête sur l'intérêt et l'adhésion des particuliers à rénover leur patrimoine éclaire les besoins, les contraintes, les souhaits des ménages, qui sont les acteurs premiers de la rénovation du parc de logements. Ce dernier volet décrypte comment les politiques locales de l'habitat se déploient pour leur faciliter l'acte de rénover et lutter contre la précarité énergétique. Comment les collectivités contribuent-elles à solvabiliser les projets de travaux ? Quelles organisations sont déployées pour accompagner la rénovation énergétique ? Comment la politique de l'habitat inscrit-elle la rénovation énergétique dans un process plus global d'amélioration et de programmation de l'habitat (adaptation au vieillissement, prise en compte des copropriétés, lutte contre l'habitat indigne et la non-décence énergétique) ?

1. Un écosystème de la politique de rénovation énergétique des logements dense, qui repose sur la coopération entre la puissance publique et les acteurs privés

La politique de rénovation énergétique mobilise un vaste écosystème d'acteurs, de dispositifs législatifs et d'initiatives variées visant à promouvoir l'efficacité énergétique et à réduire l'empreinte carbone du secteur du bâtiment. Il est important de comprendre le rôle de chaque acteur pour mieux comprendre le positionnement des collectivités locales.

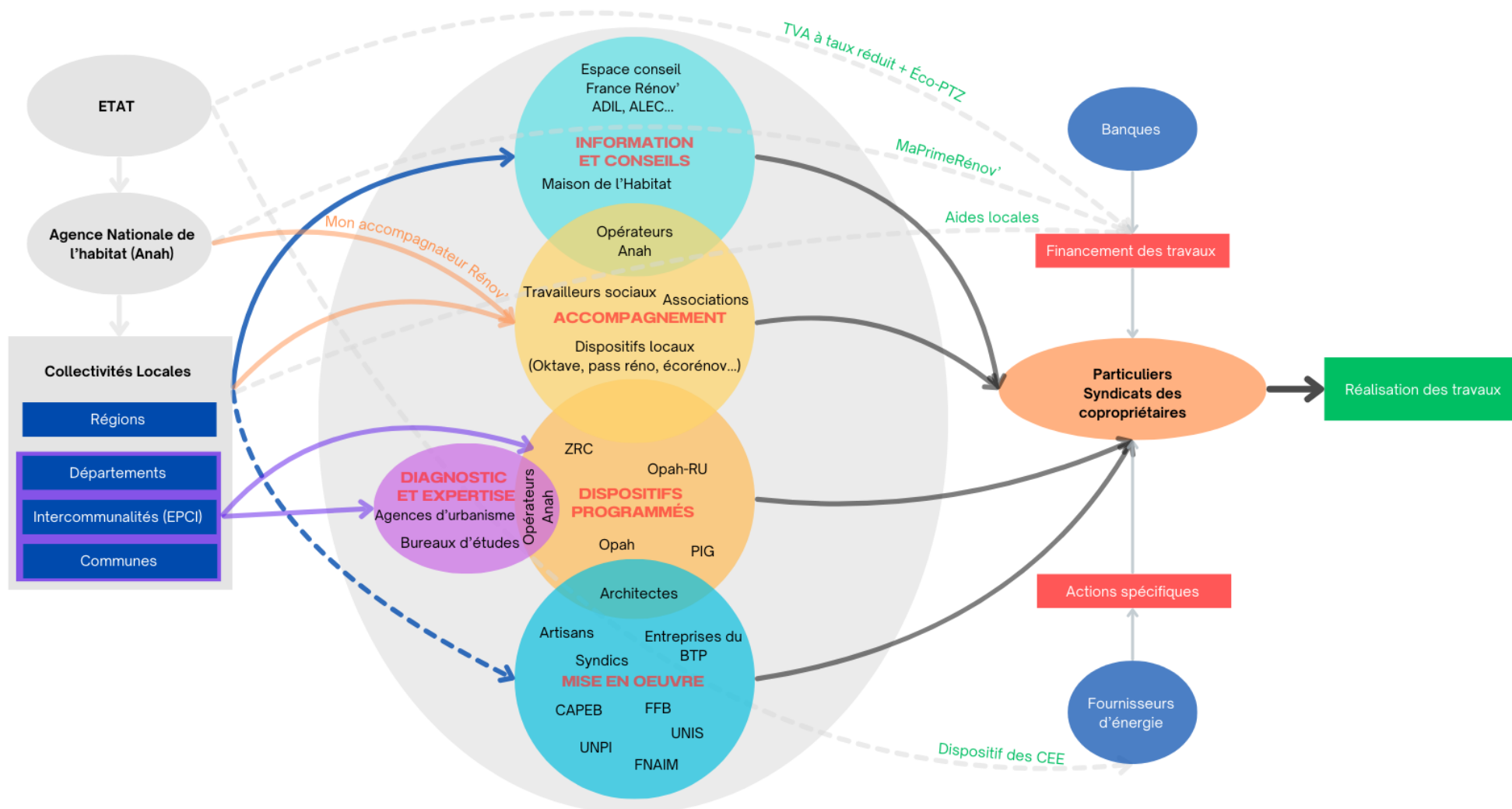


Schéma d'interaction des acteurs de la rénovation énergétique – ANIL

>> Des politiques locales mises en œuvre autour de dispositifs contractualisés avec l'Etat et l'Anah

Au cœur du dispositif de rénovation énergétique se trouve l'Agence nationale de l'habitat (Anah), organisme public chargé de la rénovation et de l'amélioration du parc de logements privés existants depuis 1971. Comme évoqué en première partie de la présente étude, l'Anah assume un rôle central en tant que coordinateur et animateur national du futur Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) incarné par France Rénov'. Son objectif principal est de promouvoir la qualité du logement et d'encourager la réalisation de travaux en attribuant des subventions aux propriétaires bailleurs, occupants et copropriétaires. Elle soutient en priorité les plus modestes. Les aides de l'Anah sont en effet modulées en fonction des ressources des bénéficiaires et des types de travaux. MaPrimeRénov' répond à ce principe clé²².

L'Anah, via ses délégations locales, est également un partenaire des collectivités locales, en particulier dans le cadre de dispositifs programmés que ces dernières contractualisent également avec l'Etat. Ces dispositifs programmés constituent très fréquemment le vecteur d'élaboration et de mise en place d'une politique locale de l'habitat adaptée au secteur privé. Ils sont le premier cadre de distribution des aides de l'Anah, et déclinent localement les priorités de l'Agence.

Les principaux dispositifs sont les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG) pour une durée de 3 à 5 ans. Les Opah obéissent à une logique territoriale sur des périmètres ciblés, les PIG à une logique thématique sur des périmètres larges. La rénovation énergétique est intégrée aux projets de réhabilitation soutenus par les aides distribuées via les Opah, voire est la thématique principale de PIG déployés à l'échelle d'un département sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental. Dans ce cas-là, la rénovation énergétique suit une visée sociale, fréquemment articulée à l'adaptation du logement au vieillissement de la population.

Leurs objectifs et leur périmètre sont calibrés par des études pré-opérationnelles. Le diagnostic s'appuie sur un nécessaire travail de terrain, mais se nourrit aussi de données statistiques. La base DPE géolocalisée de l'ADEME est à ce titre une donnée d'entrée clé, et son exploitation à une maille fine permet d'identifier des secteurs prioritaires d'intervention ou d'évaluer plus finement les objectifs de rénovation énergétique. Cette base s'enrichit progressivement, au rythme des transmissions des DPE à l'ADEME, mais ne couvre encore que partiellement le parc français. Comme évoqué précédemment, la connaissance du territoire s'appuie sur des extrapolations, dont la fiabilité varie, d'autant plus qu'elles s'appliquent à des échelles fines²³. La construction d'un référentiel national harmonisé pour l'utilisation à grande échelle de la base DPE serait souhaitable pour que les collectivités s'appuient sur des méthodes de calibrage homogènes²⁴.

La mise en œuvre des dispositifs programmés repose sur des actions de sensibilisation et de repérage des ménages, un accompagnement gratuit aux propriétaires (occupants, bailleurs) et aux syndicats de copropriétaires dans leurs projets de rénovation, et éventuellement, la mobilisation de financements locaux complémentaires pour réduire les coûts restants à leur charge.

Enfin, une coordination partenariale est mise en place pour répondre efficacement aux besoins d'information, de conseil et d'orientation des particuliers souhaitant s'engager dans un projet de rénovation énergétique, dans le cadre du Service public de performance énergétique de l'habitat (SPPEH).

²² Voir page XX : « L'instauration d'une prime à la transition énergétique par la loi de finances pour 2020 : une mise en œuvre rapide mais en constante mise au point »

²³ Voir l'article déjà cité : « Base de données DPE : enjeux de méthode et de souveraineté » pages 13 à 14, par Karine Hurel et Kevin Jiang dans le dossier de la FNAU n°59 [Accélérer la transformation du parc existant](#), avril 2024

²⁴ Voir partie 1 : « La rénovation énergétique : état des lieux, contexte et enjeux d'une politique prioritaire »

>> Le rôle clé des Régions pour l'organisation et la planification de l'accès à la rénovation énergétique

Les Régions, comme les communes et les départements, sont chargées de concourir avec l'Etat « à la protection de l'environnement, à la lutte contre l'effet de serre par la maîtrise et l'utilisation rationnelle de l'énergie, et à l'amélioration du cadre de vie » ([article L1111-2 du CGCT](#)).

A ce titre, le code de l'environnement précise que les Régions élaborent le programme régional pour l'efficacité énergétique qui « définit les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire. » ([article L.222-2 du code de l'environnement](#)).

Ce programme vise notamment à déployer les guichets uniques du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), qui proposent un « service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement, des maîtres d'ouvrage privés, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires ». Ces conseils sont gratuits et personnalisés : ils sont d'ordre technique, financier et juridique. Pour financer l'activité des guichets, les Régions bénéficient jusqu'à fin 2024 du Programme CEE Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE), créé en 2019. Il a été modifié en 2022 pour intégrer l'Anah en tant que co-porteur du programme, conjointement à l'ADEME et aux collectivités « Porteurs Associés » qui sont les Régions.

En outre, le programme régional pour l'efficacité énergétique prévoit un volet dédié au financement de la rénovation énergétique.

Les Régions sont donc un acteur clé pour organiser l'accès à la rénovation énergétique en tant que coordonnateur de l'ensemble des acteurs impliqués dans la rénovation énergétique : « La mise en œuvre du programme régional pour l'efficacité énergétique s'appuie sur le réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique, et dans leurs domaines de compétence respectifs, sur l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, sur l'Agence nationale de l'habitat, sur les agences départementales d'information sur le logement, sur les agences locales de l'énergie et du climat, sur les agences d'urbanisme, sur les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, sur les agences régionales de l'énergie, et plus généralement, sur le tissu associatif partenaire. Le président du conseil régional associe également l'ensemble des acteurs concernés, notamment les professionnels du secteur bâtiment, les établissements de crédits et les associations représentant ou accompagnant les propriétaires et locataires » ([article L222-2 du code de l'environnement](#)).

Deux exemples peuvent être cités pour illustrer la mise en place de dispositifs d'accompagnement renforcé à l'échelle régionale ; il s'agit des dispositifs Oktave dans la région Grand Est ou encore le Pass rénovation de la région Hauts-de-France. Ces initiatives visent à soutenir les ménages, souvent sans critères de ressources, dans toutes les étapes de leur projet de rénovation. Ces dispositifs proposent un accompagnement technique continu, depuis la création du scénario de travaux jusqu'à la réception de ceux-ci, en passant par la consultation et la sélection des entreprises, la préparation et le suivi des travaux en favorisant ainsi une approche globale et performante de la rénovation énergétique. Parallèlement, ils intègrent également une ingénierie financière sur mesure, en participant activement au montage administratif des aides disponibles, et assurant même un préfinancement des projets par l'avance des aides publiques et des primes afin d'optimiser les capacités d'emprunt des propriétaires. Le dispositif Oktave fait le lien avec les collectivités locales à travers des partenariats spécifiques, notamment avec les EPCI, agglomérations et communautés de communes du Grand Est. La mise en place de conventions Oktave/territoire définit clairement le périmètre d'action des différents acteurs et permet d'élargir l'éventail des services offerts aux habitants, en simplifiant leur accès et leur compréhension.

Le dispositif Hauts-de-France Pass Rénovation, en apportant un soutien opérationnel et financier supplémentaire, s'articule également avec les dispositifs locaux des territoires partenaires dans le cadre notamment des OPAH, PIG et PCAET.

Le coût de ces services n'étant pas neutre, certaines collectivités prennent en charge une partie ou la totalité des coûts de ce type de dispositif régional pour les ménages.

- La Région joue un rôle pivot dans la coordination territoriale du déploiement du futur service public de la rénovation de l'habitat au plan régional, rôle qu'elle occupe déjà au sein du SPPEH via la mise en œuvre du SARE contractualisé avec l'Etat. L'échelon régional constitue un niveau intermédiaire pour dialoguer avec le niveau national pour assurer une cohérence avec les besoins locaux et les organisations territoriales.
- Dans le cadre du futur SPRH contractualisé avec l'Etat et l'Anah, la Région devrait être confortée dans ses missions d'animation des ECFR, la structuration et la mobilisation des filières professionnelles, l'accompagnement financier technique et financier des ménages et des copropriété. Elle sera également mise à contribution pour le suivi du SPRH (cf. [délibération n°2024-05](#) de l'Anah relative aux conditions de la coopération et de la coordination territoriale pour le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat à l'échelle régionale). Concernant les aides de la Région en faveur de la rénovation énergétique, il est attendu qu'elles contribuent à diminuer le reste-à-charge des ménages en s'articulant avec les aides nationales et locales (principe d'abondement).

>> Le rôle clé des acteurs privés et associatifs pour la sensibilisation et l'accompagnement des particuliers

- Des missions d'information et de conseil délivrés par des associations historiquement reconnues dans le domaine du logement et de l'énergie

L'information et l'orientation des particuliers s'appuient sur des associations organisées en réseau œuvrant à l'information des usagers. Les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) et les Agences locales de l'énergie et du climat (Alec), ces dernières étant réunies au sein de la Fédération des Agences locales de maîtrise de l'énergie et du climat (FLAME) en constituent des acteurs historiques.

Elles participent ainsi à la structuration du futur Service public de la rénovation de l'habitat France Rénov', porté par l'Etat avec les Collectivités locales et piloté par l'Anah dans l'objectif de créer un guichet unique. Il organise notamment un réseau d'Espaces Conseils France Rénov' (ECFR), dont des ADIL et les Alec font partie. Les conseillers France Rénov' fournissent des conseils gratuits et neutres aux propriétaires et locataires, les aidant à comprendre les enjeux de la rénovation énergétique et les différentes aides disponibles.

Les ECFR ont été pensés comme des outils essentiels pour simplifier et centraliser l'accès aux informations et aux aides financières. Ces structures doivent faciliter les parcours de rénovation en offrant un accompagnement personnalisé aux particuliers, de la première étape de diagnostic énergétique à la réalisation des travaux.

- La systématisation d'un parcours accompagné

La loi « Climat et Résilience » de 2021 introduit la mission de « Mon Accompagnateur Rénov' » afin de fournir un accompagnement complet aux ménages. L'obtention de certaines aides à la rénovation énergétique est conditionnée au recours à un accompagnement. Ces mesures ont été précisées par des décrets et arrêtés visant à simplifier les démarches pour les consommateurs.²⁵

L'objectif principal de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR') est d'inciter à la réalisation de rénovations énergétiques performantes ou globales. Le MAR' est positionné comme un tiers de confiance pour les ménages à toutes les étapes d'une rénovation énergétique. Cet accompagnement comporte des prestations obligatoires. Dès la première visite sur place, une évaluation de la situation du logement et du ménage est effectuée, accompagnée de la réalisation d'un audit énergétique pour identifier les besoins spécifiques. Ensuite, lors de l'étape de l'élaboration du projet de travaux, le MAR' aide à sélectionner les meilleurs scénarios en fonction de l'audit, en facilitant la sélection des devis et en

²⁵ [Analyse juridique de l'ANIL](#)

contribuant à définir un plan de financement adapté. L'accompagnement se poursuit avec l'aide au montage des dossiers de demande d'aides et au financement du reste à charge. Tout au long du déroulement des travaux, le MAR' délivre des conseils pour assurer le bon suivi du chantier, pour garantir la qualité et la conformité des travaux réalisés. Enfin, après la finalisation des travaux, une seconde visite post-travaux est programmée pour confirmer la fin des travaux, préparer le suivi des consommations énergétiques et fournir des conseils pratiques au ménage pour une prise en main optimale du logement rénové.

En complément de ces prestations obligatoires, des prestations d'accompagnement renforcées peuvent être proposés dans certaines situations spécifiques. Cela inclut notamment les cas d'habitat indigne ou d'indécence, de perte d'autonomie identifiée ou d'inadaptation des ressources et des conditions de vie du ménage. La prestation d'accompagnement fait l'objet d'un contrat ou d'une convention conclue entre le ménage et l'accompagnateur agréé. Ce contrat entre les deux parties précise les modalités de l'accompagnement fourni, notamment en ce qui concerne les prestations obligatoires et leur coût. Ce document doit être transmis à l'Anah par l'accompagnateur agréé ou par le ménage lors du dépôt de la demande de subvention.

L'accompagnement est assuré par des opérateurs agréés qui doivent répondre à des critères spécifiques. Ces opérateurs peuvent être des personnes physiques ou morales de droit privé, des collectivités territoriales ou leurs groupements, ainsi que des sociétés de tiers-financement. Tout opérateur souhaitant obtenir l'agrément doit démontrer une connaissance approfondie des différentes solutions techniques disponibles sur le marché. Les compétences requises pour l'obtention de l'agrément incluent la capacité à diagnostiquer les situations de précarité énergétique, à analyser la situation financière des demandeurs, et à proposer des solutions techniques adaptées.

De plus, les opérateurs doivent respecter des conditions d'indépendance vis-à-vis des activités d'exécution d'ouvrage, garantissant ainsi une neutralité stricte dans le choix des équipements et des entreprises de travaux. En ce qui concerne la sous-traitance, celle-ci est limitée et réglementée, avec des exceptions pour certaines prestations spécifiques telles que l'audit énergétique et les prestations renforcées.

L'introduction de Mon Accompagnateur Rénov' dans le paysage de la rénovation énergétique constitue une réponse gouvernementale à la nécessité de structurer et de massifier l'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation. Cependant, cette initiative soulève des questions, certains acteurs exprimant des craintes quant à la capacité de MAR à garantir la qualité et la neutralité de son accompagnement. Les préoccupations concernent notamment le risque de conflits d'intérêts du fait de liens potentiels avec des entreprises de rénovation, le déficit de formation des personnels de l'accompagnement et la capacité à garantir la qualité des travaux menés. En effet, si les acteurs locaux reconnaissent la nécessité d'intégrer de nouveaux acteurs pour accélérer et massifier la rénovation énergétique des logements, certains expriment des inquiétudes comme en témoigne un opérateur Anah : « *Il est normal de mettre de nouveaux acteurs dans la boucle avec le MAR notamment parce que les opérateurs qualifiés et historiques ne sont pas en capacité d'absorber l'ampleur de la tâche, mais cela ne doit pas se faire au détriment de la qualité.* » ou encore cette Métropole : « *On sait qu'avec la complexité des montages de projets d'éco rénovation, on ne pourra pas avoir la qualité comme avec des opérateurs historiques et neutres. On risque d'avoir tout une série de dérives possibles comme des liens avec des entreprises (conflit d'intérêt). De plus, on ne sera pas en capacité de former ces nouveaux opérateurs.* ». De plus, l'ouverture à la concurrence pourrait selon un opérateur réduire la capacité à traiter efficacement les dossiers complexes ou éloignés des centres urbains. Ainsi, lorsque que l'opérateur évolue dans le cadre d'un marché public (opération programmée), celui-ci doit traiter tous les dossiers qui se présentent à lui. L'introduction de Mon accompagnateur Rénov' pourrait faciliter la massification des dossiers dits « faciles » mais au détriment des dossiers plus complexes qui sont souvent les plus impactants en termes de rénovation performante.

Mon Accompagnateur Rénov' répond à l'enjeu d'accélération de rénovation énergétique du parc de logements français. Cependant, il convient de répondre aux préoccupations soulevées par certains acteurs locaux en mettant en œuvre des mesures visant à garantir la qualité, la transparence et l'équité de l'accompagnement proposé par les nouveaux entrants.

- **La mise en place de l'aller-vers en direction des propriétaires bailleurs: Bail Rénov'**

Les entretiens semi-directifs et des résultats de l'enquête menée auprès des particuliers confirment que la mobilisation des bailleurs privés est un point d'attention du déploiement de la rénovation énergétique. En effet, tous les acteurs impliqués dans la diffusion d'informations et de conseils soulignent la grande difficulté à mener les propriétaires-bailleurs vers des projets de rénovation énergétique. Le réseau des ADIL mesure une hausse des consultations de la part des bailleurs pour obtenir des informations sur le congé pour vente. Cette tendance semble indiquer une prise de conscience croissante de certains bailleurs à la suite des réglementations progressivement restrictives concernant la location des biens énergivores et peuvent alors privilégier la vente à la réalisation des travaux. Dans certains territoires, quelques bailleurs adoptent une position attentiste, espérant des obligations repoussées voire abandonnées.

D'autre part, certains acteurs signalent que des propriétaires-bailleurs retirent leurs biens de la location de longue durée pour les proposer sur des plateformes comme Airbnb, qui ne sont pas soumises aux nouvelles obligations en matière de décence énergétique. Cette situation préoccupe certains acteurs locaux, craignant qu'elle ne réduise davantage le parc locatif privé, surtout dans les zones « tendues » où la crise du logement est particulièrement aiguë.

Ainsi, la création, sous l'impulsion des pouvoirs publics, de Bail Rénov' répond à la volonté de ses fondateurs de toucher spécifiquement ce public. Il propose une démarche qui va à la rencontre des propriétaires bailleurs afin de mieux le capter et l'intégrer dans un parcours de rénovation.

Pour mener à bien cette action, l'association Bail Rénov', s'appuie sur l'expertise de ses sept membres fondateurs (l'Anil, Soliha, Habitat et Humanisme, Sonergia, Energies Demain, Casbâ et l'UNPI) qui sont, depuis toujours, engagés dans le domaine du logement et de la rénovation énergétique. Ces acteurs implantés sur l'ensemble du territoire national, déploient ainsi un dispositif gratuit d'information et de conseil dédié aux propriétaires-bailleurs et de leurs locataires. Par la promotion de la rénovation énergétique auprès des propriétaires bailleurs et par la sensibilisation à la sobriété énergétique auprès de leurs locataires, Bail Rénov' vise l'amélioration de la performance énergétique du parc locatif privé au travers d'une approche globale. Soutenu par le Ministère de la Transition écologique et entièrement financé par les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), Bail Rénov' contribue à l'amélioration de l'habitat avant les échéances de mise en conformité aux normes de décence.

Actuellement en déploiement dans une soixantaine de départements, le dispositif couvrira l'ensemble du territoire national d'ici fin 2024. Très concrètement, les propriétaires-bailleurs et locataires peuvent participer à des ateliers d'information près de chez eux, bénéficier d'une visite à domicile ou d'un accompagnement personnalisé par téléphone.

Une quarantaine d'ateliers a déjà été organisée, et les premiers retours des propriétaires bailleurs témoignent d'un véritable intérêt et d'une réelle satisfaction d'être accompagnés dans cette première étape de leur parcours de travaux.

>> **Le rôle clé des syndicats et des artisans : une proximité avec les ménages qui favorise des conseils informels**

D'autres professionnels jouent un rôle de conseil, voire d'accompagnement, sans qu'ils soient pour autant titrés pour le faire. Il s'agit principalement des syndicats et des artisans.

- **Des missions de conseil et de sensibilisation à la rénovation énergétique exercées par les syndicats de copropriété**

L'enquête réseau a mis en évidence l'écosystème « limitant » la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique que peut constituer une copropriété.

Les syndicats, par leur mission, sont en contact direct avec les ménages vivant en copropriété. Leur rôle de conseil et de sensibilisation peut alors s'avérer déterminant dans l'information et la mobilisation des copropriétaires en matière de rénovation énergétique. Les syndicats sont en effet tenus d'informer les copropriétaires des enjeux liés à la consommation énergétique des bâtiments et à la réglementation en

vigueur. A ce titre, l'obligation récente liée à la réalisation d'un DPE collectif incite les syndicats à s'emparer de la question, et peut être une première porte d'entrée pour aborder les problématiques énergétiques du bâtiment. Les assemblées générales, les réunions d'information, les différentes communications à destination des habitants ou encore dans les échanges directs avec les copropriétaires sont autant de vecteurs d'information dont disposent les syndicats pour améliorer la connaissance des enjeux embarqués par les travaux de rénovation énergétique.

« Le syndic peut impulser, réussir à faire passer des travaux, ou pas, il connaît les copropriétaires et les leviers (...). Il va savoir sur quel élément il faut jouer, comment expliquer aux ménages (...). Le syndic peut comprendre comment fonctionnent les gens dans une copropriété, connaître le bâti, le conseil syndical, et la manière d'agir » (ADIL)

Au-delà des moyens de communication à sa main, le syndic entretient une proximité avec le conseil syndical, qui le met en bonne position pour le convaincre des avantages d'une telle perspective pour préparer les décisions qui seront votées en Assemblée générale.

« Dans les territoires ruraux, on a des petites copropriétés avec pas mal de personnes âgées. C'est eux qu'il faut, mine de rien, convaincre que l'énergie coûte cher et qu'ils auront plus de confort, parce que vous avez besoin d'une majorité. C'est un travail humain. Pour faire passer un projet, le syndic est nécessaire pour identifier les points de blocage » (ADIL).

De plus, le travail en amont du vote des travaux n'est pas toujours évident pour les syndicats, car il n'est pas spécifiquement financé, ce qui participe à invisibiliser et décourager ce type d'investissement.

« Pour faire passer un projet, le syndic est nécessaire, mais il n'est pas payé avant que les travaux soient lancés (...). Il faudrait appuyer et aider les syndicats à s'investir et à se lancer dans la rénovation énergétique, pour qu'ils puissent commencer à travailler dessus avant même le vote des travaux. Si les syndicats étaient payés avant, ils pourraient plus facilement œuvrer pour impulser des rénovations.» (ADIL)

En outre, la rénovation énergétique ne constitue pas toujours une priorité pour les syndicats de copropriété : des difficultés de gestion administrative et financière peuvent entraver la voie plus complexe et lointaine de travaux. En amont du lancement d'une rénovation, d'autres impératifs peuvent occuper les syndicats.

A ce titre, les petites copropriétés s'avèrent désavantagées. Il convient de rappeler que les copropriétés de petite taille sont très majoritaires en France : selon le mémento de l'habitat privé de l'Anah, plus d'une sur deux est composée de moins de 5 logements, et 7 sur 10 comportent moins de 11 logements. Elles sont particulièrement présentes dans les espaces ruraux (Massif central, Vosges). Elles peuvent se trouver rapidement démunies face à la complexité administrative et technique pour mener de tels chantiers, faute d'ingénierie que mobilise plus aisément des grandes copropriétés gérées par un syndic professionnel.

Ces difficultés sont également présentes dans les copropriétés fragiles. Les opérateurs y interviennent dans le cadre de dispositifs spécifiques ; le binôme qu'ils forment avec le syndic est alors déterminant. Les opérateurs permettent de compenser et proposer des solutions aux syndicats quant à la gestion administrative et financière, aux conseils juridiques, à l'adhésion à une assurance... nécessaires pour envisager des travaux de rénovation énergétique dans un plus long terme.

« On essaye de marcher main dans la main avec les syndicats. Il existe un vrai enjeu de travailler en partenariat » (Opérateur Anah)

Les opérateurs peuvent représenter des partenaires locaux utiles aux syndicats dans l'appropriation, le lancement et la réalisation de travaux énergétiques.

« Parfois les syndicats reviennent, ils apportent des projets, nous sollicitent pour des réunions en AG. Ils appellent pour qu'on leur explique les aides, les dispositifs, ils font passer le projet de rénovation plus global. Ces liens ne sont pas très formalisés, ce sont plutôt des pratiques plus qu'un partenariat national » (Opérateur Anah)

Dans les cas de réalisations effectives de travaux de rénovation énergétique, les syndicats sont chargés de la préparation des travaux, de la coordination des intervenants et de la communication avec les copropriétaires. Là encore, la complexité des démarches rend parfois nécessaire le soutien d'opérateurs, qui participent ainsi à l'animation de la copropriété.

- **Le rôle des artisans : entre expertise liée aux travaux et conseils informels à l'égard des aides et dispositifs de rénovation énergétique**

Les artisans apparaissent comme les interlocuteurs privilégiés des particuliers s'engageant dans un programme de travaux. Ils entretiennent une relation directe avec les ménages, et leur position « d'hommes de l'art » peut leur conférer un rôle informel de conseil et d'orientation. En effet, les particuliers qui n'ont pas de compétences particulières en matière de travaux peuvent se reposer sur les artisans qu'ils emploient pour les aider à définir les travaux qui correspondent le mieux à leurs critères.

« *Les artisans sont capables de s'adapter, ils doivent intégrer les changements et être présents pour leurs clients. Il y a un caractère humain dans leur travail, quand le client est perdu, ils l'aident* » (CAPEB)

Les particuliers peuvent alors s'adresser aux artisans comme un interlocuteur privilégié dans la réalisation des travaux, y compris concernant des domaines qui ne relèvent pas de leur expertise. Ces artisans jouent un rôle dans l'information et l'orientation des ménages à l'égard des aides et des dispositifs de rénovation énergétique.

« *Les artisans ont en tête le panorama des aides en fonction de chaque profil des ménages pour faciliter leur prise en main, qu'ils puissent à leur échelle aider les clients, donner un coup de pouce pour que les clients puissent passer à l'acte. Ils s'en emparent bien* » (CAPEB)

Les conseils des artisans s'apparentent ainsi à des formes de bouche-à-oreille fondées sur leurs différentes expériences au cours d'autres chantiers de rénovation énergétique.

« *Les artisans vont savoir et dire que telles ou telles banques ne font pas d'éco prêt* » (CAPEB)

- **Une proximité des syndicats et artisans avec les ménages qui soulève des enjeux de formation continue en matière de rénovation énergétique**

La position des syndicats et des artisans auprès des ménages leur confère une place centrale dans la prise en main et le déploiement des dispositifs de rénovation énergétique. En contact régulier et direct avec les ménages, ils délivrent une information avec une position de professionnels qui permet *a priori* de légitimer les propos qu'ils tiennent.

Pourtant, ces corps de métiers ne sont eux-mêmes pas nécessairement bien informés des aides et des dispositifs, car l'ingénierie juridique et financière ne relève pas de leurs compétences initiales, bien qu'ils aient pu apprendre au fil de l'eau.

« *Les artisans ont beaucoup de questions administratives, il y a une vraie complexité d'accompagner le client dans l'explication des différentes aides, des montages pour financer le reste à charge, notamment que les éco-prêts qui ne sont pas faciles à réaliser* » (CAPEB)

Cette position d'autorité experte et le rôle de conseil informel auprès des ménages qui en découle implique qu'ils soient en capacité de relayer des informations fiables et neutres ou, *a minima*, d'orienter les ménages vers les professionnels de l'accompagnement à la rénovation.

Dans certains cadres partenariaux et fédérations professionnelles, la formation de ces acteurs a déjà été identifiée comme un enjeu. Pour les syndicats, les opérateurs peuvent assurer un rôle de conseil et de formation ; mais il peut également s'agir de représentants des filières qui communiquent à l'attention de leurs adhérents pour les informer et les former au sujet de la rénovation énergétique et de ses évolutions.

« *On mène des séances de sensibilisation auprès des syndicats, notamment dans les zones les plus urbaines, on essaye de les toucher le plus largement possible* » (Opérateur Anah)

« *On mène des formations à destination des professionnels du bâtiment, par exemple sur les bâtiments anciens, sur la rénovation... On a pu faire un webinaire pour expliquer l'actualité de MaPrimeRénov', et on prépare des supports pour que les artisans puissent les présenter aux clients (...). On réalise des supports de communication pour simplifier au maximum les éléments, mais c'est un peu complexe alors que c'est censé être accessible à tous* » (CAPEB)

La capacité d'informer de ces acteurs peut être mise à mal par les évolutions fréquentes des aides à la rénovation énergétique, notamment relativement aux aides. L'instabilité réglementaire complexifie l'appropriation et la connaissance des acteurs sur le sujet, car la rénovation énergétique ne constitue qu'une partie de leur activité. Ces évolutions rendent difficiles également une possible montée en compétence.

« Si une aide doit être apportée au syndic, c'est d'avoir des aides et des dispositifs stables. Ils maîtrisent après avoir ramé, monté les dossiers, la deuxième rénovation est acquise. Mais si vous changez à nouveau les aides, ce n'est plus la même chose » (ADIL)

D'une part, cette stabilité dans le temps des dispositifs est une demande récurrente et transversale à tous les acteurs interviewés. D'autre part, le SPPEH appelle à accompagner la montée en compétence des professionnels : « Le service public de la performance énergétique de l'habitat favorise la mobilisation des professionnels et du secteur bancaire, l'animation d'un réseau de professionnels et d'acteurs locaux et la mise en place d'actions facilitant la montée en compétences des professionnels ». Concernant les filières professionnelles du bâtiment, le futur SPRH place les Régions en tête de pont de leur formation, en intégrant dans les schémas régionaux de formation les besoins de formation des professionnels de la rénovation énergétique des logements.

>> Le rôle clé des intercommunalités pour décliner, adapter et décliner les dispositifs nationaux en faveur de la rénovation énergétique au titre de leurs compétences habitat et environnement

- Une adaptation locale des objectifs nationaux et une mise en place d'une ingénierie pour accompagner les ménages et coordonner les acteurs

L'objectif de rénovation du parc résidentiel est national, et les orientations de décarbonation du parc résidentiel concernent l'ensemble du territoire français. Pour autant, la première partie de la présente étude montre que la marche à gravir diffère localement selon la nature du parc, selon ses modes de chauffage, et donc, selon les territoires : les cibles et les modalités de rénovation énergétique diffèrent d'un territoire à l'autre. Les réponses ne sont pas les mêmes pour une copropriété en centre-ville ou pour un logement isolé en campagne chauffé au fioul. A ce titre, les intercommunalités à travers leur politique locale de l'habitat et leur Plan-climat-air-énergie (PCAET) ²⁶ sont le bon échelon pour configurer les dispositifs au plus proche de la réalité territoriale et du type d'acteurs locaux. La rénovation énergétique est à la croisée des politiques locales de l'habitat et de la transition énergétique pilotées par les EPCI.

Leur politique locale de l'habitat peut décider du bon dispositif pour satisfaire les objectifs fixés par le PCAET, à savoir l'Opah ou le PIG thématique, qui identifie les cibles prioritaires : par exemple, une OPAH copropriétés dans la ville-centre, complétée d'un PIG « performance énergétique » sur l'ensemble de l'intercommunalité. Ces dispositifs ont pour dénominateur commun un diagnostic territorialisé, un suivi-animation, majoritairement confié aux opérateurs comme vu précédemment. A la différence d'un guichet, le suivi-animation est pro-actif : il s'agit d'atteindre des objectifs, et de stimuler l'émergence de projets au moyen d'une communication ciblée et de la promesse d'un accompagnement renforcé, neutre et gratuit.

Une opérationnalisation de la politique de l'habitat privé confiée à des opérateurs, à la fois partenaires et prestataires

Les intercommunalités collaborent ainsi étroitement avec un réseau historique d'opérateurs privés chargés d'animer les opérations programmées, de mener diverses études préliminaires pour le compte des collectivités et d'accompagner les particuliers dans leurs projets de travaux. Ils réalisent des services d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), notamment auprès des particuliers ayant formulé des demandes d'aides. Les opérateurs apportent une ingénierie au contact des particuliers qui en font des partenaires clés des collectivités pour la mise en œuvre des politiques de réhabilitation contractualisées avec l'Anah, dont la rénovation énergétique, quand bien même ils réalisent des prestations de service. Les opérateurs sont soit des bureaux d'études privés, soit des organismes de type associatif ou encore des sociétés d'économie mixte (SEM), notamment lorsque les Opah s'inscrivent dans un projet complexe de renouvellement urbain. Ces acteurs sont en contact avec

²⁶ Le Plan Climat Air Énergie (PCAET) est un outil de planification stratégique et opérationnel permettant aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat à l'échelle de leur territoire. Elaboré par la collectivité à l'échelle intercommunale, il s'impose aux PLU, PLUi, PLUi-H.

l'ensemble des partenaires locaux et les ménages et opérationnalisent la politique « habitat privé » définie par l'EPCI à travers son Programme local de l'habitat. La réussite des dispositifs programmés reposent donc directement sur la qualité de ces opérateurs, sur laquelle la collectivité a finalement peu de prise directe.

La coordination des acteurs de l'information et l'animation d'une dynamique locale

Les intercommunalités disposent d'une compétence économique qui leur permet également localement de travailler sur la filière du bâtiment, que les dispositifs type Opah ou PIG alimentent. Cela passe par une montée en compétence des artisans locaux pour satisfaire les objectifs de qualité sous-tendus par les aides. Les intercommunalités peuvent organiser des cycles de formation / sensibilisation sur les dispositifs, en assurant la promotion du label RGE, en expliquant l'intérêt de contribuer au développement de l'offre en matière de rénovation énergétique.

L'autre levier à leur disposition est la mise en place de guichets uniques. La loi Climat et résilience désigne les EPCI comme les porteurs des guichets uniques du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) : « Chaque guichet est prioritairement mis en œuvre, en lien avec les maisons de services au public mentionnées à l'article 27 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, de façon à assurer ce service public sur l'ensemble du territoire national. Cette mise en œuvre s'effectue en cohérence avec les orientations des plans de déploiement des guichets mentionnés au a de l'article L. 222-2 du code de l'environnement, des plans climat-air-énergie territoriaux définis à l'article L. 229-26 du même code et des programmes locaux de l'habitat définis à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

En consacrant la maille intercommunale comme celle de l'organisation de ces guichets, la loi confirme le rôle de coordinateur local des EPCI, qui travaillent avec les ADIL, les Alec, les services des départements et des régions. Les maisons de l'habitat, souvent portées par le Programme local de l'habitat, sont les lieux désignés pour accueillir les ECFR. Elles permettent de réunir tous les acteurs impliqués localement dans l'information et le conseil pour la rénovation énergétique.

▪ *Les aides locales aux travaux : état des lieux et typologie*

L'EPCI peut décider d'abonder les aides de l'Anah, dont elles peuvent être délégataires, pour réduire le reste-à-charge ou encore de créer une prime spécifique.

Dans le cadre de leur mission d'information des particuliers sur l'ensemble des sujets relatifs au logement, les ADIL recensent les aides financières directes des collectivités locales à destination des ménages qui souhaitent entreprendre des travaux. Grâce à un [outil](#) développé par l'ANIL et alimenté par les ADIL, les aides locales disponibles sont répertoriées en ligne.

Le recensement des aides sur un périmètre allant de l'échelon régional à l'échelon communal se veut exhaustif, que le département soit couvert ou non par une ADIL mais lors de la rédaction de cette étude, la campagne de collecte des informations était toujours en cours. L'analyse des données recueillies se fonde donc sur un échantillon de 645 aides réparties sur le territoire hexagonal à l'exception de la région PACA et de la Corse.

L'analyse met en lumière la contribution des collectivités locales aux politiques d'aide aux travaux et en particulier sur la rénovation énergétique. Ces aides sont distribuées par des communes, des intercommunalités, des Conseils départementaux et plus rarement par des Conseils régionaux.

Les intercommunalités, principaux acteurs du soutien financier aux travaux sur les territoires

En proportion, les aides aux travaux attribuées en France sont d'abord financées à hauteur de 74 % par des intercommunalités, particulièrement par des Communautés de communes (50 %) et les Communauté d'agglomération (22 %). Les métropoles distribuent quant à elles 1 % des aides recensées. Cette part doit cependant être nuancée au regard de la complétude du recensement.

Cependant, la représentation des intercommunalités reste cohérente avec leur compétence obligatoire en matière d'habitat, qui les mettent en situation de pilote des politiques locales de l'habitat. Il convient toutefois de souligner que les communes sont des acteurs impliqués dans l'émission d'aides aux travaux, puisqu'elles sont à l'origine de 15 % des dispositifs d'aides recensés dans l'échantillon.

Un périmètre des aides fréquemment en lien avec des dispositifs programmés nationaux

Sur l'ensemble des aides recensées, un nombre important des aides aux travaux des collectivités viennent en complément (abondement) des aides de l'Anah à hauteur de 39 %. Ces aides sont dans 78 % des cas attribuées dans le cadre d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat (Opah/PIG). Les aides spécifiques des collectivités restent majoritaires (61 %) tout en étant également plus de la moitié (58 %) à être délivrées dans le cadre d'une Opah ou d'un PIG. En définitive, 66 % de l'ensemble des aides sont distribuées au moyen d'un dispositif programmé de l'Anah. A titre d'exemple, les communautés de communes de l'échantillon proposent 85 % de leurs aides sur ce périmètre.

Des bénéficiaires en cohérence avec les orientations stratégiques nationales avec néanmoins une faiblesse sur les copropriétaires

L'analyse montre que les aides locales proposées s'adressent largement aux propriétaires occupants, en effet ce statut est éligible à 75 % des aides. Les propriétaires bailleurs sont éligibles à 60 % des aides alors que les syndicats des copropriétaires et les locataires sont très peu éligibles aux aides recensées avec respectivement 8 % et 4 %. La faible part d'aides aux locataires s'explique par le fait qu'ils sont très peu décisionnaires dans l'acte d'entreprendre des travaux. Pour les copropriétaires, l'explication est moins évidente. Ce faible taux peut s'expliquer par une moindre prévalence de dispositifs programmés ciblant les copropriétés.

Pour mieux cibler les bénéficiaires de leurs aides, les collectivités les soumettent généralement à des plafonds de ressources. Cela concerne la moitié des aides locales répertoriées. Bien que certains plafonds soient déterminés localement, la majorité des aides se base sur les plafonds nationaux et dans l'immense majorité (87 %), sur ceux de l'Anah (modestes et très modestes notamment). D'autres critères rentrent en compte comme le fait que l'aide est éligible sur la résidence principale du bénéficiaire (54 % des aides) ou encore sur l'ancienneté du logement (56 % des aides) souvent de plus de 15 ans.

La rénovation énergétique au cœur des aides aux travaux des territoires

En accord avec les orientations nationales, les aides attribuées par les collectivités financent principalement des travaux énergétiques à hauteur de 42 %, dont 11 % pour réaliser des travaux de rénovation énergétique globale. Les aides aux travaux de sortie d'indécence et d'indignité représentent 15 % des aides. L'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées concerne 14 % des aides recensées. La catégorie autres types de travaux regroupent 24 % des aides. Ce volume est important et traduit une diversité de travaux mais caractérisée essentiellement par des aides à la rénovation des façades ou encore des travaux d'assainissement et de raccordement.

Type de travaux	Répartition
Travaux d'économie d'énergie	31%
Rénovation énergétique globale	11%
Sortie d'indécence et d'indignité	15%
Adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées	14%
Sortie de vacance	5%
Autres types de travaux	24%
Total général	100%

Source : aides locales aux travaux, mai 2024, ANIL

Parmi l'ensemble des aides, des critères liés à des obligations énergétiques sont souvent présents. Ainsi, 17 % des aides recensées exigent une amélioration de la performance énergétique, avec un gain de 35 % dans 85 % des cas. De plus, 9 % des aides incluent une obligation d'atteindre une étiquette DPE minimale. Les obligations de travaux multi-gestes sont encore très rares (3 %). En excluant les

aides à l'adaptation, le recours à un professionnel RGE (reconnu garant de l'environnement) afin de réaliser les travaux est obligatoire dans 55 % des aides recensées. Par ailleurs, 79 % des aides sont conditionnées à une articulation avec d'autres dispositifs d'aides, avec des possibilités de cumul ou des interdictions spécifiques. Une grande majorité de ces aides sont liées à celles de l'Anah, et parfois cette liaison est obligatoire.

Enfin, une écrasante majorité des aides recensées (97 %) se présente sous la forme de subventions ou de primes. Le montant moyen de cette subvention sur l'échantillon s'établit à 3 437 €. Le montant le plus fréquemment accordé se situe entre 1 000 € et 3 000 €. Parfois, ces montants d'aides peuvent significativement améliorer la solvabilisation des ménages à entreprendre des travaux, et dans certains cas, créer un effet levier lorsqu'elles sont cumulées avec d'autres aides.

- Les politiques de rénovation énergétique, comme toutes celles en faveur de l'amélioration du parc privé, composent avec une pluralité d'acteurs, dans lesquels les intermédiaires entre la puissance publique, qu'elle soit nationale ou locale, et les particuliers, occupent une place déterminante pour expliciter les aides et prêter assistance à la maîtrise d'ouvrage des travaux ; autrement dit, déclencher le passage à l'acte de rénover que les dispositifs publics incitent. L'un des enseignements clés de l'enquête menée auprès de 3000 foyers est l'expression d'un besoin d'information claire et commentée d'une part et d'autre part d'un accompagnement pour sécuriser les projets (complexité administrative, qualité des travaux, devis et factures conformes et au juste prix, prévention des arnaques, ...).
- L'accélération de la transition énergétique ne peut faire l'économie de cette « intermédiation » entre les dispositifs publics et les ménages, que le SPPEH structure à travers France Rénov' et l'institutionnalisation de l'offre de service à destination des ménages. Les acteurs historiques y trouvent pleinement leur place : les opérateurs Anah, les ADIL, les Alec. Des professionnels indépendants y sont invités via « Mon Accompagnateur Rénov' », au moyen d'un agrément qui les titrent pour faire face au flux attendu par la massification. La mise à niveau de ces nouveaux acteurs reste le gage de l'homogénéité de la qualité du parcours de rénovation des ménages.
- Parmi les acteurs au contact des ménages, certains ne sont pas titrés d'une mission de sensibilisation, d'information et de conseil, et sont pourtant partie prenante de l'écosystème : les professionnels comme les syndicats, les artisans, les maîtres d'œuvre, ou encore les fournisseurs d'énergie. Afin qu'ils sachent pertinemment conseiller ou orienter, leur formation s'avère indispensable, ainsi que la stabilité du cadre d'attribution des aides.
- Si la transition énergétique est une priorité nationale, définie autour d'un objectif clair, la décarbonation du parc, la coopération avec le niveau régional instaurée par le SPPEH s'avère indispensable pour faire le lien avec les collectivités, en particulier les intercommunalités, qui les déclinent en fonction de leurs spécificités : caractéristiques du parc, problématiques territoriales, typologie des acteurs locaux, maturité des politiques d'amélioration de l'habitat privé, articulation du PCAET avec le PLH. Les intercommunalités portent deux types d'actions : elles coordonnent les acteurs qui s'adressent directement au public, mais aussi les partenaires institutionnels qui financent et déploient leur propre dispositif d'aides, aux côtés de l'Anah. Elles apportent également des aides pour solvabiliser les travaux de rénovation, en abondement ou en complément des aides de l'Anah. Ce positionnement les met en situation privilégiée de coordonnateurs d'une politique publique qui se caractérise par l'animation d'un partenariat public / privé fort et la qualité de l'information et de l'accompagnement, qu'elle décline au plan local. Elles sont par ailleurs à l'initiative et au pilotage de dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, qui existent depuis 1977, et qui restent les outils privilégiés de mise en œuvre de projets d'amélioration, notamment ceux pouvant présenter une complexité certaine ; en effet, la rénovation énergétique peut être une composante d'un projet habitat plus global (adaptation au vieillissement, redressement d'une copropriété en difficulté, résorption de l'indignité d'un logement...). Le futur SPRH devrait pouvoir continuer à s'appuyer sur les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les programmes d'intérêt général, contractualisés avec l'Etat, l'Anah et les EPCI compétents.

2. Une intégration de la rénovation énergétique dans les politiques locales de l'habitat des EPCI à des degrés divers

Les Régions, les départements et les EPCI sont des relais locaux, des médiateurs et des facilitateurs du déploiement d'une politique publique cadrée à l'échelle nationale, et dont la mise en œuvre repose sur l'action d'acteurs privés (opérateurs, associations, syndicats, artisans, fournisseurs d'énergie, particuliers...) et la stratégie qu'elles déploient localement.

Ce chapitre vise plus précisément à comprendre la manière dont les EPCI intègrent et opèrent la rénovation énergétique dans leur politique locale de l'habitat.

Le pacte territorial France Rénov', tel que défini par la [délibération n°2024-06](#) de l'Anah du 13 mars 2024 relative à sa mise en œuvre, précise le rôle des EPCI et les Départements au sein du futur SPRH. Ces collectivités mettent en œuvre de longue date des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat dans leurs territoires de compétence. La nouvelle contractualisation avec l'Anah dans le Pacte territorial s'articulera autour de trois axes : dynamique territoriale (dont repérage et mobilisation des publics prioritaires), information, conseil et orientation par la mise en œuvre des guichets uniques, et l'accompagnement via la contractualisation avec des opérateurs pour des missions d'assistance d'ouvrage pour des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation des logements et de résorption d'habitat indigne. Cette contractualisation prend la forme d'une convention de PIG Pacte territorial France Rénov', (PIG PT-FR') qui devra s'articuler avec les opérations spécifiques et les programmes concourant à la réhabilitation de l'habitat. Cette convention est censée s'établir en concordance avec les documents de planification et programmation des collectivités fixant la stratégie en matière d'énergie et d'habitat : PCAET, PLH, PDH et la convention de « cadrage du service public de rénovation de l'habitat » conclue entre l'Etat, l'Anah et la Région.

De manière historique, les dispositifs contractualisés avec l'Etat et l'Anah cadrent les moyens à disposition des intercommunalités pour orienter la politique d'amélioration de l'habitat dans leur territoire, dont rénovation énergétique est partie prenante.

Les collectivités s'en emparent diversement au sein de leur politique locale de l'habitat. Selon les territoires et le type de collectivité, les entretiens menés au cours de cette enquête dessinent une typologie variée, qui montre des manières différentes de prendre en charge localement la thématique de la rénovation énergétique, qui peuvent être cependant classées en trois catégories, qui ne sont pas nécessairement exclusives l'une de l'autre :

- caisse de résonance des orientations nationales, à savoir la mise en place d'un service d'information, de conseil et d'orientation, et le cas échéant, d'aides locales
- rénovation énergétique embarquée dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat pilotés par l'intercommunalité au titre de sa politique « habitat privé »
- rénovation énergétique intégrée dans la stratégie habitat de l'intercommunalité par la création de dispositifs qui vont au-delà du cadre national.

>> Une politique en faveur de la rénovation énergétique en caisse de résonance des dispositifs nationaux

▪ En informant et communiquant sur les aides disponibles

Tout d'abord, les EPCI jouent un rôle en matière de sensibilisation et de communication à l'égard de leurs habitants en termes de rénovation énergétique, qui peut s'inscrire dans un cadre plus large lié à la transition écologique notamment. Elles se saisissent différemment des outils à leur disposition selon leur taille, leur proximité avec les habitants et leur niveau d'implication sur les sujets traités (campagnes de communication, réunions publiques d'information...).

« On a lancé une campagne de communication sur la rénovation énergétique, avec des flyers, des affichages, des messages radios, et des spots diffusés sur BFM » (Métropole)

De nombreux retours d'expérience indiquent l'organisation d'évènements type conférence, atelier, forum pour sensibiliser les ménages à l'intérêt de mener des travaux de rénovation et les informer sur les aides dont ils disposent.

Pour faciliter la lisibilité et l'accès aux dispositifs nationaux pour leurs administrés, certaines collectivités instaurent les guichets unique d'information des ménages, conformément à la Loi Climat et Résilience. Elles utilisent ainsi leur légitimité institutionnelle et leur proximité auprès de la population locale afin de leur proposer un parcours facilité pour accéder aux dispositifs d'aides. Cette entrée unique réoriente vers des acteurs locaux spécialisés et dont les compétences sont adaptées au profil, aux besoins et aux problématiques de la personne rencontrée. Ces guichets sont plutôt positionnés au niveau du service habitat de l'EPCI.

« *Au service habitat de l'intercommunalité, on est deux personnes. On est le premier niveau d'information pour les ménages. On peut ensuite les flécher vers une association qui leur permet d'obtenir un audit énergétique* » (EPCI)

La bonne tenue de ce rôle de guichet unique repose sur la bonne synergie et l'interconnaissance entre les acteurs locaux. En effet, le développement de partenariats solides permet à la collectivité de bien connaître l'offre présente sur son territoire, facilitant *in fine* l'orientation des ménages vers les acteurs les plus qualifiés selon la situation.

Les collectivités peuvent ainsi tirer profit d'un maillage territorial riche, mais elles peuvent également participer au soutien et à la mobilisation des acteurs locaux en matière de rénovation énergétique. Les démarches de sensibilisation, d'information et d'incitation à la prise en compte de la rénovation énergétique peut alors s'adresser aux partenaires locaux aussi bien qu'aux particuliers.

De manière plus générale, le rôle de guichet unique délégué aux collectivités suppose d'animer les dynamiques partenariales locales et de garantir une certaine uniformité à l'échelle de leur territoire. Pour autant, les liens avec certains acteurs impliqués dans la rénovation énergétique ne sont pas toujours évidents, notamment lorsqu'il s'agit d'acteurs privés qui ne constituent pas des partenaires habituels des EPCI. C'est notamment le cas avec les artisans, qui ne sont pas nécessairement structurés institutionnellement aux échelles locales, particulièrement communales ou intercommunales, ce qui freine les possibilités d'interagir avec cette catégorie d'acteurs.

Localement, des initiatives peuvent être initiées pour initier des partenariats à 360°. C'est le cas de Quimper Cornouaille Développement, une agence d'urbanisme qui a la particularité d'opérer une plateforme locale de rénovation énergétique mutualisée pour le compte de sept intercommunalités : c'est le [réseau Tyneo](#). Elle conduit, parmi d'autres actions, des animations à destination des professionnels : « les p'tits déjeuners des pros ». Sa gouvernance réunit les EPCI, mais également la Région Bretagne, l'ADEME, la DREAL, la DDTM, le conseil départemental, l'ADIL, le CAUE, la CMA, la CAPEB, la FFB, l'ordre des architectes, des banques locales, les associations de défense des consommateurs et les opérateurs Anah.

Le Réseau Tyneo a ainsi contribué à un guide a été publié par l'ADEME en décembre 2023 pour mobiliser les professionnels de travaux autour de la rénovation énergétique²⁷, ainsi que des fiches de retour d'expérience.

▪ Parfois en abondant financièrement les aides de l'Anah dans des périmètres ciblés

Les collectivités peuvent abonder les aides de l'Anah, en particulier les intercommunalités au titre de leur compétence habitat, le plus fréquemment dans le cadre de dispositifs programmés (Opah ou PIG). Celles-ci tendent à s'articuler aux aides des autres financeurs afin d'en maximiser l'effet levier ; autrement dit, réduire le reste-à-charge en faveur des ménages. Elles sont bien identifiées par les ménages, qui les citent dans les cinq aides qu'ils connaissent le mieux, aux côtés de MPR, de la TVA à taux réduit, de l'Eco-PTZ et des CEE.

L'effet bonificateur d'une aide locale avait pu être démontré à l'occasion d'une simulation financière réalisée par l'ADIL de l'Ain en 2022. Celle-ci a été établie avec les dispositifs alors en vigueur, qui ont évolué depuis. Pour autant, elle conserve sa pertinence pour démontrer l'intérêt d'articuler plusieurs dispositifs d'aides, et le supplément décisif que peut apporter une aide de la collectivité.

Le contexte :

²⁷ [Mobiliser les professionnels de travaux autour de la rénovation énergétique](#), ADEME, décembre 2023, et [Fiches de retours d'expérience](#).

Un ménage composé de 2 adultes et 3 enfants sont propriétaires d'une maison qui date de 2001. Ils souhaitent effectuer des travaux d'économie d'énergie dans leur logement à savoir :

- isolation des murs par l'extérieur,
- isolation des fenêtres
- et isolation de leurs combles.

Après avoir fait établir des devis, les travaux à financer s'élèveraient à 33 000 €.

N'ayant pas la liquidité pour financer ces travaux, ces derniers étaient contraints de faire appel à un emprunt.

Leur projet respectant l'ensemble des conditions de MaPrimeRénov' Habiter Mieux (ressources, gain énergétique, date de construction du logement ...) selon le dispositif alors en vigueur, ils pouvaient donc bénéficier de cette subvention soit :

- 35% dans la limite d'un plafond de dépenses de 30 000€ puisqu'il s'agit d'un ménage modeste ;
- 2 000€ de prime Habiter Mieux ;
- 1 500€ de prime Sortie de Passoire ;

En outre, ils habitent à Bourg-En-Bresse, commune appartenant à Grand Bourg Agglomération (GBA). Ils pouvaient donc bénéficier d'une aide locale supplémentaire portée par GBA et le Conseil Départemental de l'Ain dans le cadre de l'Opah 2020-2025 (25% dans la limite d'un plafond de dépenses de 30 000€).

Impact des aides locales sur un tel projet, trois scénarii comparés :

- Sans aucune aide : le couple pouvait faire appel à un éco-PTZ de 30.000€ et à un emprunt bancaire de 3 000 €. La mensualité lissée des deux prêts sur 15 ans assurance incluse s'élèverait à **206.67 € par mois**
- Avec uniquement l'aide de l'Anah : le couple pouvait prétendre à Ma Prime Rénov' Habiter Mieux de 14 000€, et le reste-à-charge étant financé par un éco-PTZ (19 000 €). La mensualité s'établirait alors à **118.22 € par mois** sur 15 ans.
- Avec l'ensemble des aides proposées par l'Anah accompagnées de celles distribuées localement : le montant des subventions s'élèverait à 14 000 € de l'ANAH et 7 500 € d'aides locales (GBA + Conseil départemental de l'Ain) **soit un total de 21 500 €**. Le ménage devrait donc emprunter la somme de 11 500€ dans le cadre d'un éco-PTZ. Ainsi, leur mensualité sur une durée de 15 ans assurance incluse serait à **71.56 € par mois**.

Le cumul des aides permet dans cet exemple de diviser par trois le coût de la mensualité et rendre le projet soutenable financièrement. Cette simulation a pu être effectuée par ailleurs gratuitement par un conseiller-juriste d'ADIL qui maîtrise les simulations financières et le cadre réglementaire. Dans cet exemple, les aides à la rénovation étaient par ailleurs distribuées dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat, finançant l'adaptation du logement au vieillissement et les travaux lourds pour une réhabilitation complète.

L'agglomération propose également d'autres aides hors celles distribuées avec l'Opah : un fonds isolation, dont les aides sont majorées en cas de recours à des matériaux biosourcés, et un fonds énergie renouvelable. Ces deux aides financent les travaux éligibles à hauteur de 10 % dans un plafond de 15 000 € (soit une aide maximum de 1500 €). Ce taux varie selon les ressources, soit de 10 à 25 %. L'accompagnement pour bénéficier de ces aides est obligatoire et les travaux doivent être réalisés par un artisan labellisé RGE.

>> Une rénovation énergétique embarquée dans les dispositifs locaux d'amélioration de l'habitat

Certaines collectivités ne développent pas de stratégie territoriale spécifique en matière de rénovation énergétique, mais peuvent cependant participer largement à sa mise en œuvre à l'échelle locale, car elles les intègrent dans d'autres objectifs de politiques publiques impulsées sur le territoire. C'est notamment le cas pour des collectivités qui sont investies en matière d'habitat privé, soit du fait d'un portage politique fort, soit du fait du développement de dispositifs spécifiques et ciblés sur le territoire.

Les aides et dispositifs de l'Anah s'avèrent alors un levier efficace pour soutenir des politiques qui peuvent être liées à la lutte contre la vacance, à la lutte contre l'habitat indigne, au Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à l'adaptation des logements aux seniors, parfois dans le cadre de programmes nationaux (Petites villes de demain ou Action Cœur de Ville), qui incitent à des actions à destination des bailleurs.

L'une des communes rencontrées au cours de l'enquête témoigne des enjeux territoriaux, éloignés de la rénovation énergétique, qui l'ont menée à soutenir et encourager localement des objectifs portés nationalement. Cette collectivité a identifié un taux de vacance jugé trop élevé au sein de son territoire, celui-ci étant lié à un manque de logements qualitatifs compromettant l'attractivité du centre-ville et l'accueil de nouvelles populations. Dans le même temps, la commune a porté une attention particulière à la réduction de l'étalement urbain en reclassant 5 hectares constructibles initialement prévus à l'urbanisation en terrains agricoles. Pour répondre aux besoins en logement dans une contrainte de foncier disponible, la piste de l'amélioration et la rénovation de l'habitat existant s'est donc imposée comme la meilleure solution. La commune a alors porté un dispositif spécifique pour la production d'une offre de logements attractifs et confortables, sans pour autant qu'elle ne nécessite de recourir à de nouvelles constructions.

« On a lancé une démarche de concertation citoyenne qui a abouti à la création d'un dispositif relatif au logement vacant, et on a finalement réussi à créer 30 logements sans consommer 1m² de foncier » (Commune)

La commune a ainsi spécifiquement ciblé des propriétaires bailleurs en communiquant à l'égard des aides de l'Anah et en leur proposant des aides complémentaires afin qu'elles puissent agir comme un levier à la rénovation, et profitant de la législation sur la performance énergétique des logements à louer pour les convaincre. *In fine*, ces bailleurs s'engagent auprès de la collectivité à proposer des loyers encadrés une fois les logements rénovés, ce qui participe aussi des objectifs de la commune de produire une offre de logement abordable.

Ceci illustre ainsi des manières stratégiques dont les collectivités intègrent la rénovation énergétique comme levier pour le déploiement plus large d'une politique territoriale en matière d'habitat, mais aussi de développement local de manière globale.

Cet exemple souligne également l'importance du rôle de proximité des communes auprès de leurs habitants, où la prise en main de solutions relatives à la rénovation énergétique émane également des demandes et besoins exprimés par la population locale.

« Notre entrée de base était la vacance, la concertation citoyenne a fait émerger la question de la projection pour son logement (...). Le premier frein évoqué, c'était la capacité à être accompagné dans leur projet et à bénéficier des aides. On a mis en place des dispositifs permettant de faciliter l'accès à l'ingénierie de l'Anah, en intégrant la rénovation énergétique » (Commune)

En 2011, la ville de Rennes a mis en place l'OPAH de renouvellement urbain « Rennes centre ancien » pour réhabiliter les immeubles du centre historique. Mais les gains énergétiques avant / après travaux n'étaient pas suffisants pour sortir systématiquement les logements réhabilités des classes E, F et G. 70 % des logements appartiennent à cette classification selon les analyses réalisées par l'AUDIAR via l'observatoire de la rénovation énergétique instauré avec le PCAET en 2019. Aussi, pour la prochaine étape prévue pour 2023-2030, les diagnostics réalisés par un thermicien seront systématisés. Ceux-ci sont cadrés par un cahier des charges et bénéficient d'un financement dédié. Une adaptation du dispositif d'aide locale « EcoTravo » aux particularités des logements du centre historique est prévue. Cette stratégie répond bien évidemment à l'enjeu porté par le PLH 2023-2028 d'accélérer la transition énergétique, mais procède également d'une volonté de conserver un parc de logement locatif qui accueille les étudiants, actifs en mobilité ou encore les familles monoparentales en quantité et en qualité

suffisante : une mauvaise étiquette énergétique par l'effet de la réglementation sur la non-décence énergétique expose ces logements à une sortie progressive du circuit locatif selon le calendrier fixé par la loi Climat et Résilience.

Un autre exemple de la rénovation énergétique embarquée dans une politique d'amélioration de l'habitat privé concerne les copropriétés. Plusieurs acteurs identifient des obstacles notables, tels que l'architecture des bâtiments et l'organisation juridique des décisions dans une copropriété, qui freinent la réalisation fluide des travaux. Cependant, certains territoires enregistrent des résultats positifs. La Métropole de Lyon, par exemple, propose des aides pour les travaux, adressées tant aux propriétaires individuels qu'aux copropriétés et aux bailleurs sociaux. Elle met un accent particulier sur les copropriétés dégradées en incluant systématiquement la dimension énergétique dans son programme de plans de sauvegarde des copropriétés. Les efforts de la métropole ont permis à toutes les copropriétés ayant entrepris des travaux en plan de sauvegarde au cours des dix dernières années d'atteindre le label BBC. Depuis 2015, la métropole a accompagné environ 225 copropriétés représentant plus de 15 000 logements. De plus, une évaluation menée entre 2019 et 2020 démontre un effet levier significatif sur les copropriétés privées, grâce à un point d'entrée unique capable de réorienter vers divers systèmes financiers et une amélioration continue des aides disponibles.

La prise en compte de la rénovation énergétique peut correspondre à un effet d'opportunité permis par des dispositifs nationaux pour répondre à des enjeux locaux, portés politiquement et exprimés par les habitants. On note qu'il s'agit d'un enrichissement de projets de réinvestissement de l'habitat existant, qui s'inscrivent plus globalement dans une stratégie territoriale.

>> La pleine intégration de la rénovation énergétique dans la stratégie habitat,

Certaines intercommunalités adoptent des outils qui vont au-delà du cadre national pour encourager la rénovation énergétique et accompagner les administrés dans cette démarche.

Il s'agit de collectivités qui ont une certaine antériorité sur ces sujets habitats ou une préoccupation sur la transition énergétique relativement précoce. Elles sont souvent les premières à avoir mis en place des documents de planification du type PCAET ou des outils tels que des Plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE). Ces EPCI vont un peu plus loin par la création d'aides spécifiques et complémentaires. Ainsi, la Métropole de Lyon ou Rennes Métropole avaient mis en place des aides à la rénovation antérieurement à celles de l'Anah. Auray-Quiberon Terre Atlantique œuvre depuis plus de dix ans à améliorer la performance énergétique des logements. Elle avait ainsi monté dès 2015 une PTRE au sein de la Maison du logement en même temps que l'élaboration concomitante du premier Programme local de l'habitat et d'une étude pré-opérationnelle d'Opah, qui a abouti à un PIG avec une forte composante rénovation énergétique. Le nouveau PLH confirme cet axe fort via une orientation consacrée à l'amélioration de la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux. Rodez Agglomération était également précurseur en réalisant l'un des premiers PCAET de la région Occitanie.

Elles peuvent compléter une aide nationale qui exclut certains ménages ou certains projets. La collectivité peut mettre en place des aides à destination des publics plus aisés et qui par conséquent ne sont pas éligibles aux aides nationales. Ainsi, Auray-Quiberon a mis en place des aides visant ces derniers.

Ces aides locales spécifiques peuvent également cibler certains travaux ou matériaux. Certaines collectivités proposent par exemple des subventions qui aident le ménage à utiliser des matériaux biosourcés qui sont produits sur le territoire. Par ce biais, la collectivité poursuit plusieurs objectifs en incitant à des travaux de rénovation énergétique tout en dynamisant le tissu économique local. Dans le Grand Est, un certain nombre de collectivités soutiennent l'emploi de matériaux biosourcés pour favoriser les matériaux locaux.

Ces aides spécifiques avec des montants souvent modestes, participent *a minima* à un effet cumulatif avec les aides nationales pouvant actionner dans certains cas un effet levier auprès de ménages hésitants.

D'autres collectivités possèdent un avantage supplémentaire lorsqu'elles sont délégataires des aides à la pierre de l'Anah, ce qui leur confère une plus grande autonomie dans la gestion et la mise en cohérence de la politique de rénovation énergétique sur leur territoire. Dans ce cas, la collectivité est responsable de l'attribution des aides de l'Anah sur son territoire et doit veiller à respecter les objectifs globaux fixés. La collectivité avec cette gestion globale améliore la lisibilité de sa politique aux yeux de ses administrés. Qu'elle soit délégataire ou non, l'objectif de la collectivité est la cohérence des dispositifs dans un souci de lisibilité auprès des bénéficiaires et des partenaires locaux. Ce n'est pas toujours chose aisée avec les nombreuses évolutions réglementaires des dispositifs nationaux.

« *L'Anah est largement montée en régime sur les financements et on vient compléter ces financements. On s'adosse aux aides de l'Anah (MaPrimeRénov') et on fait évoluer nos aides en fonction de ces dispositifs nationaux.* » (Métropole)

« *A cause des dispositifs nationaux, on se doit d'être cohérent. Parfois, c'est incompréhensible ; on essaie donc de se caler sur les critères Anah pour être lisible.* » (EPCI)

Ces collectivités sont aussi celles qui vont davantage évaluer et mesurer les effets des dispositifs en place, afin de les corriger dans le but d'améliorer constamment l'offre aux besoins des ménages. C'est le cas par exemple sur l'EPCI d'Auray Quiberon Terre Atlantique qui chaque année évalue les dispositifs. L'année dernière, ce suivi a permis l'augmentation du budget et des montants alloués aux aides.

▪ Des dispositifs de parcours accompagné sur la rénovation énergétique antérieurs à 2021

Des EPCI portent des dispositifs complets de parcours accompagnés de longue date au titre de leur politique locale de l'habitat. Le dispositif Ecorénov de la Métropole de Lyon, déployé depuis 2015, est un bon exemple. C'est une plateforme d'accueil des ménages et des copropriétés pour toutes leurs démarches liées à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Il y a des actions d'accompagnement concrètes pour faire aboutir les projets de réhabilitation énergétique avec des financements de l'audit jusqu'à la mise en œuvre des travaux.

Rennes Métropole propose également un accompagnement et des aides financières pour la réalisation d'un diagnostic et pour les travaux de rénovation énergétique, sous réserve d'atteindre le niveau BBC rénovation, soit la lettre A ou B au DPE. Il s'agit du dispositif EcoTravo, qui a permis entre 2019 et 2023 de faire bénéficier à plus de 1700 maisons d'une évaluation énergétique. Le PIG maisons individuelles de la métropole a soutenu 305 projets de travaux BBC, dont 191 dossiers éligibles Anah. Les copropriétés sont prises en charge par des dispositifs locaux depuis 2015. Les dispositifs Programme Investissement d'Avenir Ville de Demain et EcoTravo Copro ont sensibilisé 403 copropriétés (15 000 logements) à la rénovation énergétique. 18 copropriétés (soit 1 198 logements) ont voté des projets de travaux de rénovation globale BBC.

EcoTravo est présenté comme un service public local pour la rénovation énergétique. La plateforme existe depuis 2017 pour offrir aux particuliers habitant une maison individuelle ou en copropriété un accompagnement méthodologique et personnalisé du projet à la réalisation des travaux. Cette plateforme associe l'expertise de l'ALEC pour les propriétaires de maisons individuelles, Territoires publics pour les projets collectifs en copropriété, l'opérateur qui anime le PIG et l'ADIL pour réaliser des plans de financement personnalisés des ménages réalise un audit énergétique aidé par EcoTravo. Depuis 2019, Rennes Métropole alloue deux types de subventions : l'une à l'ingénierie (audit énergétique, diagnostic architectural, sans conditions de ressources) et l'autre aux travaux (sous conditions de ressources). Ces aides sont cumulables avec les aides nationales, et sont gérées par l'opérateur de manière intégrée lorsqu'elles émargent au PIG.

- **La prise en compte de la rénovation énergétique dans le programme local de l'habitat : Rennes Métropole, une politique précurseuse en matière de service public de performance énergétique de l'habitat**

Ces éléments sont à mettre en perspective avec une approche historique de la politique de rénovation de Rennes Métropole, qui remonte à 2015, et leur intégration dans le PLH.

Dès 2015, en écho aux accords de Paris, le PLH de Rennes Métropole²⁸ a défini des actions pour « inscrire le territoire dans une trajectoire vertueuse, toujours au-delà la de réglementation nationale ». Depuis le PLH de 2005, le PLH impose une certification CERQAL pour les logements aidés par Rennes Métropole (logements HLM et accession sociale). Cette certification a permis d'atteindre des performances supérieures à celles fixées par la RT 2012 pour 336 opérations totalisant 11 500 logements en 6 ans. Le référentiel est multicritères et s'attache à des thématiques concourant au confort d'usage (acoustique, qualité de l'air intérieur, qualité de l'eau, confort thermique, fonctionnalité des lieux...) ; la qualité d'usage dépasse la seule performance énergétique, et approche la question de l'adaptation du parc au changement climatique.

La certification appelle des audits de contrôle : « les études montrent que tous les logements aidés répondent aux 300 exigences du référentiel, ce qui diffère du niveau national ». Les informations recueillies sur l'analyse du coût global constituent une aide à la décision pour programmer des équipements énergétiques collectifs (chauffage urbain, chaudières collectives à bois...).

Le volet énergétique est également ambitieux pour le parc social : le PLH fixe le niveau BBC en sortie de réhabilitation. 79 % des logements réhabilités du parc social depuis 2015 sont BBC. Le parc privé est également ciblé avec le dispositifs EcoTravo, qui porte également l'exigence BBC comme vu précédemment Celui-ci servira l'objectif annuel de 6.000 rénovations BBC fixé par le PCAET à compter de 2025.

L'échelle urbaine est aussi visée par le PLH 2015-2020, qui impose à chaque nouvelle opération d'aménagement conventionnée avec Rennes Métropole la programmation d'îlots passifs, c'est-à-dire un îlot entièrement composé de logements labellisés « Passivhaus », soit une performance inférieure à 120 kWh/m²/an pour tous les usages. Le volume et le type de logements sont définis avec Rennes Métropole, puis détaillés dans la convention d'application des objectifs du PLH signée avec les communes. 38 opérations ont été ainsi conventionnées, soit 614 logements passifs.

« Si cette action du PLH de 2015 a permis d'accélérer la production des logements passifs et d'acculturer à ce type de production, elle a également mis en évidence la difficulté de ces mêmes acteurs à s'inscrire durablement et massivement dans le développement du passif, dans un contexte de forte inflation, de mise en œuvre de la RE 2020 et d'un équilibre de plus en plus tendu pour les opérations immobilières ».

Enfin, le PLH a incité à s'appuyer sur de nouvelles filières de construction pour diminuer l'empreinte carbone en utilisant des matériaux biosourcés, en particulier la filière bois. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en ce sens (construction bois pour tous). La Métropole a soutenu des démarches de recherches-expérimentations pour stimuler des méthodes innovantes, qui ont pu aboutir à des expérimentations avec les bailleurs sociaux. Mais les nouvelles filières sont pour le moment insuffisamment structurées pour trouver un modèle économique robuste et supporter un changement d'échelle.

Le bilan du PLH est plus mitigé concernant la précarité énergétique, qui ne recule pas malgré l'importance des résultats en matière de rénovation énergétique. Mais les réalisations atteignent moins, comme partout ailleurs, les locations privées.

Le bilan plaide pour une poursuite et un renforcement des actions en faveur de la rénovation énergétique pour le PLH 2023-2028. Celle-ci s'effectue à l'aune de la loi Climat et Résilience, et les axes d'actions appuient sur la mobilisation de la vacance (à laquelle les aides à la rénovation contribuent), la massification de la rénovation du parc locatif privé (pour éviter l'érosion de ce segment-clé) et une urbanisation frugale en foncier (pour faire cesser l'artificialisation des sols). Il pose le principe d'une « optimisation » des trois dispositifs de rénovation énergétique (PIG, EcoTravo Maison et EcoTravo Copro) pour mieux traiter la précarité énergétique. Le nouveau PLH ne crée pas de nouveaux dispositifs, il conforte ceux qui existent et qui ont fait leur preuve pour accélérer la transition écologique

²⁸ Source : analyse du Programme local de l'habitat de Rennes Métropole, 2023-2028

(cf. objectif de 6000 rénovations BBC par an), en étant plus ambitieux sur l'empreinte carbone des travaux de réhabilitation, la prise en compte de la qualité d'usage, dont le confort d'été, et l'articulation de la rénovation énergétique avec les contraintes patrimoniales.

Il renforce les outils de pilotage : observation de la dynamique de rénovation, de son impact et de son efficacité, notamment par le suivi des consommations réelles post-travaux. Il réaffirme la gouvernance locale autour du service de la rénovation énergétique EcoTravo avec le soutien de l'Etat et de la Région Bretagne, dont les parties prenantes pourraient être réunies au sein d'une Maison de l'Habitat pour gagner en lisibilité auprès du public. Le PLH réaffirme le rôle de la Métropole comme coordinateur des acteurs publics, et une diversification possible des aides à la rénovation.

Enfin, de manière transversale avec les autres compétences de la Métropole, la structuration de la filière du bâtiment-« rénovation » et l'animation des professionnels de la rénovation et des représentants des habitants fait partie du programme de travail du PLH.

Les moyens financiers alloués par la Métropole à cette politique s'élèvent à 44 millions d'euros, dont 30 au titre du PCAET, dont la révision est prévue en 2025.

La zone de rénovation concertée, une stratégie territoriale innovante

Au-delà d'une approche financière, des collectivités définissent des stratégies territoriales pour conduire des politiques ciblées et efficaces.

C'est le cas de Nantes métropole, qui soutient des travaux exploratoires de l'Agence d'urbanisme de la région nantaise (AURAN) pour expérimenter des Zones de rénovation concertées (ZRC)²⁹.

Une ZRC est une opération de rénovation initiée ou approuvée par une collectivité territoriale, ayant pour finalité la réalisation sur son territoire d'un ensemble de rénovations énergétiques de bâtiments. Ces zones peuvent correspondre à des périmètres homogènes (ex : ensembles pavillonnaires) ou des bâtiments distincts mais proches (ex : grands ensembles au sein d'un périmètre restreint). L'opération ressemble dans son fonctionnement à une zone d'aménagement concertée, thématisée sur la rénovation, en ce qu'elle instaure des relations contractuelles entre des acteurs privés et des collectivités, sur la base de programme de rénovation à entreprendre mis en œuvre par un opérateur ensemblier, ainsi que ses modalités de financement

Les travaux de l'AURAN menés dans le cadre de l'Observatoire partenarial de la Transition Énergétique³⁰ ont permis de retenir trois ZRC tests, qui regroupent 1500 logements pavillonnaires, à partir de données urbaines et foncières. La méthodologie a intégré par ailleurs une phase de concertation à travers trois ateliers pour déterminer les freins et les leviers d'une approche collective de la rénovation dans ces quartiers. La participation des habitants y a été élevée.

Le statut de ZRC doit, pour chaque secteur, favoriser une systématisation des aides et de l'animation associée. La mise en place du parcours de rénovation repose sur la création d'un collectif d'habitants, la définition de bouquets de travaux, puis la contractualisation individuelle pour les financements, le recours à un maître d'œuvre ensemblier et un collectif d'artisans. L'objectif est que le maximum de maisons s'engagent dans une rénovation pour atteindre une excellence énergétique. Le déploiement de ce dispositif reste à mettre en œuvre à une échelle métropolitaine, dans laquelle les communes apparaissent comme des acteurs clés de l'animation.

>> Les collectivités qui ne portent pas de dispositifs de rénovation énergétique

D'autres collectivités n'ont pas encore mis en place de politique de rénovation énergétique à proprement parler. Plusieurs raisons expliquent cette situation.

D'une part, les critères nationaux d'aides à la rénovation énergétique ne convergent pas avec les réalités locales. C'est le cas des départements ultramarins (DOM), où les spécificités climatiques et socio-économiques rendent parfois difficile l'application des politiques nationales en matière de rénovation énergétique. Ainsi MPR Rénovation globale et parcours accompagné ne s'applique pas en outre-mer. Par ailleurs, le DPE n'est pas encore pleinement opposable, voire n'a pas encore été mis en

²⁹ « [La Zone de Rénovation concertée : un outil préopérationnel pour la massification de la rénovation](#) », pages 32 à 33, Guilhem Andrieu, AURAN, dans les dossiers de la FNAU n°59, Accélérer la transformation du parc existant, avril 2024

³⁰ Cet observatoire partenarial réunit l'Ademe, la Caisse des Dépôts, la DREAL Pays de la Loire, EDF, Enedis, Engie, GRDF, GRTGAZ, RTE.

place comme en Guyane³¹. De plus, dans ces territoires, la performance énergétique se traduit par des travaux qui améliorent le confort face à la chaleur et non pas face au froid comme dans le reste du territoire national. Le confort d'été est encore peu abordé dans le dispositif de la performance énergétique alors qu'il s'impose et va s'imposer comme un sujet fondamental dans les territoires ultramarins, mais aussi dans le reste de la France pendant la saison estivale avec les canicules associées appelées à se multiplier. La mise en place des stratégies d'adaptation du parc au confort d'été doit être abordée dès maintenant car il ne s'agit pas seulement d'un enjeu de confort, mais aussi d'un enjeu de santé. De façon plus globale, et à l'échelle d'une ville, l'utilisation croissante de la climatisation va aggraver l'empreinte carbone des villes. Les collectivités les plus confrontées à cette problématique devront mettre en place des stratégies d'adaptation à l'échelle de la ville en favorisant l'intégration d'îlots de fraîcheur et pas seulement à l'échelle des bâtiments d'habitation.

D'autre part, les collectivités peuvent être confrontées à des priorités concurrentes qui limitent leur capacité à mettre en œuvre une politique de rénovation énergétique. Des enjeux de territoire plus urgents peuvent s'imposer tels que la résorption de l'habitat insalubre (pour la Guyane et Mayotte par exemple) ou la lutte contre la vacance des logements (pour des territoires ruraux en déprise). En ce qui concerne la Guyane, une mobilisation importante existe en matière de LHI, cependant, selon certains acteurs, la mise en œuvre de cette politique ne prend pas suffisamment en compte les enjeux de rénovation énergétique dans ces opérations. Les travaux réalisés rendent les logements rénovés décents sur le plan général, mais ils ne répondent peut-être pas aux critères de décence énergétique en favorisant des constructions bioclimatiques. La stratégie reste parfois compartimentée entre les différents dispositifs liés à l'habitat.

- En définitive, les entretiens menés avec diverses collectivités, qu'elles aient mis en œuvre ou non des politiques ambitieuses en matière de rénovation énergétique, mettent en lumière l'importance d'une impulsion nationale sur ce sujet. Cette impulsion implique la coordination et la cohérence des actions locales. Dans la plupart des cas, les collectivités s'appuient sur les dispositifs d'aides de l'Anah. Cela souligne la nécessité d'une stabilité de ces dispositifs, afin d'instaurer une politique locale claire et efficace, compréhensible tant pour les usagers que pour les acteurs locaux, qui sache valoriser les systèmes d'acteurs existants et les complémentarités. Le déploiement des ECFR et du MAR', et plus largement, la contractualisation du Pacte territorial France Rénov' doit cependant composer avec la présence de dispositifs locaux historiques, intégrés dans les politiques locales de l'habitat et préfigurateurs d'un service public local de rénovation de l'habitat.
- Comme le souligne un rapport de 2022 sur le PCAET³², la situation actuelle de la rénovation énergétique demeure complexe, avec de nombreux intervenants proposant diverses missions dans ce domaine sur le territoire. Jusqu'à récemment, l'accompagnement à la rénovation était divisé entre deux approches distinctes : l'amélioration de l'habitat d'une part, et la maîtrise des consommations énergétiques de l'autre. Toutefois, de plus en plus d'intercommunalités expriment le souhait de mettre en place un guichet unique pour la rénovation, en conformité avec l'objectif de la Loi Climat et Résilience, ce qui nécessite une collaboration entre les services habitat et les services de transition énergétique. Malgré cette volonté de rapprochement, la coordination reste souvent limitée : les équipes, les budgets et les indicateurs demeurent généralement séparés.
- Dans un contexte de restrictions budgétaires et d'augmentation des charges notamment face à l'inflation, les collectivités font parfois le choix de ne pas s'engager dans une politique de rénovation énergétique particulière. La thématique étant portée nationalement, et les aides étant relativement importantes, certaines collectivités peuvent préférer investir des sujets habitat moins pris en charge par les dispositifs nationaux, en particulier les politiques nécessitant un aller-vers renforcé, comme le traitement du logement indécents, l'acquisition-amélioration ou encore l'accompagnement renforcé des bailleur.

³¹ Voir page 18

³² [PCAET : Comment en faire la feuille de route pour la transition écologique et énergétique du territoire ?](#) novembre 2022, Oriane Cébile, intercommunalités de France

>> Typologie des actions en faveur de la rénovation énergétique des collectivités locales

À la lumière des entretiens réalisés et de la documentation disponible, une variété d'approches et d'outils peuvent être mis en place dans les territoires pour accélérer la rénovation énergétique. Les actions disponibles pour les collectivités sont nombreuses et peuvent être classées en différentes catégories.

Registre de l'action	Enseignements de l'enquête qualitative
Diagnostic du territoire	<p>Une connaissance fine du territoire est indispensable pour élaborer des stratégies efficaces de transition énergétique. Cette connaissance peut être obtenue par la mise en place d'un observatoire et d'indicateurs permettant de prioriser les actions.</p> <p>Les collectivités concentrent les efforts de rénovation sur les secteurs présentant les plus grands enjeux sociaux et urbains (ménages précaires, logements indécents, quartiers en politique de la ville, copropriétés dégradées...).</p>
Planification / programmation	<p>Une fois le diagnostic établi, il est important d'intégrer les objectifs de requalification du parc et plus largement de rénovation énergétique dans tous les documents de planification. Ces orientations doivent inclure une dimension évaluative pour corriger les lacunes et maintenir l'efficacité des actions. Les intercommunalités, avec leurs compétences en matière d'habitat et de climat-air-énergie, sont des acteurs centraux pour définir les orientations stratégiques à travers les documents de planification (SCoT, PLUi, PCAET, PLH) et adapter les aides aux configurations locales. Elles sont compétentes pour territorialiser les aides nationales et régionales.</p>
Gouvernance	<p>Tous les acteurs concernés doivent collaborer dans un écosystème permettant d'élaborer une stratégie commune, efficace et cohérente. Mobiliser les parties prenantes incombe au niveau intercommunal. La création de Maisons de l'Habitat est souvent un levier reconnu pour réaliser cette coordination, et favoriser une gouvernance transversale.</p>
Intégration d'un réseau	<p>L'appartenance à un réseau permet d'alimenter les réflexions et de bénéficier de retours d'expériences, favorisant l'émergence de projets concrets. Par exemple, adhérer à des réseaux tels que le CLER, bien identifié sur le volet de la transition énergétique, permet de bénéficier d'un appui technique, améliore la lisibilité des dispositifs et participe à la formation des élus et des techniciens des territoires.</p>
Information et accompagnement des ménages	<p>La collectivité est perçue comme un tiers de confiance fournissant une information fiable aux ménages. Pour aider les ménages à comprendre les différentes aides et dispositifs d'accompagnement disponibles, il est essentiel de leur offrir une information neutre, complète et gratuite. Pour y arriver, la collectivité n'est pas seule et collabore avec des acteurs locaux reconnus comme les ADIL ou les ALEC tout en développant ses propres services internes. Ces actions incluent la mise en oeuvre de guichets uniques de l'habitat, la création de maisons de l'habitat et des campagnes de sensibilisation à destination des ménages sur l'importance d'entreprendre des travaux énergétiques.</p>
Structuration de la filière des professionnels	<p>Le développement de partenariats à travers des actions de sensibilisation et de formation des artisans et des entreprises locales du bâtiment est fondamental pour renforcer la compétence de la filière professionnelle de la rénovation énergétique. Si la filière locale n'est pas mobilisée ou mobilisable, il sera difficile de répondre aux enjeux de massification et de confiance des ménages dans la démarche.</p>
Soutien financier aux projets	<p>Les collectivités peuvent mettre en place des aides financières qui leur sont propres pour réduire le reste-à-charge des ménages. La cohérence avec les financements nationaux est recherchée pour améliorer la lisibilité pour les ménages. Ces aides peuvent par ailleurs promouvoir l'utilisation de matériaux biosourcés produits localement, apportant une dimension économique plus large en favorisant une dynamisation du tissu économique local.</p>

Approche intégrée dans les dispositifs opérationnels (amélioration de l'habitat, aménagement urbain et territorial)	Il est possible d'utiliser des outils existants et de penser les stratégies de rénovation à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, plutôt qu'au niveau du bâtiment ou du logement individuel, comme par exemple les ZRC (zones de rénovation concertée). Cette approche intégrée maximise l'impact des interventions et de répondre de manière plus cohérente aux enjeux énergétiques locaux. Cette approche opérationnelle mobilise les outils d'intervention programmée sur des secteurs ciblés Opah-RU et PIG ou encore sur les projets de revitalisation de centres villes à travers les programmes action cœur de ville (ACV) ou petites villes de demain (PVD). Cette démarche intègre également les aménagements à penser à l'échelle de la ville notamment dans la prise en compte du confort d'été en favorisant, au-delà des adaptations du bâti résidentiel, le développement des adaptations des villes au réchauffement.
---	--

La typologie non exhaustive des actions citée ci-dessus met en lumière des stratégies variées et adaptées aux spécificités territoriales. Elle dessine le paradigme de l'intégration de la politique de rénovation énergétique dans la stratégie habitat privé. Pour maximiser l'efficacité, il convient de réaliser un diagnostic précis du territoire, intégrant des indicateurs sociaux et urbains, et de planifier les actions à travers des documents de planification adaptés. La gouvernance doit être inclusive, impliquant tous les acteurs, et soutenue par des réseaux institutionnels pour partager les meilleures pratiques. Informer et accompagner les ménages est essentiel pour instaurer la confiance, tandis que la structuration de la filière professionnelle et le développement de partenariats renforcent la compétence locale. Le financement, aligné sur les dispositifs nationaux, et les mesures incitatives, parfois coercitives, complètent ces efforts. Enfin, une approche ciblée à l'échelle des quartiers permet d'optimiser l'impact des interventions, répondant ainsi efficacement aux enjeux énergétiques et sociaux locaux.

3. La lutte contre la précarité énergétique : l'enjeu social de la rénovation énergétique, qui converge cependant difficilement avec les actions « habitat »

La performance énergétique a une résonance sociale forte, puisqu'un logement énergivore fait peser le risque de précarité énergétique sur les occupants. Cette dernière remonte aux pouvoirs publics via le champ de l'action sociale, portée par les Départements et par les Communes. Quelle convergence existe-t-il entre les politiques sociales et les politiques de l'habitat en matière de rénovation énergétique du parc résidentiel ?

L'étude s'attachera plus particulièrement à analyser l'action réalisée par les Départements, acteurs historiques de l'action sociale territoriale.

>> La précarité énergétique : définition du phénomène, cadre réglementaire et statistique

Adoptée en juillet 2010, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, inscrit dans le Code de la construction et de l'habitation une définition légale de la précarité énergétique, admise comme la situation d'« *une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ».

Cette définition entérine ainsi la précarité énergétique comme phénomène plurifactoriel et distinct d'une situation de pauvreté, puisque la loi mentionne à la fois les difficultés financières des ménages et l'état du logement lui-même comme des facteurs concourant à la qualification d'une situation de précarité énergétique. Dans le même temps, cette définition consacre le caractère essentiel de besoins liés à l'utilisation d'énergies.

De cette reconnaissance législative découle la considération d'un problème socio-économique comme objet des politiques publiques, nécessitant ainsi que des réponses soient apportées par l'action publique pour y remédier. La lutte contre la précarité énergétique s'accompagne ainsi en 2011 de la création de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), porté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Il vise à accompagner les politiques publiques liées à la précarité énergétique, grâce au suivi, à l'analyse de données et à la production d'études. Ce rôle d'observatoire vise à améliorer la connaissance de la précarité énergétique à différentes échelles sur le territoire français, et permet d'en documenter les évolutions au fil des années, tout en permettant d'apprécier les effets des différentes politiques publiques. Depuis, l'existence de l'ONPE a été prolongée par différentes conventions, dont la quatrième est en cours pour les années 2022 à 2025. Il constitue aujourd'hui un outil essentiel de connaissance et d'observation de la précarité énergétique, et permet d'éclairer les différentes dimensions et conséquences du phénomène par le biais d'études et de travaux de recherche. Il permet également de porter des actions de sensibilisation et de communication à destination d'un plus grand public. Fort de cette expertise, il formule également un ensemble de recommandations à destination des pouvoirs publics et des acteurs mobilisés dans la lutte contre la précarité énergétique.

Acteur de référence, l'ONPE centralise un ensemble de données et publie chaque année deux Tableaux de bord présentant les chiffres actualisés sur le phénomène. Il encadre la qualification d'une situation de précarité énergétique, fondée sur trois indicateurs alternatifs issus de l'Enquête nationale logement (ENL) de l'INSEE et du Service des données et études statistiques (SDES) du ministère du logement :

- Le Taux d'effort énergétique (TEE), qui reflète une situation de précarité économique. Entre deux ENL, une estimation de ce taux est modélisée par le Commissariat général au développement durable (CGDD), considérant qu'un ménage est en situation de précarité économique lorsqu'il appartient au troisième 30% des ménages les plus pauvres et que ses dépenses d'énergie représentent plus de 8% de son revenu. Selon cet indicateur, 3,4 millions de ménages français sont en situation de précarité énergétique en 2021, soit 12% des ménages, ce qui représente une hausse de 1,4% par rapport à l'année précédente³³.
- L'indicateur du froid ressenti, évalué à partir de la déclaration par un ménage d'une situation de froid dans son logement qui correspond à un de sept critères préétablis. Entre deux ENL, ces données résultent du baromètre énergie-info réalisé par le médiateur national de l'énergie. Cet

³³ Ministère de la Transition énergétique, *Théma essentiel*, « La précarité énergétique en 2021 : une hausse limitée par le chèque énergie », mars 2023

indicateur met en lumière les phénomènes d'auto-restriction, et permet d'identifier des ménages qui basculeraient dans la pauvreté s'ils se chauffaient à la hauteur de leurs besoins. L'ONPE révèle ainsi que 26% des ménages enquêtés ont souffert du froid dans leur logement au cours de l'hiver 2022-2023, soit 12 points de pourcentage en plus qu'en 2020³⁴. Parmi ces ménages, 42% mettent en cause un manque de ressources financières, 34% témoignent d'une mauvaise isolation, et 7% font part d'une coupure d'énergie par leur fournisseur à la suite d'une facture impayée.

- L'indicateur « Bas revenus dépenses élevées » (BRDE) qui considère en situation de précarité énergétique les ménages sous le seuil de pauvreté dont les dépenses en énergie sont plus élevées que la médiane. Dans un rapport de 2016 fondé sur l'ENL 2013, l'ONPE estimait que 4,3 millions de ménages français étaient concernés³⁵. Les données de la nouvelle enquête ENL n'étant pas encore disponibles, les données liées à cet indicateur ne peuvent pour le moment pas être actualisées.

En 2016, à partir de ces trois indicateurs issus de l'ENL 2013, l'ONPE comptait ainsi 12,2 millions de personnes concernées par la précarité énergétique. L'évolution récente des deux premiers indicateurs – le TEE et indicateur de froid ressenti – estimés entre deux ENL, témoignent d'une hausse du nombre de ménages touchés par la précarité énergétique au cours des dernières années. La précarité énergétique est exacerbée par l'augmentation des coûts de l'énergie, la vétusté des logements et les vulnérabilités sociales et économiques.

▪ Profils des ménages touchés par la précarité énergétique et conséquences sur les conditions de vie

Les différentes études qui documentent le phénomène de précarité énergétique montrent que ce sont avant tout les ménages les plus modestes qui sont le plus souvent touchés par ces situations. La pauvreté économique joue un rôle non exclusif mais toutefois déterminant, puisqu'un faible niveau de ressources financières limite les capacités de dépenses à allouer à l'énergie et altère les possibilités d'accéder aux logements les plus performants énergétiquement. A ce titre, l'INSEE identifie depuis plus de 10 ans les familles monoparentales, les chômeurs et les inactifs comme étant les profils les plus souvent exposés au froid³⁶. Des chiffres plus récents du Médiateur national de l'énergie indiquent également que les plus jeunes sont de plus en plus touchés : en 2023, 42% des moins de 35 ans ont souffert du froid au cours de l'hiver, contre 26% de l'ensemble des répondants. Certaines catégories socioprofessionnelles s'avèrent aussi plus durement touchées : les agriculteurs (55%), artisans (37%) et employés (35%)³⁷. Dans le même sens, l'INSEE identifiait en 2022 les familles monoparentales et les ménages habitant dans le rural comme risquant plus souvent des situations de privation matérielle et sociale³⁸.

Au regard des statuts d'occupation, ce sont les locataires qui sont le plus souvent exposés à la précarité énergétique : au total, 63% des ménages en situation de précarité énergétique sont locataires (dont 31% dans le parc social³⁹ et 32% dans le parc privé⁴⁰), ce qui s'explique en partie par les plus faibles niveaux de ressource de ces profils, mais aussi par des risques plus fréquents d'habiter un logement énergivore dans le parc privé. De manière générale, les locataires expriment plus de difficultés face aux charges de leur logement : 21,2% des locataires du parc privé et 17,3% des locataires du parc social considèrent que leur logement est difficile à chauffer, contre 8,4% des propriétaires.

Les conséquences de la précarité énergétique sur le quotidien des ménages sont nombreuses et prennent des formes variées, qui peuvent parfois se cumuler et s'entraîner les unes les autres. Tout d'abord, les conséquences peuvent être financières. Des dépenses énergétiques trop élevées peuvent en effet mener à des situations de privations matérielles et impacter d'autres postes de dépenses et

³⁴ Synthèse du baromètre énergie-info, Médiateur national de l'énergie, 2023

³⁵ ONPE, 2016

³⁶ INSEE Première, n° 1 351, mai 2011

³⁷ Médiateur national de l'énergie, 2023

³⁸ Insee Focus, n° 304 « La part des personnes en situation de privation matérielle et sociale augmente en 2022 », juillet 2023

³⁹ ONPE, « Qui sont les ménages locataires en précarité énergétique dans le parc social? », 2019

⁴⁰ ONPE, « Qui sont les ménages locataires du parc privé en précarité énergétique ? », 2019

besoins essentiels des ménages : loyer, alimentation, éducation... Ensuite, l'importance de ces coûts peut également conduire à des situations d'impayés et d'endettement, les ménages se retrouvant dans l'impossibilité de subvenir à ces dépenses. Ainsi, en 2022, 863 424 ménages ont subi la suspension ou la réduction de leur accès à l'énergie par leur fournisseur à la suite d'un impayé énergétique, soit 10% de plus que l'année précédente⁴¹. Les restrictions ou coupures d'énergie entraînant l'insatisfaction de besoins essentiels ont aussi des conséquences néfastes pour la santé physique des ménages : le froid, l'humidité, la chaleur peuvent entraîner de la fatigue et des pathologies, y compris chroniques⁴². La santé mentale des ménages concernés n'est pas épargnée dans ce genre de situations, compte tenu du stress, de l'anxiété et même de la dépression qu'elles peuvent causer⁴³. D'autres conséquences sanitaires et sociales émergent des conditions de vie inconfortables en précarité énergétique, celle-ci réduisant les opportunités de jouir pleinement de son logement, induisant notamment des difficultés à maintenir un certain niveau d'hygiène, des conditions de sommeil altérées, des formes d'isolement social ou encore des répercussions sur sa vie professionnelle. Dans un autre registre, les ménages peuvent également s'exposer à des dangers pour leur santé et leur sécurité du fait du recours à des poêles à pétrole ou au gaz pour se chauffer, qui peuvent être à l'origine d'incendies ou d'intoxications au monoxyde de carbone⁴⁴.

>> Repérer les ménages en situation de précarité énergétique

L'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique nécessite qu'ils puissent être identifiés comme tel en amont par les professionnels de l'action sociale. Pour ce faire, le repérage des situations prend différentes formes : il peut découler d'une démarche territorialement ciblée ; s'inscrire dans le cadre général de l'accompagnement social ; ou résulter de démarches d'aller-vers permises grâce au développement de partenariats.

▪ Des approches territoriales en « entonnoir »

Les programmes spécifiques de lutte contre la précarité énergétique peuvent être fondés sur une approche territoriale relayée par un travail de terrain dans un second temps. L'observation statistique d'indicateurs liés à la précarité énergétique peut en effet permettre d'identifier des zones géographiques de concentration du phénomène, sans pour autant que les ménages touchés soient individuellement connus par les acteurs de la lutte contre le phénomène, soulignant l'importance d'un travail de terrain complémentaire.

La définition de secteurs d'amélioration de l'habitat repose sur l'identification de zones particulièrement fragiles. Parmi les éléments pris en compte ressort une partie des critères qui définissent les situations de précarité énergétique : des logements énergivores et des ménages aux faibles ressources. La concentration territoriale de ces deux facteurs laisse présager des probabilités importantes de situations de précarité énergétique. L'intégration de tels éléments dans le choix de définition d'un secteur d'intervention révèle que la lutte contre la précarité énergétique constitue bel et bien une cible de ce type de dispositif. Pour autant, elle semble relativement dissoute dans une perspective plus globale d'amélioration de l'habitat.

Mis en œuvre, ces dispositifs impliquent un travail de terrain qui mobilise différents types d'acteurs. Ce sont notamment les opérateurs qui contribuent aux actions et entrent en contact direct des habitantes et habitants, mais également d'un ensemble d'acteurs locaux qui peuvent alerter de potentielles situations de précarité énergétique. La présence sur le terrain et la connaissance des logements habités facilite le repérage de ménages en difficulté et *in fine* l'identification de situations de précarité énergétique, ce qui se traduit notamment par l'orientation vers des professionnels de l'action sociale. Certains opérateurs peuvent eux-mêmes disposer en leur sein de travailleurs et travailleuses sociales capables de prendre en charge une partie de l'accompagnement social des ménages et de les rediriger

⁴¹ Médiateur national de l'énergie, 2023

⁴² CREAL-ORS, Fondation Abbé Pierre, « Liens entre précarité énergétique et santé : analyse conjointe des enquêtes réalisées dans l'Hérault et le Douaisis », novembre 2013

⁴³ Santé publique France, La santé en action n° 457, « La précarité énergétique affecte la santé physique et mentale », septembre 2021

⁴⁴ ORS Ile-de-France, « Précarité énergétique et santé : état des connaissances et situation en Île-de-France », 2014

vers le droit commun. C'est le cas de l'opérateur Soliha notamment, dont le rôle historique dans la lutte contre le logement indigne en fait l'un des acteurs privilégiés de l'action sociale dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

D'autres approches territoriales repèrent des situations de précarité énergétique, notamment dans le cadre d'actions qui relèvent de la politique de la ville. Les quartiers prioritaires étant définis à partir d'indicateurs de pauvreté, ils sont plus susceptibles d'accueillir des personnes en situation de précarité énergétique. La lutte contre la précarité énergétique peut ainsi trouver toute sa place dans le cadre des actions qui y sont menées, qui peuvent prendre différentes formes. Par exemple, l'association « Les compagnons bâtisseurs » œuvrent en partie dans des Quartiers prioritaires de la ville (QPV) en faveur de l'auto-réhabilitation accompagnée, permettant aux habitantes et habitants du quartier de réaliser quelques travaux énergétiques dans leur logement.

Les actions associatives prennent également place dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés dégradées, en s'emparant de thématiques énergétiques. L'association Voisin Malin a pu mener dans plusieurs quartiers des campagnes de sensibilisation ou de porte-à-porte. La présence de ces associations sur site et les liens de proximité qu'elles créent permettent à la fois d'apporter des conseils à un large public, mais également de repérer des ménages en difficultés particulières afin de les orienter vers d'autres acteurs.

« On intervient en pieds d'immeuble dans trois copropriétés dégradées pour faire de la sensibilisation aux éco-gestes, on fait aussi du porte-à-porte (...). Quand on a des retours de gens qui ont des difficultés à se chauffer, ou ne se chauffent pas, on peut réorienter vers les ADIL » (Association)

▪ Une identification par les services sociaux, dans le cadre classique de l'accompagnement social

Les acteurs de l'action sociale privilégient davantage une entrée par ménage qui s'envisage de plusieurs façons. Dans un premier cas de figure, les Travailleurs et travailleuses sociales (TS) peuvent intégrer à leur démarche globale d'accompagnement une attention particulière à l'énergie et au logement de la personne suivie. L'accompagnement et le suivi de ménages en situation de précarité s'inscrit ainsi « banalement » dans le cadre de l'action sociale classique, portée par les Départements et différentes associations employant des TS. La principale porte d'entrée de cet accompagnement n'est pas nécessairement la précarité énergétique, mais elle peut toutefois en devenir l'une des dimensions abordées.

C'est notamment le cas d'un point de vue financier : des ménages peuvent se tourner vers des TS lorsqu'ils rencontrent des difficultés financières, qui ouvrent ensuite plus largement sur les problématiques rencontrées dans leur logement. Ainsi, certains ménages vont à la rencontre des acteurs de l'action sociale lorsqu'ils se retrouvent en difficultés financières, face notamment à des factures relevant des charges liées à leur logement, et s'expriment dans un second temps sur le manque de confort ressenti au sein de celui-ci. Cela peut alors alerter d'une potentielle situation de précarité énergétique.

Aussi, les Conseillers et Conseillères en économie sociale et familiale (CESF), spécialisés dans la vie quotidienne, accompagnent habituellement les ménages dans leur gestion budgétaire. L'étude de la situation financière des ménages révèle des factures de gaz ou d'électricité anormalement élevées ou trop importantes par rapport aux revenus des personnes, ou encore des cas d'impayés énergétiques, dénotant de potentielles situations de précarité énergétique.

De manière générale, la détection de situations de précarité énergétique peut résulter du suivi des ménages par l'observation de signaux d'alertes, quelle que soit la problématique motivant initialement les ménages. L'une des travailleuses sociales rencontrées témoigne d'une vigilance particulière quant aux conditions de vie des enfants lors de visites à domicile, compte tenu des conséquences sanitaires d'un logement en mauvais état. Ainsi, le travail portant sur la protection de l'enfance nécessite aussi d'identifier des situations de précarité énergétique qui peuvent représenter un danger en matière de santé. Le travail social permet en effet, par ses approches diverses des problématiques des ménages, d'identifier des situations de précarité énergétique « cachées » qui ne constituent pas nécessairement l'objet initial de l'accompagnement.

« Avoir du mal à se chauffer a des conséquences sur la vie quotidienne, ça a des répercussions en termes de santé physique et psychique, l'insertion professionnelle par exemple ça ne peut pas se dérouler non plus » (Conseil départemental)

Le repérage de situations de précarité énergétique se fait ainsi à partir de l'observation de différentes problématiques rencontrées par les personnes. De par la nature de l'action sociale et des objectifs

qu'elle poursuit, le travail social facilite ainsi l'identification des situations, et l'apport de réponses adaptées aux ménages.

Pour autant, les profils des TS spécialisés en termes de logement ou d'énergie restent relativement marginaux à l'échelle nationale, alors que de telles qualifications semblent efficaces dans l'identification précise et spécifique de ces problématiques. L'un des Départements interrogés évoquait ainsi un enjeu fort de lier logement et travail social sur son territoire, compte tenu des spécificités liées à un parc relativement ancien occupé par des personnes souvent âgées et aux revenus modestes, dans une zone majoritairement rurale. La formation des travailleurs sociaux et la mise en place d'actions spécifiques en matière de logement s'est alors avérée cruciale pour permettre à l'action sociale de répondre aux problématiques sociales rencontrées par les ménages du territoire.

De manière générale, le rôle des collectivités est important pour favoriser la construction d'un cadre partenarial entre les différents acteurs spécialisés du territoire, afin de faciliter les bonnes orientations des ménages, y compris vers des dispositifs et programmes spécifiques en matière de lutte contre la précarité énergétique.

▪ Des démarches d'aller-vers permises par le développement de partenariats

Des démarches d'aller-vers sont également être mises en place par des acteurs sociaux afin d'identifier des situations non connues des services sociaux qui sont pourtant touchés par la précarité énergétique. Le repérage de personnes en situation de précarité énergétique nécessite alors que soient noués des partenariats avec des acteurs du logement et de l'énergie. Cela implique l'identification en amont de ménages en difficultés en fonction de certains critères qui varient selon les acteurs. Dans un second temps, ces acteurs transmettent des listes des ménages concernés aux acteurs de l'action sociale.

Les bailleurs sociaux, qui disposent d'informations relatives à leurs locataires, peuvent identifier les signaux de situations de précarité énergétique : impayés énergétiques, consommation importante ou encore mode de chauffage énergivore. Ces données peuvent alors permettre aux bailleurs de cibler certains ménages dans le cadre d'actions spécifiques et partenariales, afin notamment de leur apporter de l'information ou un accompagnement. A ce titre, l'une des associations rencontrées illustre une action mise en place dans le cadre d'un partenariat avec un bailleur social départemental pour lutter contre la précarité énergétique : le bailleur a identifié au sein de son parc des ménages possédant une chaudière à gaz, qui ont alors fait l'objet d'une campagne d'information par mail afin d'expliquer les bonnes pratiques à adopter pour limiter sa consommation. Dans le même temps, le bailleur invitait les locataires concernés à contacter l'association qui propose des accompagnements individualisés. Ainsi, ce partenariat représente une manière de toucher des ménages en situation de précarité énergétique en leur proposant un accompagnement sociotechnique.

Les informations relatives aux ménages identifiés sont ensuite transmises sous la forme de listing à des structures partenaires qui relèvent de l'action sociale. Celles-ci se chargent dans un second temps d'entrer en contact avec les personnes dans le but de leur proposer un accompagnement.

Si ce type de démarches existent dans le parc social, elles restent complexes à mettre en œuvre dans le parc privé. Les TS rencontrés témoignent à ce titre de difficultés à toucher les locataires du parc privé

« Il y a un enjeu concernant le parc privé qui doit émerger, ce n'est pas un public bien appréhendé, alors qu'il y a un enjeu de précarité énergétique et de précarité générale dans le parc privé » (Conseil Départemental)

Pour identifier des ménages du parc privé, l'importance des partenariats développés avec les fournisseurs d'énergie est soulignée. Dans ce cadre, le décret du 13 août 2008 prévoyait l'obligation pour les fournisseurs d'électricité d'envoyer un fichier contenant les informations des personnes en impayés énergétiques aux services sociaux du CC(I)AS ou du CD. Dans les faits, plusieurs acteurs rapportent des difficultés dans l'obtention de ces données : certains fournisseurs d'électricité ne les envoient pas, d'autres envoient des fichiers qui ne sont pas exploitables, ou qui ne comportent pas suffisamment d'informations pour qu'un ménage puisse être identifié et contacté : sans adresse mail ou numéro de téléphone, les démarches pour retrouver ces informations peuvent être lourdes et chronophages ce qui implique, de fait, qu'un nombre réduit de ménages puissent être ciblés.

Pourtant, dans le cadre de partenariats fonctionnels, l'envoi de cette liste peut s'avérer être une ressource efficace pour identifier des ménages du parc privé et les accompagner, quel que soit le statut d'occupation de leur logement. Le cas échéant, les fournisseurs d'énergie transmettent à des structures

partenaires les contacts de personnes en impayés énergétiques, qui seront approchées dans un second temps.

« On a noué un solide partenariat avec EDF qui envoie grâce à un logiciel un listing de personnes en impayés énergétiques, ensuite on propose une visite à domicile. Ça représente à peu près 700 dossiers, donc 16 par semaine. On a aussi un partenariat avec Engie, sur des missions ponctuelles, pendant la trêve hivernale » (ADIL)

Ces partenariats s'avèrent donc utiles pour identifier des ménages en difficultés et les orienter vers des acteurs capables de leur proposer un accompagnement, notamment parce qu'ils mettent en lumière des publics dits invisibles grâce à une approche qui relève de l'aller-vers. Ils permettent en effet aux acteurs sociaux d'aller à la rencontre de ménages qui n'étaient jusque lors pas connus et suivis des services sociaux, principalement des locataires du parc privé.

« L'aller-vers essaie de répondre à cette problématique. Il reste du chemin, mais on y répond en partie. Nous savons que de nombreux ménages sont en situation de précarité énergétique, à peu près 100 000 dans le département et nous en touchons seulement 80 par an. L'expérimentation avec EDF nous permet d'aller au-delà du public suivi par les services sociaux » (Association)

Ces démarches d'aller-vers fondées sur des partenariats favorisent ainsi *in fine* l'accès aux droits des ménages en situation de précarité énergétique, bien qu'elles ne permettent pas en l'état de toucher un large public.

>> Des interventions d'une typologie similaire à la rénovation énergétique (sensibilisation, aides, accompagnement) qui mobilisent des acteurs différents avec un volet social

Les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique prennent des formes similaires aux actions en faveur de la rénovation énergétique : sensibilisation, aides et accompagnement. Pour autant, ils ne mobilisent pas nécessairement les mêmes acteurs ni la même approche. En effet, les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique adoptent une entrée plus sociale, qui mobilise ainsi les acteurs locaux de l'action sociale : CCAS, CD ou encore associations. Le rôle des collectivités dans la lutte contre la précarité énergétique est ainsi principalement lié à leurs prérogatives en termes d'action sociale.

▪ Les actions de sensibilisation aux éco-gestes, visant un public large et souvent modeste

Les actions de sensibilisation à la lutte contre la précarité énergétique portent principalement sur l'information des ménages à l'égard des gestes du quotidien à adopter pour limiter sa consommation énergétique. Cette sensibilisation peut s'inscrire dans un cadre plus large d'information et d'apprentissages liés à l'usage du logement. De cette façon, une association locale témoigne de son approche transversale de la précarité énergétique, en abordant des thématiques liées aux équipements ou aux rénovations au cours d'actions de sensibilisation, profitant de ces échanges pour transmettre des conseils permettant de mieux maîtriser sa consommation énergétique.

En effet, le terme de précarité énergétique est rarement utilisé dans la communication. Le plus souvent pour ce type d'actions, c'est le terme de sensibilisation aux éco-gestes qui est retenu.

« C'est difficile de produire des supports de communication particulier pour la précarité énergétique, il faut mettre la terminologie ? Comment le grand public vient à nous ? On a besoin d'une mobilisation très large, de sensibilisation, l'action collective un reste enjeu important » (CCAS)

Ces actions s'adressent ainsi à un public relativement large, qui n'est pas nécessairement en situation de précarité énergétique. Pour autant, il s'agit le plus souvent d'un public modeste voire très modeste, compte tenu des habitudes et démarches des acteurs mobilisés avec des personnes fragiles.

Cette sensibilisation est ainsi l'occasion d'informer sur des gestes qui permettent de mieux gérer sa consommation énergétique, en proposant des conseils qui s'inscrivent dans le cadre de directives et campagnes nationales. Par exemple, ces actions ont été l'occasion d'inciter les ménages à chauffer leur logement à 19 degrés au cours de l'hiver 2023. Elles peuvent également permettre de faire connaître le fonctionnement de certains appareils de chauffage, qui sont parfois mal utilisés par les ménages.

Ces actions de sensibilisation s'inscrivent fréquemment dans un cadre partenarial, en mobilisant des acteurs locaux. L'organisation de ces actions, mais aussi l'implication du public, repose sur le tissu local. Pour l'une des ADIL interrogées, la sensibilisation aux éco-gestes réalisée par des TS s'effectue au sein d'un appartement témoin mobile, dont le local est prêté par un bailleur social et dont

l'électroménager en carton est réalisé par une association locale d'insertion. L'animation du lieu mobilise ainsi le tissu associatif local.

Les bailleurs sociaux apparaissent régulièrement comme des acteurs privilégiés dans la mise en place d'actions de sensibilisation aux éco-gestes et à la gestion du logement.

« *On travaille avec les bailleurs sociaux dans différents formats d'accompagnement, et notamment avec des ateliers collectifs que les bailleurs sociaux proposent à leurs locataires. On développe différentes thématiques : l'eau, l'énergie, les éco gestes* » (Association)

Dans certains territoires, les collectivités locales ne sont pas nécessairement impliquées dans l'organisation et la coordination de ces actions de sensibilisation. Elles peuvent éventuellement avoir un rôle de relai en matière de communication, mais la plupart de ces actions peuvent reposer sur d'autres partenariats locaux.

Globalement, les acteurs rencontrés évoquent un épuisement autour de la sensibilisation aux éco-gestes, qui sont généralement déjà pratiqués par les publics, pour des raisons aussi bien écologiques qu'économiques. Des TS expliquent ainsi ne rencontrer qu'assez peu de personnes en surconsommation dans leur logement, alors même qu'elles observaient souvent des utilisations importantes de chauffage il y a encore quelques années. Pour autant, compte tenu de l'augmentation des coûts, les baisses de consommation réalisées par les ménages ne se ressentent pas nécessairement en termes d'économies budgétaires.

Cela peut contribuer à certaine lassitude et à un sentiment d'injustice sociale pour les publics.

« *Les personnes sont usées sur les conseils en énergie. Récemment, on a fait une semaine de sensibilisation aux économies d'énergie : peu de gens sont venus, et ceux qui étaient là étaient assez réfractaires, on nous a dit 'allez voir au Qatar'* » (ADIL)

Les acteurs constatent que les publics qu'ils rencontrent s'avèrent généralement très attentifs à leur consommation, en utilisant notamment des applications de suivi de celle-ci afin de mieux maîtriser leurs dépenses. Certaines situations relèvent même de la sous-consommation, avec des ménages qui réduisent drastiquement, voire coupent, leur chauffage.

▪ Les aides destinées aux publics en situation de précarité énergétique

Les aides mobilisées pour les ménages en situation de précarité énergétique relèvent de différentes catégories : elles sont le plus souvent liées au logement ou à l'énergie.

Tout d'abord, le chèque énergie est une aide portée par l'Etat et mise en place nationalement. Elle peut être relayée localement notamment par les acteurs de l'action sociale. Les collectivités peuvent également communiquer sur ce dispositif afin de favoriser le recours des usagers. Certains publics ne sont pas éligibles aux aides. Pour autant, le public visé n'est pas nécessairement en situation de précarité énergétique, puisque l'attribution d'aides est conditionnée au respect d'un montant de ressources. Ainsi, certains ménages effectivement en situation de précarité énergétique ne peuvent pas bénéficier de cette aide compte tenu de ressources considérées comme étant trop élevées, comme le regrette une TS témoignant des difficultés rencontrées par les travailleurs pauvres qui ne s'avèrent toutefois pas éligibles malgré leurs besoins.

Les acteurs soulèvent également un phénomène de non-recours face au chèque énergie, notamment compte tenu de difficultés d'accès aux aides, qui se matérialisent à la fois par des critères d'éligibilité, mais également par une complexité administrative liée à la demande d'aide, ou encore au manque d'information à l'égard du dispositif.

« *Concernant les chèques énergies, il y a encore de nombreux loupés, des gens ont des difficultés à récupérer un chèque énergie et il est impossible de récupérer les années précédentes. Il y a encore 10 à 15% des gens qui ne l'utilisent pas parmi les publics éligibles* » (Conseil Départemental)

Ensuite, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL), porté par le Département, est l'une des aides mobilisables pour les ménages en difficulté, notamment en cas d'impayés énergétiques. Les critères d'attribution varient en fonction des règlements intérieurs du fonds, ce qui peut induire des différences territoriales dans le recours au FSL pour soutenir les ménages en impayés énergétiques. Dans le même temps, les acteurs de l'action sociale attestent de baisses quant à l'abondement de ce fonds, qui ne permet pas d'accompagner une majorité de ménage et d'apporter des réponses étendues à l'ensemble des personnes concernées par la précarité énergétique.

« Il y a tout un tas d'enjeu autour de comment massifier les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, et notamment des enjeux autour du FSL. Alors qu'il y a des demandes massives, il y a une baisse du FSL. Ce n'est pas normal que nombre de ménages touchés par le FSL baisse drastiquement » (Conseil Départemental)

Certaines collectivités peuvent également proposer des aides locales, notamment par le biais du CCAS ou du CD. Il est noté que les petites collectivités ont plus de mal, faute de budget et d'ingénierie nécessaire, à allouer des aides spécifiques. Au contraire, les intercommunalités et métropoles réussissent mieux à proposer des aides supplémentaires, notamment lorsqu'elles ont la compétence logement qui les prédisposent davantage à la prise en compte de cette thématique. Mais de manière générale, les communes semblent disposer de moyens moindres à accorder au financement de ces aides spécifiques, notamment face au nombre croissant de ménages en situation de précarité énergétique.

L'ensemble des aides allouées permettent de prendre en charge des impayés énergétiques, mais leur montant n'est pas toujours suffisant. Dans le même temps, les montants des dépenses et des impayés énergétiques ne baissent pas, voire augmentent. Les délais de remboursement des ménages peuvent être difficiles à respecter dans le cas de montants élevés et de budgets serrés, face à des aides financières assez limitées.

« Pour le FSL, si la dette est supérieure à 1 500€, ils n'aident pas. Il y a un barème de ressources, le montant des aides est de 550€. Il reste une grosse partie à la charge du client » (ADIL)

Il s'agit toutefois principalement d'aides ponctuelles pour répondre à des problématiques d'impayés. Seules, elles ne permettent cependant pas de maintenir les ménages en dehors de la précarité énergétique en l'absence d'autres solutions complémentaires et viables sur un plus long terme. Le FSL n'a en effet pas vocation à solvabiliser les ménages sur le long terme.

▪ L'accompagnement social des ménages

L'accompagnement des ménages en précarité énergétique prend plusieurs formes, et mobilise différents acteurs : il peut en effet s'agir d'un accompagnement par les acteurs du travail social, plus ou moins spécialisés en matière de précarité énergétique.

L'accompagnement social se matérialise classiquement par l'orientation des ménages, la recherche d'aides mobilisables et généralement l'ouverture de droits. L'accompagnement proposé aux ménages peut aussi impliquer des démarches de mobilisation de partenaires et acteurs pour mettre en place des solutions. Dans certaines situations, l'accompagnement au relogement est possible pour trouver un logement plus adapté aux ressources du ménage, ou moins énergivore, voire les deux. Il peut s'agir d'une solution considérée comme étant la plus efficace dans le temps du ménage, afin de limiter son exposition à la précarité énergétique. Dans les faits, trouver des solutions de relogement paraît souvent compliqué, notamment pour les ménages aux faibles ressources. Pour l'une des collectivités rencontrées, il s'avère particulièrement compliqué de reloger une personne habitant déjà dans un logement social, notamment car le parc n'est pas souvent adapté aux petits foyers, supposant d'importants volumes à chauffer qui ne favorisent pas une baisse de consommation énergétique.

Des difficultés sont exprimées quant aux capacités à trouver des solutions adaptées et utiles sur le long terme. Les montants des impayés énergétiques peuvent être élevés, il est donc difficile d'obtenir des aides suffisantes et de les rembourser pour certains ménages. Certaines situations n'ont « pas de fin » en l'absence d'autres solutions pérennes.

« On ressent de l'usure avec le recul, c'est dur de recommencer une année avec les mêmes personnes, on les aide à un instant T mais on ne résout pas le problème. C'est un cercle vicieux, on ne résout pas le problème de fond, ça ne va pas en s'améliorant » (ADIL)

Face à un nombre souvent important de ménages à accompagner et à des solutions limitées, les services sociaux du Département ne disposent pas des moyens nécessaires pour répondre de manière suffisante aux besoins des ménages, dont le suivi et l'accompagnement nécessitent du temps et de l'investissement. Par rapport au nombre de personnes rencontrées, les travailleurs sociaux se voient dans l'obligation de sélectionner les situations qui leur semblent prioritaires. Ils peuvent également s'en remettre à des partenaires associatifs locaux pour proposer un accompagnement renforcé aux publics les plus précaires.

A ce titre, les autres acteurs sociaux du territoire sont plus qu'utiles pour permettre l'accompagnement d'un plus grand nombre de ménages. Ce sont notamment des profils des TS spécialisés en matière de logement ou d'énergie qui peuvent prendre le relais sur des situations spécifiques, compte tenu d'une

expertise spécifique leur permettant de mieux connaître les solutions offertes aux ménages en situation de précarité énergétique.

« On va plus loin que l'accompagnement social classique, on est des spécialistes en matière d'énergie : compteur Linky, fournisseurs, factures... on est devenues des techniciennes à force (...). Ça serait bien qu'il y ait plus de personnes comme nous car les personnes ont besoin de mieux être informées, nous on fait de la dentelle et analyse profondément les situations pour faire évoluer vraiment les situations des gens » (ADIL)

Ces profils spécialisés relèvent avant tout d'associations et ne sont pas nécessairement portés par les collectivités qui accueillent des profils de TS plus souvent généralistes. Les différents intervenants s'avèrent complémentaires, et de bons rapports entre le Département et les associations facilitent la meilleure orientation et prise en charge des ménages.

Dans le cadre de l'accompagnement des ménages, les acteurs de l'action sociale peuvent également identifier des situations qui relèvent de situations de non décence. Dans ce cas, les démarches d'accompagnement entamées se poursuivent grâce à l'orientation vers des acteurs spécialisés sur ces questions.

>> Des dispositifs d'accompagnement complets intégrant une double approche sociale et technique

La précarité énergétique n'étant pas uniquement liée à des difficultés financières pour les ménages, certains dispositifs intègrent également une dimension technique qui implique un accompagnement directement au domicile de la personne. Ils peuvent être pris en charge par des TS devenus techniquement experts, mais aussi par des techniciens maîtrisant un volet social.

Dans certains cas, les collectivités les plus volontaires en matière de lutte contre la précarité énergétique portent et coordonnent elles-mêmes des dispositifs qui mobilisent cette double approche sociale et technique. C'est le cas notamment dans le cadre du programme SLIME, financé par les CEE et créé en 2013. Il est mis en œuvre par le Réseau pour la transition écologique – CLER. Il propose aux collectivités une méthodologie de repérage et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, aujourd'hui mise en œuvre par des Conseils départementaux mais également par des CCAS, des Métropoles ou des EPCI. L'identification préalable de signaux de précarité énergétique chez une personne mène à la prescription d'un diagnostic sociotechnique à effectuer directement dans le logement du ménage.

« Le programme SLIME implique la présence de travailleurs sociaux à domicile, qui réalisent un diagnostic sociotechnique pour pouvoir objectiver la situation (...). La précarité énergétique est un cumul de facteurs, c'est le croisement de la situation économique, des revenus, des niveaux de consommation, de la sensation du ménage, de l'état du bâti... Ça demande d'aller au domicile » (CCAS)

C'est à cette occasion et grâce à cette approche sociotechnique qu'une situation de précarité énergétique peut être caractérisée. L'accompagnement se déroule ainsi en deux visites, la première permettant de faire un état des lieux du bâti, d'obtenir des informations sur les habitudes de consommation du ménage. La visite à domicile rend ainsi possible l'identification de différentes problématiques et la caractérisation effective d'une situation de précarité énergétique, elle donne ensuite lieu à un rapport. Suite à la réalisation de ce diagnostic sociotechnique, une seconde visite au domicile permet alors de proposer au ménage des solutions de différents ressorts, y compris des solutions plutôt techniques qui impliquent l'installation de matériel économe, comme des mousseurs ou des rideaux thermiques, ou encore la réalisation de petits travaux, comme de nouveaux joints de fenêtres. Cette démarche propose ainsi un accompagnement complet, qui prend à la fois en charge une dimension sociale, mais propose également des solutions à mettre en œuvre directement dans le logement.

Ces démarches complètes semblent plutôt appréciées des ménages, car elles sont directement adaptées à leur situation et permettent de déployer des solutions techniques concrètes et rapides qui contribuent à l'amélioration de leurs conditions d'habitat et à la baisse de leur consommation d'énergie. En témoigne une association actrice du programme SLIME, qui fait part des retours positifs du public qu'elle rencontre, en raison d'une approche répondant de manière individualisée aux problématiques rencontrées. Il ne s'agit pas nécessairement de solutions sur le long terme, mais celles-ci peuvent participer à la réduction des dépenses et améliorer le confort quotidien.

En complément du programme SLIME et des autres dispositifs portés par les collectivités, certaines associations prennent également en charge ce type d'intervention sociotechnique auprès des ménages, en leur proposant des outils pour baisser leur consommation à partir de visites à domicile. Lorsqu'elles sont bien identifiées sur leur territoire, elles peuvent intervenir à la demande du CD, voire d'autres acteurs locaux. L'une des associations rencontrées réalisant des diagnostics sociotechniques explique ainsi qu'ils peuvent être prescrits par des travailleurs sociaux des CCAS, des CD et d'autres structures sociales, mais aussi par des ADIL ayant relevé des situations de précarité énergétique ou des factures très élevées parmi leur public, ou encore des fédérations de défense des locataires.

De manière générale, le rôle des collectivités s'avère ainsi essentiel quant à la bonne prise en charge des situations de précarité énergétique. Les collectivités les plus impliquées peuvent ainsi mettre en place des aides, des dispositifs spécifiques et permettre de coordonner des partenariats et actions sur le territoire, qui facilitent le repérage et l'accompagnement des ménages. Particulièrement, les CD s'illustrent par leur rôle de chef de file en matière de lutte contre la précarité énergétique, les CCAS étant aussi largement impliqués.

« On a un guichet unique pour la ville, avec l'orientation par les travailleurs sociaux du département. Le PIG mal-logement est une des particularités du territoire qui nous permet d'avoir une vraie prise en charge du sujet au sein de la Métropole (...). Le maillage territorial existe depuis longtemps, il y a une vraie synergie opérationnelle. Les programmes spécifiques renforcent nos liens avec la Métropole » (CCAS)

>> Des formes d'accompagnement qui jouent un rôle palliatif, dans l'attente d'une rénovation énergétique d'ampleur

L'étude des dispositifs de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique distingue des approches différentes, avec une première approche qui relève principalement de l'amélioration du bâti et la seconde qui touche davantage aux conditions sociales des ménages. Ces différents dispositifs ne mobilisent pas les mêmes acteurs, les actions en matière de précarité énergétique impliquant bien davantage les acteurs de l'action sociale.

Les ponts entre précarité et rénovation peuvent toutefois advenir lorsque les ménages accompagnés sont propriétaires du logement habité. Dans ces cas, les acteurs de l'action sociale peuvent orienter les personnes vers les acteurs de la rénovation énergétique afin de faciliter leur recours aux travaux. Une TS redirige les propriétaires occupants qu'elle rencontre vers des juristes des ADIL afin de leur permettre d'accéder à l'information et à leurs droits en matière de rénovation énergétique dans le but de faciliter la réalisation de travaux dans leur logement.

Pour autant, les propriétaires suivis par les services sociaux sont souvent modestes et âgées. Ils rencontrent des difficultés face à l'augmentation des coûts et disposent de petites retraites, et pour lesquels la rénovation énergétique reste difficilement accessible, comme évoqué précédemment.

Dans la majorité des cas, les ménages en situation de précarité énergétique sont locataires et ne disposent pas de prérogatives directes pour réaliser des travaux dans le logement. Les possibilités de ponts entre lutte contre la précarité et rénovation s'avèrent plus limitées dans ce cadre. Aussi, les dispositifs précités qui permettent la réalisation de petits travaux dans les logements s'adressent aux locataires et ne dépassent pas le cadre du droit des locataires.

En l'absence d'intervention du bailleur pour réaliser une rénovation d'ampleur du logement, ces travaux jouent un rôle palliatif. Ils peuvent apparaître comme une solution du point de vue des ménages compte tenu du fait qu'ils contribuent à l'amélioration du confort dans le logement et peuvent permettre de réduire la consommation des ménages. Mais ils ne sauraient remplacer une rénovation énergétique performante.

Dans ce cadre, les acteurs de la précarité énergétique usent de stratégies différentes selon s'il s'agit du parc social ou du parc privé, car les possibilités d'incitations à l'égard des bailleurs sociaux semblent facilitées en comparaison des bailleurs privés. Les partenariats locaux facilitent les échanges avec les bailleurs sociaux. L'une des associations rencontrées explique que lorsque plusieurs ménages sont accompagnés dans le même immeuble, il leur est possible de faire remonter la situation au Conseil départemental afin que le bailleur social puisse être interpellé et incité à apporter des solutions à une échelle collective.

« Si on identifie qu'il y a des visites récurrentes dans un immeuble, on interpelle le bailleur social avec le Conseil départemental, leur appui simplifie les choses. Ils appuient pour que les travaux se fassent plus vite ou que les radiateurs soient changés » (Association)

Pour contacter et inciter le bailleur des locataires du parc privé, les acteurs de l'action sociale disposent de moyens plus limités, en l'absence d'interlocuteur institutionnel.

Mais si la mobilisation des bailleurs privés peut constituer une des limites de l'action sociale, l'intervention d'acteurs sociaux et institutionnels peut toutefois constituer une forme d'incitation pour le bailleur lorsqu'il est au courant. Dans le cadre des diagnostics sociotechniques des logements assurés par des associations, l'inscription d'une suspicion de non-décence peut alors impliquer la reprise du dossier par une ADIL ou par Soliha, en impliquant éventuellement la CAF, qui informera alors le propriétaire bailleur. L'intervention de ces tiers acteurs peut alors constituer une forme directe d'incitation aux travaux.

Pour pallier des difficultés d'échanges et d'action directes auprès des bailleurs privés, les acteurs interrogés peuvent inciter les ménages à rentrer eux-mêmes en contact avec leur bailleur. L'une des associations interrogées incite ainsi les locataires qu'elle rencontre à interpeler directement leur bailleur, tout en s'appuyant sur le rapport de leur logement pour pousser leur propriétaire à agir.

Dans certains cas, les acteurs se saisissent également d'outils liés à la lutte contre le mal-logement et contre l'indécence. Le dispositif Histologe est notamment mentionné comme permettant de faire des signalements, soit directement par l'acteur de l'accompagnement, soit en incitant le ménage accompagné à le faire.

En termes de rénovation, les possibilités d'action directe des ménages et des acteurs qui les accompagnent restent toutefois relativement faibles face aux propriétaires bailleurs. Certaines démarches de coercition aux travaux peuvent prendre du temps ; les personnes restent alors dans leur logement, sauf lorsqu'un relogement est possible.

« On encourage aux signalements Histologe, mais les locataires ont souvent peur des réactions du bailleur. Généralement les bailleurs minimisent la situation dans un premier temps en disant aux ménages 'vous n'avez jamais rien dit', ils peuvent être à l'écoute et accepter de faire des travaux, ou parfois ils deviennent menaçants et menacent de procédures de justice. Il y a des personnes enkystées avec leur propriétaire, donc ils déménagent plutôt que d'avoir une rénovation. Nous on travaille le relogement plutôt que de faire des travaux » (Conseil départemental)

- La très mauvaise performance énergétique d'un logement et la précarité énergétique sont corrélées. Cependant, malgré l'existence de PIG sous maîtrise d'ouvrage de Conseils départementaux, dont l'objet premier est la résorption des passoires énergétiques, les passerelles entre le traitement des situations de précarité énergétique et la mise en œuvre de travaux de rénovation ne se font pas nécessairement. La convergence entre lutte contre précarité énergétique, qui relève de l'accompagnement social de l'individu, et rénovation énergétique, qui relève d'un traitement opérationnel du logement, a fréquemment du mal à s'opérer. En cause : la réponse à une urgence sociale – éviter la coupure d'énergie, diminuer l'endettement, prévenir les impayés locatifs et les risques d'expulsion, - incompatible avec la temporalité d'une rénovation énergétique, en particulier dans le parc collectif.
- Les PIG peuvent solutionner la précarité énergétique quand les publics aidés sont des propriétaires occupants. Des accompagnements sur-mesure permettent de solvabiliser les ménages. Lorsque les propriétaires sont âgés, les travaux aidés embarquent la rénovation énergétique via l'adaptation des logements, mais les résultats restent quantitativement modestes. Les bailleurs privés, qui logent une grande partie des ménages en précarité énergétique, sont globalement plus en retrait des dynamiques de rénovation énergétique. Ce sont les problématiques de non-décence qui peuvent les contraindre à entreprendre les travaux : le traitement « opérationnel » de la précarité énergétique tend davantage à converger avec celui de l'habitat non-décent et indigne.
- La lutte contre la précarité renvoie assez directement à la mobilisation des bailleurs privés. L'enquête réseau montre qu'une grande majorité n'y est pas hostile, mais fait face à des freins accrus du fait du caractère collectif des logements, qui complexifie la mise en œuvre de travaux dans des échéances courtes.

Synthèse et mise en perspective

Les politiques de rénovation énergétique réunissent une pluralité d'acteurs, qui composent un écosystème dense. Comme toute politique d'amélioration de l'habitat privé, la rénovation énergétique repose sur un partenariat public / privé fort, largement cadré par les aides et dispositifs de l'Anah. Les conditions d'attribution de ces aides reflètent des priorités nationales en terme de cibles de travaux (favoriser des réhabilitations efficaces pour décarboner durablement le parc de logements et réduire les consommations énergétiques) et de public (élargir l'accessibilité financière des travaux au plus grand nombre, en particulier aux ménages modestes).

Les destinataires de ces aides sont les particuliers, pour lesquels l'intérêt à rénover ne fait aucun doute, mais qui sont plus réservés sur leur capacité à les réaliser. Aussi, les dispositifs publics doivent non seulement les solvabiliser (aides financières), mais aussi leur faciliter la tâche (information / accompagnement). C'est l'objectif d'un service public de performance énergétique de l'habitat (SPPEH), tel que réaffirmé par la loi Climat et Résilience avec la structuration d'un réseau de guichets uniques et l'instauration d'un accompagnement personnalisé, neutre et gratuit pour réaliser les travaux de rénovation. L'Anah porte l'ambition d'organiser un service public de rénovation de l'habitat (SPRH) pour faciliter sur l'ensemble du territoire national l'accès à une offre de service harmonisée et traitant toutes les thématiques d'habitat privé, avec une attention particulière à la rénovation énergétique, qu'il convient de massifier. La montée en puissance de la filière des travaux de rénovation est un objectif de ce service, pour répondre à une exigence de qualité et un impératif de volume. La rénovation énergétique ne peut se faire isolément des autres actions en faveur de l'amélioration globale de l'habitat. Ceci explique le glissement du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) à celui de la rénovation de l'habitat (SPRH).

Pour mettre en œuvre ce service, les pouvoirs publics, prescripteurs des aides, s'appuient sur des tiers acteurs, issus des secteurs associatifs et privés, pour inciter les particuliers à prendre la maîtrise d'ouvrage de travaux qui peuvent être onéreux et complexes à mettre en œuvre sans assistance.

Ces tiers acteurs orientent, conseillent, accompagnent. Leur coordination revient aux collectivités locales, qui sont impliquées dans la mise en œuvre du futur SPRH à travers une contractualisation spécifique avec l'Anah. D'abord, aux Régions qui jouent un rôle pivot dans le déploiement de guichets uniques à destination de l'information et de l'orientation du public. Le SPRH réaffirme leur rôle majeur dans l'organisation et la planification de l'accès à la rénovation énergétique. Puis aux intercommunalités, par les dispositifs qu'elles pilotent, comme des Opah ou qu'elles portent, comme les guichets uniques incarnés par les Espaces Conseils France Rénov' ou les Maisons de l'habitat. Ces dernières occupent une position d'interface, plus ou moins en relais des dispositifs nationaux selon leur antériorité en matière de rénovation énergétique, des moyens dont elles disposent, et les stratégies localement définies pour améliorer le parc privé. Le Pacte territorial France Rénov' semble tenir compte de ce rôle spécifique en les rendant actrices au titre de leur compétence habitat de la mise en œuvre du SPRH au moyen d'une nouvelle forme de contractualisation (le « PIG PT-FR' »).

Mais l'harmonisation sous-tendue par ce Pacte doit composer avec un paysage varié d'intercommunalités, qui ont pu s'emparer de manière précoce de la rénovation énergétique au titre d'une politique locale de l'habitat privé centrée sur son amélioration. **L'enquête auprès des différents acteurs a relevé trois niveaux de prise en compte de la rénovation énergétique au sein des politiques locales de l'habitat**, qui ne sont pas nécessairement exclusives l'une de l'autre.

Le premier peut être nommé « caisse de résonance » des politiques nationales, c'est-à-dire un relais local de sensibilisation des administrés aux aides nationales, la mise en place d'une ingénierie d'information et d'orientation (guichet unique) et un abondement éventuel des aides de l'Anah, afin de rechercher un meilleur effet levier. Elles s'adosent ainsi à France Rénov'. L'approche transversale peut rester cependant limitée entre les services habitat et le service environnement ; faute de moyen et de politique intégrée, elle reste en devenir.

Un deuxième niveau embarque la rénovation énergétique dans des dispositifs locaux de l'amélioration de l'habitat de manière opportune, par exemple pour étoffer un dispositif de remise sur le marché de logements vacants, ou encore renforcer la qualité du parc réhabilité dans une Opah RU ou une Opah Copro. La rénovation énergétique agit ici comme un bonus qui prend finalement tout son sens dans un dispositif qui l'avait intégré comme une composante secondaire dans une stratégie de lutte contre l'habitat indigne, de rénovation patrimoniale, de captation de logements vacants, ou encore

de traitement de copropriétés fragiles. Elle met aussi en avant l'importance d'avoir une vision globale de la réhabilitation, en particulier pour les situations complexes.

Enfin, le troisième niveau intègre pleinement la rénovation énergétique dans la politique de l'habitat de l'intercommunalité. Ce niveau s'observe dans les collectivités qui ont une certaine antériorité dans la rénovation énergétique, ayant dès 2015 initié des plateformes territoriales de rénovation énergétique dans le cadre de leur politique de l'habitat. Fortes de cette expérience, elles ont développé des services publics locaux de la rénovation qui vont au-delà du cadre national, tant dans l'accompagnement proposé aux particuliers que dans les aides qui complètent celles de l'Anah (primes pour l'usage de matériaux biosourcés, aides pour des ménages non éligibles aux aides de l'Anah, objectifs de rénovation BBC...). Elles pilotent des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat et s'appuient sur des outils d'observation et de suivi pour orienter et ajuster la stratégie financière et opérationnelle. Enfin, le PLH peut aller plus loin par des exigences sur la qualité environnementale des constructions neuves ou encore la préfiguration de zones de rénovation concertée. Pour ces intercommunalités, l'inscription dans un service public de la rénovation de l'habitat peut supposer des ajustements, alors que le partenariat local et les dispositifs d'accompagnement sont rodés et portés politiquement. L'enjeu de coordination est encore plus marqué pour la bonne intégration des nouveaux acteurs comme « Mon Accompagnateur Rénov' ». »

En effet, l'importance d'un parcours accompagné a été reconnue par la création de « Mon accompagnateur rénov », assuré par des opérateurs agréés, qui conditionne l'accès à une partie des aides. Si les acteurs locaux admettent qu'il est nécessaire d'intégrer de nouveaux acteurs pour accélérer la transition énergétique, ils émettent des réserves sur la qualité de l'accompagnement de projets complexes que suivent les opérateurs historiques et pointent les situations potentielles de conflits d'intérêt. L'autre crainte est que les dossiers complexes soient mis de côté, faute de formation de ces nouveaux acteurs. **Des mesures pour garantir la qualité, la transparence et l'équité de l'accompagnement proposé par les nouveaux entrants ont été suggérées lors de l'enquête.**

La rénovation du patrimoine des bailleurs privés pourrait faire partie des « dossiers complexes » mis sur la touche : un accompagnement adapté, fondé sur les principes de l'aller-vers, apparaît nécessaire. Les enseignements du dispositif Bail Rénov' seront précieux pour prendre la mesure des besoins et définir un cadre d'accompagnement adapté au public spécifique des bailleurs.

Les syndicats comme les artisans sont aussi ces tiers acteurs qui contribuent à l'information et l'accompagnement, bien qu'ils ne soient pas titrés comme tels. Ce sont des professionnels au contact des particuliers, qui sont destinataires de questions et détenteurs d'informations pour mettre en œuvre un projet collectif ou individuel de rénovation. **Ils expriment un besoin de stabilité et une reconnaissance de cette mission par des formations adaptées.** Concernant les artisans, la structuration de la filière implique la montée en compétence sur des sujets juridiques et financiers inégalement accompagnée selon les territoires (réunions d'information, webinaires, mise en lien avec les guichets uniques et les opérateurs, etc.). Les organisations professionnelles peuvent également prendre le relais, mais sont demandeuses d'une information actualisée, simplifiée et sécurisée.

Enfin, des collectivités ne portent pas de politiques de rénovation énergétique, car l'ambition de ces politiques ne converge pas avec les priorités locales. C'est notamment le cas des territoires ultramarins. Le confort d'été est encore peu abordé dans le dispositif de la performance énergétique alors qu'il s'impose et va s'imposer comme un sujet fondamental dans les territoires ultramarins et en été dans l'Hexagone. Par ailleurs, d'autres priorités s'invitent dans ces territoires confrontés à des problématiques sociales importantes, qui peuvent éloigner la rénovation énergétique des préoccupations locales.

La précarité énergétique est également un sujet d'attention des politiques publiques, qui est apparue à la rénovation énergétique en ce qu'elle renvoie à des logements trop coûteux à chauffer. Les collectivités ont par exemple à leur disposition le programme SLIME pour repérer les ménages en situation de précarité énergétique et les accompagner vers des solutions adaptées. En candidatant au SLIME, les collectivités bénéficient de financements provenant des certificats d'économie d'énergie.

Les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique prennent des formes similaires aux actions en faveur de la rénovation énergétique : sensibilisation, aides et accompagnement. Pour autant, ils ne

s'appuient pas nécessairement sur les mêmes acteurs ni la même approche. En effet, les dispositifs de lutte contre la précarité énergétique adoptent une entrée plus sociale, qui mobilise ainsi les acteurs locaux de l'action sociale : CCAS, Conseil départemental ou encore associations comme les ADIL. Le rôle des collectivités dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique est ainsi principalement lié à leurs prérogatives en termes d'action sociale. Les aides sont principalement destinées à faire cesser l'impayé de factures et éviter la baisse de puissance, voire la coupure.

La précarité énergétique n'étant pas uniquement liée à des difficultés financières pour les ménages, certains dispositifs intègrent également une dimension technique qui implique un accompagnement au domicile de la personne. Il peut être pris en charge par des travailleurs ou travailleuses sociales devenus techniquement experts, mais aussi par des techniciens maîtrisant un volet social. L'enquête révèle un besoin de plus en plus important de travailleurs sociaux spécialisés dans le logement, aux côtés de travailleurs sociaux généralistes. Le réseau des ADIL a développé cette compétence, en articulation étroite avec des juristes et des travailleurs sociaux généralistes.

Mais ces accompagnements peuvent prendre la forme de solutions palliatives en attendant des travaux d'ampleur, comme de micro travaux permettant d'améliorer temporairement la situation du ménage ou évitant la coupure, lorsque le relogement n'est pas possible ou la mise en œuvre de travaux de rénovation n'est pas engagée. Pour ce dernier point, **les passerelles entre rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique ont du mal à se mettre en place**. En cause : l'urgence sociale qui n'est pas compatible avec le temps long de travaux. Et par ailleurs, les aides sont destinées aux propriétaires. Quand ils sont propriétaires occupants, les ménages en précarité énergétique peuvent bénéficier d'une aide à la rénovation, mais les situations sont marginales d'une part et d'autre part, le montage du dossier est souvent long et complexe. Ce sont majoritairement des locataires qui sont exposés à la précarité énergétique. Or, l'on sait que les propriétaires bailleurs sont plus en retrait de la rénovation énergétique, et la contrainte de réaliser des travaux intervient par le biais de la non-décence du logement et les procédures coercitives que les collectivités peuvent actionner. Le traitement opérationnel de la précarité énergétique tend davantage à converger avec celui de l'habitat non-décent et indigne, quand bien même les dispositifs sont départementaux (action sociale et PIG départementaux). **Là encore, l'accélération de la rénovation du parc détenu par des bailleurs privés reste la clé, bien qu'elle demeure une solution de long terme.**

Conclusion

- Les points d'attention

La rénovation énergétique est progressivement devenue un axe central des politiques dédiées à l'amélioration de l'habitat privé en France. L'abondance de la documentation est un indicateur de l'attention qu'elle suscite.

La décarbonation du parc et la réduction de la dépendance aux énergies fossiles sont en bonne marche depuis les accords de Paris, mais dans des quantités qui restent cependant bien inférieures à la cible. Depuis 2021, les pouvoirs publics ont mis en place un lot de mesures pour accélérer et massifier la rénovation énergétique des logements : prime unique à la transition énergétique (MaPrimeRénov'), augmentation des moyens budgétaires, structuration d'un réseau de guichets uniques pour informer, conseiller, orienter et accompagner les ménages (France Rénov'), fiabilisation et opposabilité du Diagnostic de performance énergétique (DPE), calendrier d'application de l'exigence de non-décence énergétique... Ces mesures consacrent une volonté d'efficacité et de montée en charge. En confiant le pilotage de l'ensemble du dispositif France Rénov' à l'Agence nationale de l'habitat, l'Etat positionne la rénovation énergétique au cœur des politiques locales de l'habitat en faveur du parc privé. Le déploiement en cours du futur Service public de rénovation de l'habitat (SPRH), piloté par l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2025, s'inscrit dans cette mouvance. La mise en œuvre de ce SPRH via les Pactes territoriaux France Rénov' aura à composer avec des Collectivités qui ont su développer localement des partenariats, des savoir-faire et des dispositifs au titre de leurs compétences et de leurs priorités. La contractualisation des Pactes territoriaux devra s'adapter aux politiques locales qui leur pré-existent, à des degrés de maturation divers. L'enquête montre l'importance de maintenir des dispositifs programmés pour articuler toutes les composantes d'un projet de rénovation, qui croisent des problématiques techniques, sociales, juridiques et financières. Ce croisement caractérise les dossiers les plus complexes.

En outre, entre 2021 et aujourd'hui, la hausse des prix de l'énergie a sensiblement érodé le pouvoir d'achat des ménages, en particulier les plus modestes d'entre eux, davantage exposés au risque de précarité énergétique. Le nombre de ménages en situation de précarité énergétique progresse, malgré les aides comme le bouclier tarifaire et les chèques énergie pour les solvabiliser. Sans compter les ménages qui ne se chauffent plus, et donc, ne peuvent être repérés par des indicateurs financiers. La rénovation énergétique emporte donc des enjeux environnementaux et sociaux, largement diffusés auprès du grand public par des campagnes nationales de sensibilisation à la sobriété énergétique pour lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie des Français.

L'enquête menée auprès de 3 000 ménages au printemps 2023 par le réseau des ADIL rend compte d'une réelle adhésion aux enjeux de la rénovation énergétique, stimulée par la tendance haussière du coût du chauffage. La question n'est pas tant la conviction de l'intérêt à agir que de la capacité à faire, c'est-à-dire la capacité à financer les travaux, la capacité à entrer dans des démarches administratives et contractuelles jugées complexes, la capacité à trouver des entreprises qualifiées et sérieuses. Les ménages expriment aussi des craintes : la crainte des arnaques et des malfaçons, la crainte de ne pouvoir réaliser des travaux dans les délais impartis pour les propriétaires de logements locatifs classés F et G, la crainte d'avoir été mal informés sur leur éligibilité. Ils réclament davantage de lisibilité (sous-entendu de simplicité et de stabilité des aides nationales), d'accompagnement et de sécurisation de l'information délivrée.

L'institutionnalisation et la simplification d'un service public en faveur de la rénovation de l'habitat devraient satisfaire ce besoin. Ce service public implique une ingénierie territoriale dense, qui repose sur un partenariat public / privé. L'information, l'orientation, l'accompagnement sont en effet confiés à des acteurs privés et associatifs, appelés à être réunis et coordonnés au sein de guichets uniques, matérialisés par des plateformes territoriales ou des Maisons de l'Habitat, désormais placés sous la bannière Espaces Conseils France Rénov' (ECFR). Autrement dit, ces guichets sont des interfaces entre les pouvoirs publics, prescripteurs d'aides et d'objectifs, les professionnels de l'information et du

conseil en matière de rénovation énergétique qui les décryptent, et les particuliers, maîtres d'ouvrage finaux des travaux.

L'importance d'un parcours accompagné par des tiers de confiance a été reconnue par la création de la mission « Mon accompagnateur rénov », assurée par des opérateurs agréés, qui conditionne l'accès à une partie des aides. Si la nécessité d'intégrer de nouveaux acteurs pour accélérer la transition énergétique ne fait pas débat, des réserves ont pu être émises sur la qualité de l'accompagnement de projets complexes que suivent les opérateurs historiques et pointent les situations potentielles de conflits d'intérêt. L'autre crainte est que les dossiers complexes soient mis de côté, faute de formation de ces nouveaux acteurs. Des mesures pour garantir la qualité, la transparence et l'équité de l'accompagnement proposé par les nouveaux entrants ont été suggérées lors de l'enquête.

Le parc locatif apparaît comme un segment clé de l'accélération de la rénovation du parc de logement : les passoires énergétiques y sont surreprésentées et louées à des ménages en moyenne plus modestes, alors que les appartements locatifs sont plus en retrait des dynamiques de réhabilitation, notamment lorsqu'ils sont situés en copropriété. Or, la mise en location est soumise au respect d'exigences en matière de décence énergétique. Si la majorité des propriétaires de logements locatifs F et G sondés lors de l'enquête réseau projette des travaux, 20 % ont pris la décision de vendre et 23 % sont encore indécis. Ces chiffres interpellent lorsque l'on sait que la crise du logement a révélé les effets de la pénurie de logements locatifs qui s'est installée à bas bruit ces dernières années⁴⁵. L'accompagnement spécifique des copropriétés est au cœur de la rénovation du parc locatif privé, car il est majoritairement organisé sous cette forme juridique ; la non-décence énergétique a d'ailleurs inversé les rapports de force, où l'importance de réaliser des travaux est désormais plus vivement ressentie par les propriétaires bailleurs que par les propriétaires occupants. L'enquête confirme une plus grande difficulté des bailleurs privés à rentrer dans un projet de rénovation lorsque leur patrimoine se situe en copropriété. Les politiques d'aller-vers les copropriétés et les propriétaires bailleurs restent à structurer, car elles nécessitent un repérage et un accompagnement renforcé. La dimension sociojuridique y est particulièrement présente.

31 % des ménages en situation de précarité énergétique sont locataires du parc privé, alors que le parc locatif privé loge 25 % des ménages. Les statistiques d'occupation des passoires énergétiques montrent qu'elles sont plus fréquemment occupées par des ménages modestes et seuls.

On apparie « précarité énergétique » et « rénovation énergétique », du fait qu'une action définitive contre la précarité énergétique renvoie à la résorption des passoires énergétiques.

Mais sur le plan opérationnel, la précarité énergétique s'appuie sur des moyens d'actions qui relèvent du champ de l'action sociale, portée par les Départements et les communes (CCAS). L'action démarre par le repérage et l'aller-vers des ménages, en partenariat avec les bailleurs sociaux ou les fournisseurs d'énergie, qui fournissent des listes de clients en impayés. Mais les acteurs confirment une plus grande difficulté à mettre en place l'aller-vers dans le parc privé. L'accompagnement consiste déjà en une sensibilisation aux éco-gestes pour réduire la facture, mais il s'adresse à un public qui les met *de facto* en œuvre par mesure d'économie. Il recherche les aides pour éviter la coupure ou la baisse de puissance, principalement le FSL, le chèque énergie, qui peuvent être complétés par des aides locales. Mais les acteurs soulignent un non-recours élevé. Enfin, il intègre un accompagnement global, car la précarité énergétique est rarement un problème isolé (surendettement, impayés locatifs, mauvais état du logement, santé).

Les travailleurs sociaux doivent développer de plus en plus de compétences logement et techniques lorsqu'ils traitent des dossiers d'impayés énergétiques, pour mettre en œuvre des solutions palliatives dans l'attente d'une rénovation d'ampleur ou le relogement. Le réseau des ADIL emploie de plus en plus de travailleurs sociaux spécialisés dans les questions de logement.

Mais l'enquête constate une difficulté à établir des passerelles entre le traitement de la précarité énergétique et la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique. Ceux-ci peuvent être conduits par des propriétaires occupants en maîtrise de la décision de travaux et bénéficiant d'un appui renforcé pour rendre le projet viable. Mais ils restent minoritaires dans les situations repérées, la majorité des cas reste des locataires. Le traitement opérationnel des logements occupés par des ménages en précarité relève plutôt de la résorption de l'habitat indigne, qui peut user des outils coercitifs pour contraindre les propriétaires à remettre en conformité leur logement.

⁴⁵ [La crise du logement en France : comprendre et lever les blocages actuels](#), Odile Dubois-Joye, ANIL, novembre 2023

La convergence entre lutte contre la précarité énergétique et rénovation énergétique est surtout empêchée par la temporalité de l'action sociale (éviter la coupure) et celle de l'action technique (mettre en œuvre des travaux souvent lourds et complexes).

Enfin, la rénovation énergétique répond à un enjeu d'amélioration de l'efficacité énergétique, largement portée par des gestes améliorant le confort d'hiver, soutenant la décarbonation de l'énergie utilisée pour les logements et limitant les déperditions. Ces derniers trouvent moins leur place dans des territoires aux climats doux ou chauds, comme les territoires ultramarins, où la question du « confort d'été » se pose en revanche avec acuité, et où d'autres priorités en matière d'amélioration de l'habitat prennent le pas. De façon plus générale, l'adaptation au changement climatique ouvre un champ plus large de transformation de l'habitat, qui est devant nous. L'INSEE a publié en août 2022 une étude évaluant qu'un habitant sur sept habite un territoire exposé à plus de vingt journées anormalement chaudes par été dans les prochaines décennies⁴⁶. Dans les espaces les plus densément peuplés, l'effet des îlots de chaleur urbains viendra aggraver celui des fortes chaleurs. Cet effet, parfois très localisé à l'échelle urbaine, n'est pas inclus dans les modélisations climatiques. L'étude révèle également que l'exposition à une trop forte chaleur augmente les risques sanitaires pour les personnes âgées, les jeunes enfants, mais aussi les populations les plus modestes. 1 180 000 personnes pauvres, soit 13 % d'entre elles, vivent dans des territoires les plus exposés aux chaleurs inhabituelles en journée. Elles logent fréquemment dans des « bouilloires thermiques », à savoir des logements avec faible déphasage thermique qui n'isolent pas de la chaleur. On peut y retrouver des logements rénovés et fortement isolés contre le froid, sans prise en compte du confort estival, aux côtés de logements classés E, F et G. Depuis 2024, MPR tient compte du confort d'été en finançant des solutions qui le favorisent. Mais les politiques ciblant l'adaptation du parc existant au changement climatique, dont l'une des conséquences est l'exacerbation des retraits-gonflements d'argile ou l'intensification d'épisodes climatiques extrêmes, restent à construire (modélisation des impacts et évaluation des coûts), comme l'a pointé un récent rapport de la Cour des Comptes⁴⁷. La Cour écrit à ce propos: « La France s'est engagée fortement depuis 2010 dans la mutation de son parc résidentiel au travers la politique de rénovation énergétique et thermique des logements. Cette mutation relève néanmoins de la politique d'atténuation et non d'une politique d'adaptation (...) Les mesures propres à l'adaptation des logements restent en revanche rares. Les règles d'urbanisme et de construction pour des bâtiments résilients se sont certes multipliées, mais concernent principalement que les logements neufs, qui constituent un apport limité à 1 % par an du parc. C'est donc sur le parc existant que portent les principaux enjeux. C'est également sur celui-ci que les solutions soutenables manquent. (...) La priorité a jusqu'à présent été donnée à la rénovation énergétique des logements, qui ne permet que subsidiairement de les adapter au réchauffement climatique. Il convient désormais d'appréhender l'ensemble des risques liés au changement climatique, dans le cadre d'une politique associant étroitement l'Etat et les collectivités territoriales. »

▪ Des recommandations

En conclusion de l'étude, quelques recommandations sont formulées.

Garantir une norme d'accompagnement sur le plan national

L'accélération de la rénovation énergétique impulsée depuis 2021 repose sur un maillage d'acteurs privés et associatifs offrant un service d'information, d'orientation et d'accompagnement. « Mon accompagnateur rénov' » enrichit l'offre d'accompagnement en intégrant de nouveaux acteurs aux côtés d'acteurs et d'opérateurs historiques. Au 31 mars 2024, 511 structures agréées MAR' proposent 3 100 accompagnateurs, et 4 200 candidats seraient en attente d'agrément. L'objectif est d'atteindre 5 000 accompagnateurs agréés à la fin de l'année 2024. Cette accélération permet de répondre aux besoins d'ingénierie accrus face au flux, mais l'enquête interroge l'homogénéité d'accompagnement de ces nouveaux acteurs. L'accompagnement à la rénovation énergétique induit des savoir-faire spécifiques. Certains opérateurs investissent de manière constante pour former leurs salariés. Il faudrait pouvoir proposer une offre régionale de formation diplômante aux métiers de l'accompagnement des

⁴⁶ [Un habitant sur sept vit dans un territoire exposé à plus de 20 journées anormalement chaudes par été dans les décennies à venir](#), INSEE première n°1918, 30 août 2022

⁴⁷ [L'adaptation des logements au changement climatique](#), Cour des Comptes, mars 2024

ménages pour harmoniser la qualité du service rendu par l'ensemble des acteurs, que devrait garantir un service public de rénovation de l'habitat. Cette qualification sera aussi le gage de la qualité des projets financés. La formation n'est pas seulement technique : elle doit pouvoir armer les MAR' de ressources pour détecter des situations complexes et mobiliser les bons interlocuteurs dans l'écosystème local d'acteurs (problématiques sociales, sécurisation juridique, montages financiers complexes...).

Par ailleurs, la massification de l'accompagnement ne doit pas déstabiliser des écosystèmes d'acteurs performants, c'est-à-dire des partenariats locaux construits de longue date qui savent articuler « information / conseil / orientation » et « accompagnement », en valorisant la complémentarité d'acteurs historiques. La contractualisation à venir autour du Pacte devra composer avec l'existant et les parcours d'accompagnement déjà installés, qui servent les objectifs nationaux de massification de la rénovation énergétique.

Les ADIL, acteurs historiques et reconnus comme acteurs clé de l'information pour le logement sont à ce jour partiellement intégrés dans le futur SPRH. Dans le cadre de la construction du Pacte territorial, celles-ci doivent être pleinement associées pour accompagner la massification, informer sur la consistance juridique des projets, et sécuriser ainsi les projets les plus complexes, notamment en copropriété. Par ailleurs, elles peuvent contribuer à la formation de l'ensemble des acteurs à la compréhension d'un cadre réglementaire mouvant.

Sécuriser le parcours de rénovation des bailleurs privés et fluidifier les travaux en copropriété

L'un des enseignements de l'enquête est la confirmation de la plus grande difficulté des bailleurs privés à engager un programme de travaux dans leur patrimoine locatif (plus que dans leur résidence principale). Le réseau des ADIL est très bien positionné pour repérer les besoins d'interventions sur le parc locatif, au travers des 400.000 consultations réalisées chaque année sur les rapports locatifs, et les 150.000 émanant de bailleurs privés. Il conviendrait de s'appuyer sur ce positionnement unique afin de détecter des situations pour les orienter de manière sécurisée grâce à un premier niveau d'information vers les dispositifs d'accompagnement ad hoc.

L'un des principaux freins pour les bailleurs est le coût mais aussi le fait que leur patrimoine locatif soit majoritairement en copropriété. Selon le mémento de l'habitat privé de l'Anah, plus d'une copropriété sur deux est composée de moins de cinq logements, et sept sur dix comportent moins de 11 logements. Ces petites copropriétés ne bénéficient pas de l'ingénierie que peuvent plus facilement mobiliser des grandes copropriétés, gérées par des syndic professionnels, et peuvent se trouver rapidement démunies face à la complexité administrative et technique pour mener de tels chantiers. **Pour ce faire, un accompagnement spécifique pourrait être adressé à ces petites copropriétés qui peuvent passer sous les radars.** Il s'agit de leur apporter une information juridique et technique fiable et claire, définir les étapes, aider la gouvernance de la copropriété à se mettre en ordre de marche et soutenir le syndic (information, formation, conseil) en amont de l'Assemblée générale votant les travaux. Cet accompagnement spécifique requiert une expertise juridique et financière, présente dans le réseau des ADIL, qui pourrait territorialement prendre la forme d'équipes mobiles « petites copropriétés ».

Enfin, les dispositifs programmés mis en œuvre par les Collectivités constituent le cadre de traitement le plus approprié, car ils apportent un cadre ensemble articulante toutes les dimensions d'un projet de rénovation dans un immeuble collectif : aides au syndicat de copropriété, financement de travaux lourds, ingénierie opérationnelle structurée pour gérer les contraintes techniques et patrimoniales... Le binôme syndic / opérateur est à ce titre déterminant, et s'opère dans les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat ciblant les copropriétés.

Renforcer le rôle de coordination, de programmation et d'innovation des collectivités locales en matière de rénovation énergétique

L'accélération de la rénovation énergétique suppose la densification des moyens d'information, d'orientation et d'accompagnement via la mise en œuvre des guichets uniques à l'échelon intercommunal, qui réaffirme le rôle de coordination de programmation des EPCI au titre de leur compétence habitat et environnement. La contractualisation du Pacte Territorial est de nature à outiller cette mission, en l'élargissant à l'animation d'une « dynamique territoriale » pour mieux mobiliser les particuliers et les professionnels de la rénovation de l'habitat, dont les artisans.

La programmation de dispositifs d'amélioration de l'habitat ciblé, permettant de traiter des situations complexes dans une logique de périmètre, constitue un levier bien maîtrisé par les collectivités et garant d'une ingénierie adaptée. Ces dispositifs permettent de créer des aides et actions sur-mesure pour répondre à besoins locaux embarquant la rénovation énergétique (exemple : restauration d'un parc de centre ancien, action renforcée contre la vacance, redressement de copropriétés fragiles...).

C'est aussi l'occasion pour les collectivités d'intégrer de manière plus transversale la rénovation énergétique dans leur stratégie de développement territorial, afin de passer d'une approche logement à une approche habitat. Ce changement d'échelle est aujourd'hui peu opéré.

Pour autant, l'amélioration de la performance énergétique du parc ne relève pas que des seules aides à la pierre : elle renvoie à la question sociale (protéger les publics les plus vulnérables des effets de la précarité énergétique) et à l'approche territoriale (développer une action à l'échelle de quartiers homogènes sur le plan énergétique ou concentrant des vulnérabilités spécifiques). Les Programmes locaux de l'habitat abordent encore la rénovation énergétique sous le seul angle de l'accès à l'aide aux travaux ; il serait opportun de les rendre plus prescriptifs **sur l'identification de zones de rénovation concertée**, comme ils peuvent déjà orienter dans les PLU l'inscription de servitudes de mixité sociale. L'approche quartier de la rénovation énergétique doit être à ce titre encouragée, à l'appui de démarches innovantes intégrant le repérage des gisements d'énergie renouvelable et de récupération, simulant le potentiel énergétique d'un quartier et l'impact du chantier. Elle peut aussi favoriser des approches nouvelles en matière d'adaptation au changement climatique, à travers des dispositifs locaux expérimentaux.

Organiser les outils pour calibrer et évaluer localement les politiques de rénovation

Le DPE occupe une place centrale dans le calibrage des politiques de rénovation, car il mesure l'efficacité énergétique des logements et identifie ainsi le parc cible. Chaque DPE réalisé intègre une base de données administrée par l'ADEME : l'observatoire des DPE. Celle-ci s'enrichit de manière continue, mais elle ne couvre pas pour le moment l'exhaustivité du parc de logement. Aussi, lorsque les collectivités souhaitent calibrer les objectifs et dispositifs à l'échelle locale, des extrapolations sont réalisées pour quantifier le parc cible ou identifier les secteurs concentrant les besoins de rénovation énergétique. Plusieurs modèles prédictifs co-existent, avec des degrés de fiabilité divers, dont la robustesse varie selon la maille géographique et donc, la taille de l'échantillon à extrapoler. Si une collectivité souhaite définir des territoires d'expérimentation ou des secteurs prioritaires, le diagnostic doit s'effectuer à l'immeuble. Or, c'est à cette échelle que la fiabilité des différents modèles prédictifs utilisés est inégale. Ainsi, il conviendrait à l'instar de l'observation des loyers, en l'absence d'une donnée exhaustive, **qu'une méthodologie unique soit validée par un Comité scientifique dont l'Etat serait garant.**

De même, le DPE sera l'outil d'évaluation de l'impact de la rénovation énergétique. Il convient que la métrique associée soit stable, pour mesurer une trajectoire à méthodologie constante de fabrication de la donnée : la statistique publique a besoin d'un référentiel stable pour comparer ce qui est comparable et suivre dans le temps l'effet des politiques mises en œuvre. Il en dépend la juste mesure de l'efficience des dispositifs publics.

Stabiliser le référentiel d'action dans la durée

Les acteurs appellent unanimement à installer la rénovation énergétique dans une réglementation de croisière pour pouvoir installer localement leurs propres aides et délivrer de manière certaine une information actualisée. Un cadre mouvant fragilise la construction des aides locales et des dispositifs d'accompagnement, qui mettent du temps à se constituer et à produire leurs effets. Il obère la capacité *in fine* à évaluer les actions mises en place en raison d'absence d'un réel « temps zéro ». Aussi, cette stabilité est un critère de réussite de l'accélération de la transition énergétique, ne serait-ce que pour en faciliter l'appropriation de l'ensemble des acteurs impliqués, qu'ils soient institutionnels, professionnels ou des particuliers.

Liste des acteurs rencontrés

Réseaux et institutions nationales	
Bail Renov	
CAPEB	
CLER - Réseau pour la transition énergétique	
FLAME	
ONPE	
Soliha	
Collectivités	Echelle
Région Hauts-de-France	Région
Conseil Départemental	Département
Eurométropole de Strasbourg	Métropole
Métropole de Lyon	Métropole
Niort Agglo	EPCI
Rodez Agglomération	EPCI
Auray Quiberon Terre Atlantique	EPCI
Communauté de communes du Pays des Herbiers	EPCI
CCAS de Grenoble	Commune
Muttersholtz	Commune
Associations	
ADIL 12	Département
ADIL 24	Département
ADIL 45-28	Département
ADIL 59-62	Département
ADIL 61	Département
ADIL 89	Département
Association AQUAA Guyane (France Renov')	Département
Ulisse Energie	Département
Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS)	Métropole
Opérateurs	
Soliha	
Urbam conseil	

Propriétaires occupants et bailleurs *(entretiens qualitatifs)*

Nom	Territoire	Statut d'occupation	Âge	Catégorie socio-professionnelle
M. I	Rural	PO/PB	50 ans	Cadre
M. V	Rural	PO/PB	NR	Retraité (ancien cadre)
Mme C.	Périurbain	PO/PB	65 ans	Retraîtée (ancienne cheffe d'entreprise)
M.L	Urbain	PO	38 ans	Profession intermédiaire

RETROUVEZ TOUTES NOS PUBLICATIONS
Sur notre site internet www.anil.org

Analyses juridiques

Jurisprudence

Études & éclairages

Indicateur des taux

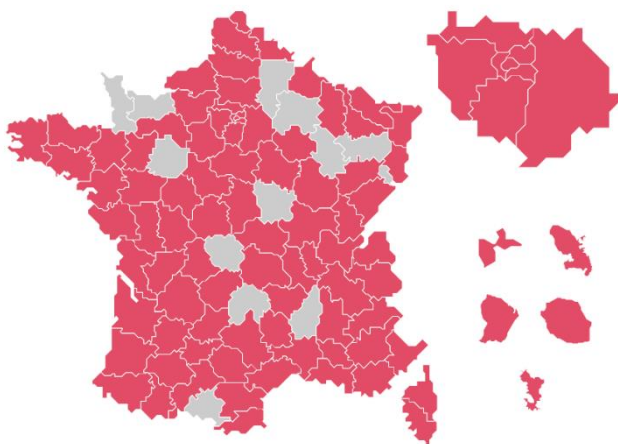
Habitat Actualité

Bulletin bimestriel qui fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et évolution de la réglementation, jurisprudence...

Consulter tous les « Habitat Actualité »

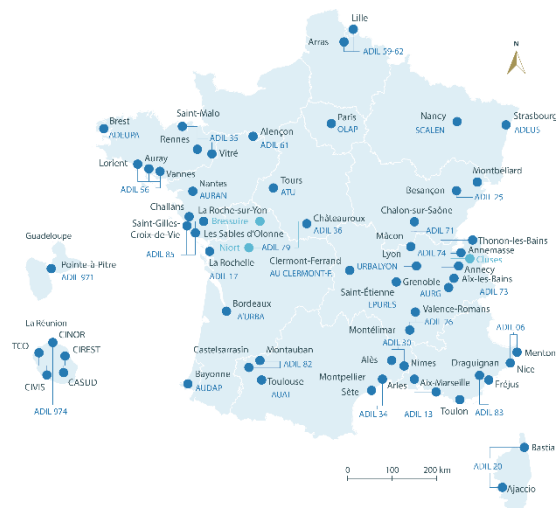
NOTRE EXPERTISE À VOTRE SERVICE

Le réseau des ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !



- Départements dotés d'une ADIL
- Départements non dotés d'une ADIL

Le réseau des observatoires locaux des loyers pour connaître les niveaux des loyers du parc privé.





www.anil.org

 **observatoires
des loyers.org**

le réseau des observatoires locaux

www.observatoires-des-loyers.org

