

# Financer la rénovation énergétique performante des logements

Propositions d'orientation des politiques  
publiques (2022-2027) pour un parc  
« BBC rénovation » ou équivalent en 2050

**SYNTHESE**

Oct.  
2022



EXPERTISES

## CITATION DE CE DOCUMENT

**ADEME, Institut négaWatt, Ile-de-France Energies, GreenFlex, 2022**, Financer la rénovation énergétique performante des logements. Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027) pour un parc « BBC rénovation » ou équivalent en 2050. Synthèse, 19 pages.

Cet ouvrage est disponible en ligne : <https://librairie.ademe.fr/>

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

### Ce document est diffusé par l'ADEME

#### **ADEME**

20, avenue du Grésillé  
BP 90 406 | 49004 Angers Cedex 01

Numéro de contrat : 2021MA000240

Étude réalisée pour le compte de l'ADEME par : Institut négaWatt, Ile-de-France Energies, GreenFlex  
Coordination technique - ADEME : Sarah MARQUET  
Direction/Service : Direction Villes et Territoires Durables / Service Bâtiment

# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE ET ENJEUX DE L'ETUDE</b> .....	<b>4</b>
<b>METHODOLOGIE : UNE ANALYSE PARTAGEE ET PLURISDISCIPLINAIRE</b> .....	<b>4</b>
Synthèse des problématiques communes, des convergences et des divergences identifiées au cours de l'étude .....	5
<b>PROPOSITIONS D'ORIENTATION DES POLITIQUES PUBLIQUES EN MATIERE DE FINANCEMENT POUR LA RENOVATION PERFORMANTE</b> .....	<b>6</b>
1. Propositions pour la rénovation énergétique du parc de maisons individuelles .....	7
2. Propositions pour la rénovation énergétique du parc de copropriétés .....	9
3. Propositions pour la rénovation énergétique du parc de logements sociaux .....	11
4. Propositions structurantes transverses .....	14
<b>PROPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LES DOM</b> .....	<b>16</b>
<b>CONCLUSION ET PERSPECTIVES</b> .....	<b>17</b>

## Contexte et enjeux de l'étude

Dans un contexte de dérèglements climatiques et de hausse des prix de l'énergie qui incitent les pouvoirs publics à agir vite, la dynamique de forte montée en puissance à court terme de la **rénovation énergétique performante**, permettant d'atteindre le niveau BBC Rénovation ou équivalent ou la classe A ou B du DPE conformément aux objectifs à 2050, est essentielle.

**La rénovation performante a de nombreux intérêts** d'un point de vue individuel (logement à faible facture de chauffage qui permet de sortir le ménage occupant de la précarité énergétique, confortable thermiquement et acoustiquement, valorisé sur le marché immobilier...) et collectif (réduction des besoins dans une perspective d'indépendance énergétique, lutte contre les dérèglements climatiques...). **Sa montée en puissance nécessite d'agir simultanément sur plusieurs leviers** : existence d'offres locales pertinentes de rénovation performante, accompagnement des maîtres d'ouvrage vers la rénovation performante, financements adaptés.

L'étude est centrée sur les enjeux de financement : sur le financement des travaux des maîtres d'ouvrage, mais aussi sur l'ensemble des actions de financement (structuration de l'offre des professionnels, accompagnement, suivi qualité...) permettant d'amorcer les dynamiques nécessaires à l'atteinte des rythmes et niveaux de performance requis. Elle formule des **propositions d'orientations des politiques publiques** à mettre en œuvre sur la période 2022-2027 pour structurer le **financement en faveur de la rénovation performante de l'ensemble des logements français** (individuels, collectifs et sociaux), en vue d'**atteindre l'objectif d'un parc bâti BBC rénovation ou équivalent d'ici 2050**, conformément au cadre posé par le Code de l'énergie.

## Méthodologie : une analyse partagée et pluridisciplinaire

L'étude a été réalisée par trois structures qui travaillent à la mise en œuvre de la rénovation performante (Institut négaWatt, Ile-de-France Energies et GreenFlex), en s'appuyant sur un comité d'experts reconnus, issus d'horizons différents et complémentaires (secteurs publics et privés, administrations et institutions, banques, think-tanks, collectivités, universités, bailleurs sociaux et investisseurs) et sur un diagnostic partagé des enjeux de financement.

**Comité d'experts** : Vincent Alhenc-Gelas (ministère de l'Economie et des Finances), Marc Baudry (Université Dauphine), Cécilia Berthaud (Inspection Générale des Finances), Emmanuel Bruas (Alpes Isère Habitat), Edouard Civel (Université Dauphine), Alain Deffontaines (Région Normandie), Sonia Delmas (Direction Générale du Trésor), Selma Geraut (DHUP), Pierre-Henri Grenier (Banque de la Transition Énergétique / BPCE), Hadrien Hainaut (I4CE), Alice Hennion (Meridiam), Timothée Hedde (Meridiam), Éric Lagandré (ANAH), Cynthia Parietti (CAFPI), Philippe Ramos (Institut Rousseau), Thomas Robert (Communauté de Communes des Monts du Lyonnais), Andreas Rüdinger (IDDRI), Gil Vauquelin (Caisse des dépôts)

L'analyse des spécificités des trois parcs de logements (individuels, collectifs, sociaux), des enjeux de financement pour leur rénovation ainsi que des dispositifs de financement inspirants (annexes du rapport), enrichie par 14 entretiens d'acteurs-clés, 5 ateliers de co-création pour les propositions en Métropole et 2 ateliers spécifiques aux Outre-Mer, a permis de formuler 12 propositions d'orientation de politique publique en matière de financement (des travaux des maîtres d'ouvrage, de la structuration de l'offre des professionnels, de l'accompagnement, du suivi qualité) adaptées à chaque parc, 5 mesures transverses et une proposition spécifique pour les Outre-Mer.

Le schéma suivant synthétise les problématiques communes, ainsi que les principaux points de convergence et de divergence identifiées entre experts mobilisés pour l'étude.

## Synthèse des problématiques communes, des convergences et des divergences identifiées au cours de l'étude

### Des problématiques partagées

- Comment penser la rénovation énergétique dans un cadre systémique ?
- La définition légale de la rénovation performante, qui intègre des exceptions à l'atteinte de la classe A ou B, permet-elle vraiment d'atteindre l'objectif BBC rénovation à 2050 ?
- Quelles actions prioriser : la rénovation globale ou l'embarquement de l'énergie dans le maximum de gestes de travaux ?
- Quel équilibre entre subvention et prêt pour le passage à l'acte des maîtres d'ouvrage ?
- Quel contenu pour l'accompagnement des ménages (notamment dans une optique de performance) jusqu'au passage à l'acte de travaux, et quel financement ?
- Quel(s) nouveau(x) modèle(s) économique(s) et financier(s) pour massifier, et pour impliquer davantage les acteurs privés (acteurs financiers, entreprises de travaux) ?
- Quel niveau et quel type de contrôle sur la performance des travaux réalisés ?

### Des points de convergence

- L'objectif « BBC rénovation » ou équivalent à 2050 en moyenne pour le parc
- Il est nécessaire de renforcer la capacité d'accompagnement des maîtres d'ouvrage
- Il est nécessaire de renforcer la capacité d'offre de travaux de rénovation énergétique
- Il est essentiel de faire évoluer les financements (simplification, performance)

### Des points de divergence

- « Il faut rapidement faire évoluer les pratiques de gestes isolés vers la rénovation performante », vs « Tout geste permettant de réduire la consommation énergétique est bon à prendre »\*
- « La rénovation globale n'est pas massivement déployable (économiquement, financièrement, socialement et/ou techniquement) » vs « La rénovation globale aboutit à un nouveau modèle économique et financier massifiable »
- « Les rythmes actuels sont bons/suffisants pour atteindre nos objectifs de politiques publiques (2030) » vs « Les rythmes et méthodes actuels sont loin des rythmes à atteindre et ne permettront pas d'atteindre la performance à terme (2050) »
- « L'électrification du chauffage permettra de limiter les exigences sur l'efficacité énergétique » vs « Les objectifs de performance sont un impératif et l'électrification un complément utile »
- « Il faut mettre en place une obligation sur certaines actions » vs « L'incitation suffit/l'obligation peut être perçue comme difficilement acceptable (socialement, politiquement) »
- « Le principal déclencheur de la décision de travaux chez les ménages est le volume de subventions » vs « L'équilibre en trésorerie est une condition nécessaire (pas toujours suffisante) au passage à l'acte en rénovation performante »

\*NB : Le rapport ADEME « La rénovation performante par étapes » (2021) démontre que l'atteinte de la performance se joue prioritairement dans la bonne gestion des interfaces entre postes de travaux. La juxtaposition de travaux énergétiques ne permet pas en général d'atteindre la performance énergétique à terme, et toute étape de travaux supplémentaire réduit la capacité d'atteindre la performance à terme.

Cette performance peut être atteinte en 1 à 3 étapes sous des conditions strictes de vision globale des travaux à conduire, pour les coordonner et gérer les interfaces entre postes de travaux. L'atteinte du niveau BBC rénovation ou équivalent à terme par des parcours de 4 étapes de travaux ou plus à un coût acceptable et d'ici 2050 semble peu réaliste. Ces conclusions n'ont pas permis de résoudre la controverse même si elles n'ont été contestées.

# Propositions d'orientation des politiques publiques en matière de financement pour la rénovation performante

Les propositions prioritaires d'orientation de politique publique du rapport Financer la rénovation énergétique performante des logements sont présentées en 4 parties pour la Métropole et 1 partie spécifique pour les Outre-Mer :

## Propositions prioritaires en maisons individuelles

- 1 - Accompagner systématiquement tout acquéreur de maison passoire thermique à la rénovation globale lors de la mutation en vue d'accélérer la structuration des opérateurs techniques et financiers, puis élargir aux autres classes énergétiques
- 2 - Structurer « Mon Accompagnateur Rénov » pour prioriser les rénovations performantes et financer l'accompagnement hors fonds publics à terme
- 3 - Simplifier le système de financement et l'orienter en faveur de la rénovation performante dans le cadre d'une feuille de route
- 4 - Favoriser la structuration de la filière professionnelle pour la rénovation performante des maisons et petits bâtiments collectifs
- 5 - Faire évoluer les outils techniques permettant d'identifier et de mettre en œuvre les rénovations performantes globales et par étapes

## Propositions prioritaires en copropriétés

- 6 - Créer un "fonds rénovation énergétique", abondement forfaitaire au fonds travaux lors de l'acquisition
- 7 - Conditionner les subventions au fait d'aller chercher sur chaque bâtiment la performance maximale atteignable

## Propositions prioritaires en logements sociaux

- 8 - Normaliser la façon de calculer le coût des opérations et l'atteinte ou non de l'équilibre économique pour tous les bailleurs sociaux
- 9 - Libérer de nouvelles formes de revenus, en complément des dispositifs de soutien public
- 10 - Assouplir la limitation des capacités d'investissement et d'endettement des bailleurs pour les opérations de rénovation performante
- 11 - Faire évoluer les conditions d'éligibilité aux aides, les pérenniser et en simplifier l'accès
- 12 - Bonifier les soutiens aux bailleurs qui ont recours à des solutions de rénovations globales industrialisées

## Propositions structurantes transverses

- 13 - Renforcer la capacité d'action des Sociétés de Tiers-Financement
- 14 - Encourager la création et l'expérimentation de Sociétés de Tiers-Investissement
- 15 - Bâtir une feuille de route pour l'attractivité de la filière et la montée en compétences des opérateurs avec un financement associé
- 16 - Soutenir financièrement les opérateurs de rénovation performante
- 17 - Permettre aux entreprises de bénéficier des revenus liés à la performance : mise en œuvre de la garantie de performance réelle

## Recommandations pour les Outre-Mer

Voir page 16

## 1. Propositions pour la rénovation énergétique du parc de maisons individuelles

### Fondamentaux pour les maisons individuelles

La France métropolitaine compte 16,5 millions de maisons individuelles en résidence principale, dont près de 7 millions particulièrement consommatrices d'énergie : plus de 40% de ces maisons sont en étiquettes DPE E, F et G<sup>1</sup>. Entre la moitié et deux-tiers des ménages sont « modestes ou très modestes » au sens de l'ANAH. Contrairement à des préjugés, les ménages propriétaires occupants de maisons sont les principaux précaires énergétiques au niveau national (entre 1,58 et 2,2 millions de ménages en 2013).

Le rythme à atteindre se situe entre 500 et 600 000 maisons à rénover par an à un niveau BBC rénovation ou équivalent jusqu'à 2050, alors que 75% des rénovations énergétiques conduites sur la période 2014-2016 en maisons individuelles n'ont généré aucun saut de classe du DPE.\*

### Un principe-clé : la rénovation globale<sup>2</sup> viable sans tension sur le budget des ménages

Les retours de terrain en rénovation performante montrent qu'il est **possible en maisons individuelles de réaliser des rénovations globales économiquement viables grâce à l'équilibre en trésorerie**, dont le principe peut être résumé par l'équation suivante :

**Mensualités liées au financement de la rénovation globale (aides déduites)**

**+ Facture de chauffage résiduelle après travaux ≤ facture de chauffage avant travaux.**

L'équilibre en trésorerie permet de réaliser des rénovations performantes sans tension, voire bénéfiques, pour le budget des ménages dès les premières années. Ceci est renforcé dans le contexte actuel de crise sur les prix de l'énergie : la hausse du coût de l'énergie n'est pas maîtrisable, alors que la mensualité l'est par définition.

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

L'acquisition d'un logement est un facteur déclencheur de travaux (logement non occupé, absence d'attachement au bien de l'acquéreur)<sup>3</sup> et présente l'avantage de pouvoir intégrer le coût des travaux dans le prêt immobilier. Les passoires thermiques représentent un potentiel de dépenses (ou, après rénovation, d'économies) d'énergie élevé. L'acquisition d'une passoire thermique est une occasion particulièrement favorable à la mise en œuvre d'une rénovation performante. En parallèle, ce ciblage correspond à 100 à 150 000 rénovations globales potentielles, ce qui représente un marché de taille suffisante pour amorcer progressivement la structuration de l'offre professionnelle (accompagnateurs, opérateurs de travaux et acteurs financiers) et passer en 4 à 5 ans à une dynamique industrielle de rénovation performante des maisons.

Cette proposition intègre les principes des propositions 2 à 5 décrites ci-dessous, tout en ciblant les passoires en mutation.

Les passoires énergétiques sont détectées au moment du DPE réalisé par le vendeur. Ce dernier doit également réaliser un audit énergétique obligatoire qui présente les scénarios des travaux. Actuellement, chaque acquéreur de passoire thermique souhaitant réaliser ces travaux et mobilisant un certain niveau d'aide publique est obligatoirement suivi par MonAccompagnateurRénov. La proposition consiste à rendre cet **accompagnement systématique pour tout acquéreur de passoire**, même s'il n'a pas décidé de réaliser ces travaux, avec un montage financier de l'opération qui l'encourage à prendre cette décision. Le chiffrage des travaux peut ainsi être considéré lors de la négociation de prêt, pour dimensionner l'emprunt en intégrant les travaux (enveloppe acquisition et rénovation performante), puis être intégré à l'acte notarié du futur acquéreur.

L'État met à disposition de l'acquéreur un montage financier dédié lui permettant, sur la base d'un dossier unique de financement des travaux (subvention, prêt), d'accéder systématiquement à l'équilibre en trésorerie pour sa rénovation globale, avec une mensualité unique et sans avance de trésorerie (sur le modèle d'un Prêt Avance Rénovation Globale, ou avec le soutien d'une cellule nationale dédiée à ces montages financiers).

---

<sup>1</sup> [Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2022](#), SDES, 2022.

<sup>2</sup> La rénovation globale est une rénovation performante réalisée en une seule étape de travaux.

<sup>3</sup> L'enquête TREMI 2020 montre que le facteur le plus cité parmi les ménages ayant réalisé des rénovations entre 2017 et 2019 ayant permis un saut d'au moins 2 classes DPE est l'achat/l'emménagement dans le logement (cité dans 43% des réponses).

\* [Voir les résultats définitifs de l'enquête TREMI, ONRE, mars 2022.](#)

Chaque rénovation globale réalisée bénéficie d'un suivi qualité réalisé par un expert indépendant pour valider le niveau de performance intrinsèque atteint, une assurance sur la performance réelle permettant en complément de limiter les éventuels écarts pour le ménage.

L'État prend en charge au démarrage de la mesure les coûts d'accompagnement, de suivi qualité et de financement équilibré en trésorerie, qui sont progressivement intégrés dans le montage financier quand la mesure atteint son rythme de croisière ; le coût pour l'État reste très faible au regard de la structuration et des impacts générés (50M€ environ par tranche de 10 000 rénovations performantes réalisées, auquel s'ajoute le coût du soutien en subventions ou prêts bonifiés qui est transféré du financement des rénovations par geste à celui des rénovations performantes).

Les 4 propositions suivantes sont indispensables pour que cette première proposition puisse atteindre ses objectifs de structuration de la dynamique de rénovation globale.

### **Proposition 2 : Structurer l'accompagnement « Mon Accompagnateur Rénov » pour prioriser la mise en œuvre d'une rénovation performante et faire évoluer son financement (sans s'appuyer uniquement sur des fonds publics)**

L'accompagnement des ménages est une étape fondamentale du parcours de décision des ménages en rénovation énergétique, qui détermine leur passage à l'acte. L'objectif de l'accompagnement doit être de **maximiser la probabilité de passage à l'acte en rénovation performante**. L'accompagnement doit intégrer des dimensions techniques, financières et humaines.

Du point de vue **technique**, l'enjeu est de présenter aux ménages **une vision globale de la maison telle qu'elle sera quand elle sera rénovée, et des combinaisons de travaux et de financement qui permettent d'atteindre cet objectif**. Cela permet de mettre en valeur les cobénéfices de la rénovation globale (économique, confortable, saine...) et n'incite pas à choisir un projet moins ambitieux parmi 3 scénarios (minimum/médian/BBC). La présentation d'un **nombre restreint de bouquets de travaux** (proposition 5) permet de simplifier la lecture par le ménage des postes de travaux à réaliser. Si la rénovation globale ne peut pas être mise en œuvre, l'enjeu est d'**identifier les postes de travaux qui peuvent être enlevés pour rendre possible la rénovation, sans générer de pathologies dans le logement, et dans le cas d'une rénovation possible par étapes, sans hypothéquer l'atteinte de la performance à terme**.

Du point de vue financier, l'enjeu est de **permettre au ménage de visualiser ses dépenses mensuelles, avant et après travaux de rénovation performante**, avec un objectif d'équilibre en trésorerie.

L'accompagnement serait pris en charge intégralement par l'État à court terme pour les ménages très modestes, modestes, voire intermédiaires, puis son coût supporté par les ménages dans le cadre d'un prêt tenant compte des économies d'énergie et sans tension sur le budget des ménages à moyen terme.

### **Proposition 3 : Simplifier le système de financement et l'orienter en faveur de la rénovation performante dans le cadre d'une feuille de route**

Les aides actuelles favorisent les mono-gestes de travaux. Deux évolutions fortes doivent être mises en œuvre à court terme :

1. **Disposer d'urgence d'un financement spécifiquement adapté à la rénovation performante globale** (atteinte de la classe A ou B en une étape de travaux). Cela implique, **vu du ménage**, un financement qui lui permet de **disposer d'un montage financier équilibré en trésorerie, avec une mensualité unique, sur la base d'un unique dossier de financement, sans qu'il ait d'avance de trésorerie à apporter**<sup>4</sup>.
2. **Réorienter les financements vers des bouquets de travaux qui garantissent l'atteinte de la performance** (en une ou plusieurs étapes, ce qui impose une vision globale de la rénovation de la maison).

Cela suppose de disposer des outils techniques adaptés (voir proposition 5). Le rapport ADEME La rénovation performante par étapes<sup>5</sup> montre que peu de combinaisons de travaux permettent d'espérer atteindre la performance à terme ; il est donc fondamental de mieux identifier ces combinaisons, et de prioriser le soutien public à ces bouquets, afin, à terme, que le soutien public ne concerne que les

---

<sup>4</sup> Le rapport Vers une Offre Universelle de Financement présente les évolutions possibles des mécanismes existants (PAR, Eco-PTZ...) vers une telle approche de financement - [Vers une Offre Universelle de Financement \(OUF\), Des solutions pour financer la rénovation performante des maisons, adaptées à chacun](#), rapport rédigé par Deloitte Sustainability, France, Energies Demain et Latournerie Wolfrom Avocats pour le compte de l'Institut négaWatt et Dorémi, novembre 2021.

<sup>5</sup> [La rénovation performante par étapes, Étude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel, ADEME, Dorémi, Enertech, janvier 2021.](#)



combinaisons de travaux qui garantissent l'atteinte de la performance en une ou plusieurs étapes. Un financement progressif « par saut de classe » ne suffit pas à garantir que les travaux effectués permettront d'atteindre la performance à terme.

Pour l'État, plutôt que d'augmenter le volume de financement, il s'agit de flécher les aides vers des rénovations performantes.

Pour trouver l'équilibre entre soutien urgent aux rénovations globales et baisse des soutiens aux monogestes de travaux, la proposition est de **définir une feuille de route pour passer, sous 3 ans, à un dispositif de financement simple et lisible qui met en œuvre la performance maximale possible pour chaque rénovation.**

#### **Proposition 4 : Favoriser la structuration de la filière professionnelle spécifiquement pour la rénovation performante des maisons et des petits bâtiments collectifs (moins de 9 logements)**

L'enjeu pour ce parc bâti est de structurer la filière professionnelle et en particulier la capacité de très petites entreprises artisanales à réaliser des rénovations globales. La proposition est de soutenir (par un accès facilité, des financements fléchés) la formation sur chantiers des chefs de chantier/chefs d'entreprises d'une part, et d'autres part la formation sur plateaux techniques de poseurs (salariés en charge de la mise en œuvre des travaux sur chantiers). Ces démarches sont complétées par la formation de formateurs et de contrôleurs. Cette proposition s'intègre à la proposition transverse n°15 sur la « feuille de route formation, emplois et compétences ».

#### **Proposition 5 : Faire évoluer les outils techniques permettant d'identifier et de mettre en œuvre les rénovations globales, et les rénovations performantes par étapes**

La proposition est de **reconnaître officiellement et réglementairement un nombre limité de bouquets de travaux précalculés (combinaisons de travaux** permettant l'atteinte de la performance en une opération de travaux), en plus des outils de calculs conventionnels actuellement utilisés. Cette approche, trop peu connue, permet de **rendre visibles et beaucoup plus facilement lisibles les trajectoires de rénovation performante**. Elle permet également une économie de temps considérable pour les professionnels du bâtiment, tout en limitant les risques d'erreurs, et le recours à des études coûteuses.

Cette proposition sera complétée par le **renforcement des outils d'identification et de mise en œuvre des rénovations performantes par étapes** : déclinaison des bouquets de travaux précalculés en outils

- à destination des accompagnateurs pour leur permettre de préconiser plus simplement les rénovations par étapes,
- à destination des opérateurs de travaux, pour faciliter la mise en œuvre de ces rénovations par étapes sans mettre en péril la performance à terme.

**Propositions complémentaires en maisons individuelles** : l'étude liste des propositions complémentaires en faveur des acteurs financiers, de l'auto-rénovation accompagnée, de l'accompagnement des grands précaires et des propriétaires bailleurs.

## **1. Propositions pour la rénovation énergétique du parc de copropriétés**

### **Fondamentaux sur les logements collectifs en copropriétés**

Le parc de logements français compte 740 000 copropriétés soit 9,7 millions de logements en copropriété. La copropriété représente environ un quart du parc de résidences principales. Ce parc se répartit à 20% dans de petites copropriétés (moins de 10 logements), 39% dans des copropriétés de taille moyenne (10 à 50 logements) et 41% dans de grosses copropriétés (plus de 50 logements). Ce parc est ancien à 87 % (avant 1999) voire très ancien (avant 1980) à 72%. 71% du parc collectif se trouve dans les classes D à G.

Ce parc présente de nombreuses spécificités du fait de la gouvernance multiple assurée par le syndicat de copropriétaires : une copropriété compte plusieurs ménages qui devront se mettre d'accord sur un seul programme de travaux.

Les aides conçues pour les ménages en maison individuelle ont longtemps été utilisées tant bien que mal en copropriété, jusqu'à ce que fin 2020, MaPrimeRenov Copropriété soit créée : une aide conçue et adaptée aux copropriétés. Elle bénéficie non pas aux ménages mais au syndicat de copropriétaires et exige au moins 35 % d'économies d'énergie. Du fait de la durée des projets (phases d'études, prises de décision longues) en copropriété, les effets de cette prime sont encore difficiles à mesurer, mais on sait que les volumes (environ 4300 logements sur le 1er semestre 2022) sont encore insuffisants. De même, si cette aide exige une approche globale du bâtiment, elle est encore assez loin de conduire systématiquement aux objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (92 000 logements en copropriété sur les 370 000 rénovations annuelles à réaliser à un niveau très performant dès aujourd'hui, puis 700 000 à partir de 2030 en considérant que l'objectif se répartit uniformément entre les différentes catégories de logements).

## Proposition 6 : Créer un "fonds rénovation énergétique" abondé forfaitairement (fonds travaux) lors de l'acquisition

Lors de l'acquisition d'un bien, l'acheteur ne prend généralement pas ou peu en compte les travaux qui seront nécessaires pour la rénovation énergétique du bâtiment. Cette étape est pourtant un moment décisif pour mobiliser les fonds nécessaires à la rénovation énergétique, car l'acheteur doit généralement mobiliser un prêt sur une durée longue et avec des taux bas.

Il est donc proposé de provisionner le montant de la future rénovation énergétique lors de l'acquisition d'un lot en copropriété. Cette somme constituerait un abondement à un "fonds rénovation énergétique". Comme le fonds travaux actuel, ce fonds resterait acquis à la copropriété en cas de vente. Par simplicité, le fonds devrait être forfaitaire, et proportionnel à la classe énergétique :

Provision à verser	
Etiquette A	0 €/m <sup>2</sup>
Etiquette B	0 €/m <sup>2</sup>
Etiquette C	75 €/m <sup>2</sup>
Etiquette D	150 €/m <sup>2</sup>
Etiquette E	200 €/m <sup>2</sup>
Etiquette F	250 €/m <sup>2</sup>
Etiquette G	300 €/m <sup>2</sup>

La copropriété constituerait ainsi progressivement une réserve travaux destinée spécifiquement à la rénovation énergétique du bâtiment.

Les copropriétaires ayant contribué au fonds deviendraient assez naturellement des promoteurs de la rénovation énergétique.

La mesure aurait enfin l'avantage de protéger les acquéreurs en évitant les situations où un bien est rendu attractif par le déficit d'investissement dans son entretien, où les ménages achètent alors sans marge de manœuvre financière et se trouvent en grande difficulté lorsque des travaux d'entretien et d'amélioration énergétique sont votés.

Pour éviter les effets de seuil liés à des dates d'entrée en vigueur, le mécanisme de fonds rénovation énergétique en copropriété pourrait s'inscrire dans un calendrier progressif.

## Proposition 7 : Conditionner les subventions au fait d'aller chercher sur chaque bâtiment la performance maximale

Les subventions en copropriété ont posé une exigence de performance en imposant 35 % d'économies d'énergie pour bénéficier de MaPrimeRenov copropriété. Cependant, celle-ci est insuffisante pour atteindre le niveau légal (BBC), à moins que le bâtiment soit en classe C avant travaux. Ce seuil de 35% est souvent insuffisant et dépassable, ou au contraire difficile à atteindre lorsque certains travaux ne sont pas réalisables par le syndicat de copropriété (pignons mitoyens, façade protégée, chauffage individuel...).

Plutôt que de fixer un seuil rigide d'économies d'énergie, les futurs dispositifs d'aide pourraient exiger la mise en œuvre d'un programme de travaux prédéfini dans un référentiel par typologie de bâtiment. Les référentiels viseraient la réalisation d'une rénovation performante conformément à la définition légale, en atteignant les classes A ou B par calcul, ou par la réalisation de tous les travaux réalisables sur les parties communes des bâtiments en traitant les 6 postes de travaux mentionnés dans la loi :

- Isolations des murs.
- Isolations des planchers bas.
- Isolation de la toiture.
- Remplacement des menuiseries extérieures.
- Ventilation.
- Production de chauffage et eau chaude sanitaire.
- Interfaces associées

Un référentiel technique doit pour cela être défini par typologie de bâtiments (période de construction, matériaux utilisés). Pour bénéficier des aides, l'ensemble des critères techniques décrits dans ce référentiel doit être repris par les maîtres d'œuvre dans la conception des rénovation énergétiques. Le référentiel technique donne un ensemble de solutions que les travaux devront intégrer pour justifier du caractère performant du bâtiment, sans avoir recours à une étude thermique. Un cadre de dérogation doit être prévu en cas de contraintes architecturales, juridiques, techniques ou économiques. En cas de

contrainte non prévue par ce cadre, une demande spécifique est requise : une note du maître d'œuvre pourrait être soumise à l'approbation d'une commission locale d'attribution des aides. Elle devra valider le bénéfice des aides malgré le non-respect des critères.

**Propositions complémentaires en copropriétés** : l'étude liste des propositions complémentaires pour former les syndicats à grande échelle, faciliter les autorisations d'urbanisme, élargir la distribution de l'EcoPTZ, adapter le droit de la copropriété à la rénovation énergétique, soutenir davantage les ménages à revenus modestes (aides), et renforcer l'aide à l'accompagnement en copropriétés.

## **2. Propositions pour la rénovation énergétique du parc de logements sociaux**

### **Fondamentaux sur les logements sociaux**

Le parc locatif social représente 14% des logements français et est constitué en grande majorité de logements collectifs. En 2016, 34% des locataires du parc social ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté<sup>6</sup>, ce qui explique leur plus grande précarité énergétique (en 2013, 36% des ménages en logements sociaux étaient en situation de précarité énergétique contre 19% pour l'ensemble des ménages français)<sup>7</sup>.

Pourtant, les logements du parc social sont plus récents et énergétiquement plus performants que la moyenne de l'ensemble du parc de logements en France : en 2019, 4% du parc social sont des passoires thermiques (étiquette F ou G) contre 17% dans l'ensemble des résidences principales<sup>8</sup>.

Les bailleurs sociaux ont, ces dernières années, engagé plus de 100 000 logements par an dans des travaux d'amélioration énergétique, dont deux tiers ont entraîné un changement d'étiquette énergétique<sup>9</sup>. Cependant le rythme de rénovation du parc social reste actuellement inférieur au rythme nécessaire pour atteindre un parc 100% au niveau BBC rénovation en moyenne en 2050. Une part significative de rénovations réalisées sur le parc social jusqu'à présent ont eu pour objectif d'éradiquer les passoires thermiques, sans nécessairement aller chercher la totalité du gisement d'économies d'énergie. Environ 15% des bâtiments rénovés atteignent le niveau BBC rénovation<sup>10</sup>. Les autres bâtiments rénovés devront l'être de nouveau d'ici 2050 pour tenir les objectifs.

Les organismes HLM ont davantage recours aux rénovations globales que dans le parc privé, ainsi qu'aux Contrats de Performance Énergétique.

Les bailleurs sociaux sont des investisseurs de long terme, dont les stratégies de gestion et l'accès à un financement compétitif leur permettent des capacités d'investissement plus importantes que les particuliers. Ils ont accès à des modes de financement et à des aides qui leur sont propres, qu'ils ont l'habitude de mobiliser pour construire des plans de financement sur le long terme.

L'investissement est porté par le bailleur social pour des bénéfices directs aux locataires. Les investissements réalisés ne sont donc pas nécessairement motivés par des retours sur investissement élevés mais par les bénéfices sociaux, des engagements internes ou par les politiques publiques locales. Certains mécanismes permettent de faire participer les locataires au financement de ces travaux (3<sup>ème</sup> ligne de quittance, augmentation du loyer) en cas de rénovation performante. Le recours à ces mécanismes dépend du contexte socio-économique de chaque bailleur, opération, occupant et état du marché immobilier concerné.

### **Proposition 8 : Normaliser la façon de calculer le coût des opérations et l'atteinte ou non de l'équilibre économique pour tous les bailleurs sociaux**

Unifier les modes de calcul du coût global des opérations de rénovation énergétique permettra d'inciter les maîtres d'ouvrage à **mieux comparer le coût global de projets de rénovation (intégrant l'ensemble des coûts et revenus d'un projet de rénovation sur son cycle de vie, pas uniquement le coût des travaux) portant différentes ambitions énergétiques**. Cela permettrait de :

- Améliorer la visibilité sur leur soutenabilité financière et leurs besoins de subventions
- Faciliter des prises de décisions, le suivi des objectifs de rénovation ainsi que le fléchage des financements de l'État entre les différents acteurs

---

<sup>6</sup> 1010€ par mois et par unité de consommation, Union Sociale pour l'Habitat, Les HLM en chiffres, 2019.

<sup>7</sup> ONPE, Étude thématique, Qui sont les ménages en précarité énergétique dans le parc social ?, 2019.

<sup>8</sup> Banque des territoires, Perspectives : étude sur le logement social, 2021.

<sup>9</sup> EDF & XPAIR, Rénovation énergétique de l'habitat social, octobre 2019.

<sup>10</sup> 58% des logements sociaux rénovés entre 2015 et 2019 avec financement par l'éco-PLS (dispositif de prêt le plus exigeant en matière d'économie d'énergie) ont atteint une étiquette DPE C ou D, 40% ont atteint une étiquette B, seuls 2% l'étiquette A. Source : [Caisse des Dépôts](#).

- Mettre en œuvre des dynamiques interacteurs et coordonnées de massification (achats groupés) en transparence avec les opérateurs travaux

Il convient en premier lieu de définir une méthode de calcul en coût global nécessaire pour l'obtention des prêts et subventions en concertation entre l'État, des représentants du monde HLM (fédérations HLM et bailleurs sociaux pionniers), de l'ANCOLS et de la Caisse des Dépôts / Banque des Territoires : définir les scénarios de rénovation, les sources de coûts et revenus à inclure dans chaque scénario, les sources de financement, les indicateurs financiers permettant de comparer les différents scénarios, les hypothèses associées. Une fois étalonnée cette méthodologie de calculs auprès de bailleurs tests, il s'agit de la diffuser (intégration aux Plans Stratégiques de Patrimoine des organismes HLM, accès aux subventions et prêts dédiés conditionnés à ces chiffrages normalisés partagés avec les financeurs publics, pour que ces derniers comprennent les modèles économiques, les choix de rénover ou non), et d'aligner les mécanismes de financement pour assurer la solvabilité des opérations.

### **Proposition 9 : Libérer de nouvelles formes de revenus, en complément des dispositifs de soutien public**

Cette proposition vise à rendre la rénovation au moins aussi compétitive financièrement pour les bailleurs que la déconstruction-reconstruction. Différents dispositifs de financement existants (hors subventions et prêts bonifiés publics / parapublics) peuvent être renforcés.

Il peut s'agir de faciliter la génération de nouveaux revenus immobiliers :

- Simplifier et améliorer la mise en œuvre de 3<sup>ème</sup> ligne de quittance<sup>11</sup> en allongeant la durée de récupération des économies d'énergie dans le cas de travaux adossés à des Contrats de Performance Énergétique ou à une garantie de performance menant à un niveau BBC rénovation, en revoyant la méthode de calcul des économies de facture énergétique (tarif dynamique de l'énergie pour refléter le coût de l'énergie au moment des travaux de réhabilitation), en permettant aux organismes HLM de récupérer jusqu'à 80% des économies d'énergie au lieu de 50% pour les opérations les plus performantes, et en simplifiant les modalités de vote des occupants.
- Faciliter le recours aux accords collectifs permettant d'ajouter des charges à la liste des charges récupérables, si elles sont liées à la prise en compte du développement durable<sup>12</sup>, (charges de maintenance, entretien, renouvellement des équipements liés à la rénovation).
- Revoir les règles de déconventionnement / reconventionnement des logements pour pouvoir fixer les loyers de logements rénovés au niveau de ceux de logements sociaux neufs (à performance et confort équivalents).

Cela peut consister à faciliter la génération de revenus issus de la production d'énergies renouvelables, qui permet à la fois à la maîtrise d'ouvrage d'atteindre l'équilibre de ses opérations et de protéger les locataires face à la hausse des prix de l'énergie. Il faut pour cela :

- Simplifier les démarches permettant de s'inclure dans des opérations d'autoconsommation et de fournir de l'énergie aux locataires à un tarif fixé par l'État (pour les logements individuels, permettre la vente dans le cadre d'une autoconsommation individuelle ; pour les bâtiments collectifs, loi à compléter pour permettre la vente d'électricité).
- Réduire la part des coûts des travaux de raccordement et d'amélioration des réseaux de distribution d'électricité (en cas de production locale) à la charge des maîtres d'ouvrages, en les faisant davantage porter par le gestionnaire de réseau ou par la collectivité.

### **Proposition 10 : Assouplir la limitation des capacités d'investissement et d'endettement des bailleurs pour les opérations de rénovation performante**

Si la qualité d'un logement ayant fait l'objet d'une rénovation performante peut être assimilée à celle du neuf, des actions déjà mises en œuvre pour la construction neuve pourraient être appliquées aux opérations de rénovation. Rééquilibrer certains financements publics entre le neuf et la rénovation permettrait de rendre la rénovation plus avantageuse ou au moins aussi avantageuse pour les bailleurs que la construction neuve. Cela nécessite de :

- Faire évoluer les plafonds de limitation des taux d'endettement globaux des bailleurs sociaux en regard des objectifs réglementaires de rénovation.
- Déployer les possibilités d'allongement et de rechargement de prêts, de contraction de prêts avec des intervenants variés, et favoriser les prêts à taux fixes.

<sup>11</sup> L'article 119 de la Loi MOLLE permet aux bailleurs de récupérer auprès du locataire 50% des économies de facture énergétique théoriques permises par la rénovation pendant 15 ans par l'ajout d'une 3<sup>ème</sup> ligne sur la quittance de loyer

<sup>12</sup> Conformément à la Loi n°86-1290 de 1986

- Faciliter la recapitalisation des bailleurs pour augmenter leurs fonds propres et leur permettre de faire face aux enjeux d'investissement en neuf et en réhabilitation.
- Mettre en œuvre plus de subventions dédiées et prêts à taux bonifié (mission assimilable à un service public, en particulier pour des publics fragiles, cf. proposition 11).
- Renforcer les exemptions fiscales en augmentant le potentiel de dégrèvement de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) (plafonnement à une plus grande échelle que la simple caisse des impôts à laquelle sont rattachés les logements à rénover) et en débloquant de nouvelles formes d'exemption fiscale.
- Réviser les limitations des revenus des bailleurs dues à la mise en place du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS), en exemptant les bailleurs investissant massivement dans la réhabilitation de leur parc à un niveau BBC rénovation (les économies sur le chèque énergie pourraient être reportées sur les aides au logement).
- Développer des solutions de tiers-financement : les entreprises qui effectuent les travaux peuvent se positionner en tiers investisseurs pour financer une partie de la rénovation et réduire les frais d'investissement pour l'organisme HLM.
- Inciter les collectivités territoriales à assurer la garantie d'emprunt sur les rénovations performantes (dans le cadre de leur PCAET par exemple, cf. label Cit'ergie)

### **Proposition 11 : Faire évoluer les conditions d'éligibilité aux aides, les pérenniser et en simplifier l'accès**

Simplifier l'accès aux aides (CEE, dégrèvement de TFPB, aide des collectivités, accès à prêts bonifiés, TVA réduite...) permettrait aux bailleurs d'utiliser de manière massive, plus rapide et avec moins d'incertitudes ces dispositifs pour des opérations de rénovation énergétique performantes. De plus il est nécessaire de s'assurer que les critères d'attribution des aides soient optimisés en regard des différents objectifs de politiques publiques et les différents profils de ménages et les différents territoires.

Cette proposition implique de :

- Mieux mettre en cohérence les critères d'attribution des aides, en regard des analyses économiques normalisées réalisées (cf. proposition 8) et des besoins pour atteindre les objectifs politiques de cohésion sociale, de renouvellement urbain, de décarbonation et de développement territorial, en :
  - o fixant des seuils performanciers d'éligibilité par typologies de logements afin de s'assurer de la performance minimale des opérations de rénovation et mieux soutenir les travaux de rénovations lourdes.
  - o imposant, pour les rénovations par étapes, la mise en place d'une feuille de route avec objectif d'atteinte du niveau BBC rénovation (ex : grille B2C2 établie par Effnergie et Pouget).
- Faire évoluer le montant des aides pour prendre en compte le profil des habitants (revenus, âge), les territoires (urbain/péri-urbain/rural, climat...), les typologies architecturales, les économies d'énergie, l'adaptation au changement climatique, les travaux de mise aux normes, les surfaces, etc.
- Centraliser les demandes via une plateforme unique pour simplifier l'accès aux aides locales, régionales, nationales et européennes et les pérenniser.
- Mettre en place des systèmes de financement spécifiquement adaptés aux logements en étiquette C ou D (l'EcoPLS est pertinent pour les logements E, F et G).

### **Proposition 12 : Bonifier les soutiens aux bailleurs qui ont recours à des solutions de rénovations globales industrialisées**

L'industrialisation de la rénovation (et notamment la préfabrication hors-site) offre l'opportunité de baisser les coûts et de massifier les opérations. Les solutions sont particulièrement adaptées au parc de logement social qui présente une part importante de bâtiments simples architecturalement et semblables (notamment les logements collectifs).

L'objectif est d'encourager les bailleurs sociaux à devenir des acteurs moteurs de l'industrialisation de la rénovation énergétique en proposant un système de financement et de subvention durables (groupements d'achat des bailleurs, appels à projets de l'État à destination des bailleurs) qui cible les rénovations industrialisées sur les typologies de bâtiments adaptées, afin de s'assurer du déploiement d'une offre de solutions de rénovation industrialisées sur tout le territoire et pérenne.

Pour mettre en œuvre de façon efficace une politique d'industrialisation de la rénovation énergétique, il serait souhaitable de mettre en place pour les bailleurs sociaux :

- Une subvention dédiée conditionnée par la mise en place d'un critère de rénovation industrielle et très performant dans le cahier des charges du marché.<sup>13</sup>
- Un calendrier de bonus de subvention défini par les pouvoirs publics, qui permet de bonifier la subvention spéciale en fonction de la période de lancement des marchés, afin de lisser la demande globale dans le temps et d'optimiser la production industrielle des fournisseurs de solutions ;
- Une bonification de la subvention spéciale si le bailleur propose un lissage de sa propre demande dans le temps, permettant de garantir une production long terme aux fournisseurs de solutions ;
- Un cadre réglementaire permettant à un bailleur social d'être co-investisseur d'outils industriels avec des fournisseurs de solutions (ce qui n'est pas possible actuellement)<sup>14</sup> ;
- Un accompagnement à la mise en place de structures collectives d'achat entre bailleurs pour mutualiser les demandes et offrir de la visibilité aux fournisseurs de solutions, qui pourront proposer des prix plus attractifs grâce à un fort volume de rénovations lissé dans le temps avec des typologies homogènes ;

Il convient aussi d'inciter les bailleurs à mutualiser les ressources, le pilotage des appels d'offres et l'accompagnement des projets de rénovation pour des parcs aux caractéristiques proches ou homogènes et d'intégrer ces projets de rénovation aux dynamiques existant dans le cadre des actions politiques de la ville et programmation ANRU notamment.

**Propositions complémentaires en logements sociaux :** l'étude liste des propositions complémentaires pour promouvoir auprès des bailleurs sociaux le recours aux mécanismes permettant de suivre, de contrôler et de garantir la performance réelle à l'issue des travaux et sur le long terme, d'inciter les bailleurs à mettre en œuvre des outils pour diagnostiquer l'état des patrimoines pour identifier les besoins prioritaires ainsi que les solutions de rénovations en fonction de leurs différents parcs, d'offrir aux opérateurs de la visibilité pluriannuelle, de faciliter la formation de groupements d'achats, et d'encourager la prise en compte des facteurs comportementaux des locataires.

### 3. Propositions structurantes transverses

#### **Proposition 13 : Renforcer la création et la capacité d'action des Sociétés de Tiers-Financement**

Les sociétés de tiers-financement (STF) ont un rôle important sur le secteur de la rénovation globale en apportant aux ménages des solutions complètes, techniques, financières et d'accompagnement. Afin de leur permettre de déployer plus largement leurs services, il est proposé de :

- Faciliter leur activité de prêt, en permettant à toutes de distribuer l'Eco-PTZ, en mettant en cohérence le cadre réglementaire limitant la concentration du risque en copropriété avec celui de la maison individuelle (contrepartie représentant 1% de l'actif net d'une STF), accès au Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique (FGRE) ce qui leur permettra de distribuer certains prêts comme le Prêt Avance Rénovation,
- Intégrer pleinement les sociétés de tiers-financement à Mon Accompagnateur Renov,
- Encourager et faciliter la création de STF par les territoires par une aide à la mise en place des études de faisabilité préalables (proche du dispositif européen Elena, mais d'accès plus simple, sur des montants possiblement plus faibles au démarrage, et sans certitude de lancement par la collectivité).

#### **Proposition 14 : Encourager la création et l'expérimentation de Sociétés de Tiers-Investissement (STI)**

Cette proposition se situe dans la continuité de la proposition 13, dans la mesure où les STF peuvent assumer les activités de tiers-investissement, et dans la continuité des propositions d'opérateurs ensembliers de France Stratégie<sup>15</sup>.

La proposition rappelle et précise les rôles du tiers-investisseur et les conditions de réussite du mécanisme, dans une perspective de rénovation globale : actions pour inciter la mobilisation

<sup>13</sup> En Allemagne, une subvention de ce type est portée par le ministère fédéral de l'Économie (BMWi) en lien avec la KfW

<sup>14</sup> Une joint-venture de ce type a été réalisée en Allemagne en 2022, entre le bailleur LEG Immobilier et le fournisseur de solutions Rhomberg Bau, pour développer des solutions de rénovations intégrées, industrialisées et hors-site <https://www.energiesprong.de/newsroom/meldungen/2022/meldungen/leg-und-rhomberg-buendeln-kraefte-mit-renowate-geht/>

<sup>15</sup> Accroître l'investissement dans la rénovation énergétique des logements du parc privé, France Stratégie, 2020.

d'investisseurs et de fonds (collectivités, investisseurs « long terme », épargne salariale et individuelle...), garanties de financement de long terme de la société, fonds de garantie pour couvrir les risques que le tiers-investisseur ne pourra pas garantir seul dans son modèle économique (sous-évaluation des travaux nécessaires à l'atteinte de l'objectif, malfaçons ou travaux mal exécutés, impayés de la redevance par le ménage, risque d'usage du logement), et versement des aides au tiers-investisseur.

Le cœur de la proposition est le lancement d'une expérimentation de société(s) de tiers-investissement avec des acteurs volontaires dans le cadre d'un dispositif dérogatoire des textes actuels, ce mécanisme n'ayant jamais été expérimenté pour la rénovation globale de logements (études pré-opérationnelles et expérimentations territoriales). Il s'agit de tester des montages de juridiques différents (SEM, capitaux privés) et les évolutions juridiques, administratives et financières nécessaires.

### **Proposition 15 : Bâter une feuille de route pour l'attractivité de la filière et la montée en compétences des opérateurs, avec un financement associé**

Cette proposition vient en complément des propositions par parc pour structurer des actions en faveur de l'ensemble de la filière de rénovation énergétique et en faire un sujet prioritaire et urgent de la politique publique de la rénovation performante. Compte tenu de la très grande diversité des acteurs et des actions à conduire, elle est centrée sur la **définition d'une feuille de route à 3 ans pour améliorer l'attractivité de la filière et l'organisation des actions de montée en compétences.**

Cette feuille de route a vocation à établir un diagnostic partagé entre les parties prenantes, et à définir les étapes que la filière doit franchir dans les prochaines années pour améliorer l'attractivité de la filière, en rendant visible les évolutions de la filière vers la performance (travail en collectif, qualité et impacts environnementaux et sociaux positifs...), en améliorant la lisibilité des parcours de formations en faveur de la rénovation énergétique (formations initiales, formations continues et reconversions) et en identifiant les financements nécessaires (programmes de formation nationaux, fonds formation, incitations fiscales au regroupement d'entreprises). Elle s'appuie sur une « task force » qui a pour mission de formuler les propositions d'amélioration et de structuration de la filière en faveur de la rénovation performante à 3 ans, mais aussi d'assurer le suivi de la bonne mise en œuvre des actions prioritaires.

### **Proposition 16 : Soutenir financièrement les opérateurs de rénovation performante en faveur de l'industrialisation**

L'offre de rénovation performante disponible ne peut répondre aux besoins de montée en puissance à court terme du nombre de rénovations performantes. Au-delà de l'attractivité de la filière, l'enjeu est de soutenir les opérateurs :

- **En renforçant des fonds pour la recherche et développement de nouvelles solutions de rénovation énergétique industrialisée**, dans une logique de performance : catalogues de solutions industrialisées et préfabriquées, solutions de préfabrication hors-site, mais aussi tout système organisationnel facilitant le travail entre corps de métier et la maîtrise des coûts de travaux, le monitoring des résultats... La simplification de l'obtention d'avis techniques est également indispensable.
- **En apportant une aide au dimensionnement et au financement des outils et des machines des acteurs économiques**, une fois la solution industrielle validée (modélisation des besoins d'investissements des PME/ETI pour répondre aux marchés de rénovations industrialisées, en fonction des lieux de production industrielle et de la localisation de la demande, financement d'outils industriels et lieux de stockage partagés entre opérateurs économiques).

### **Proposition 17 : Permettre aux entreprises de bénéficier des revenus liés à la performance : mise en œuvre de la garantie de performance réelle**

L'enjeu est de faire bénéficier les entreprises du bâtiment des opportunités économiques offertes par la garantie de performance des rénovations énergétiques, notamment par :

- un accompagnement technique à l'élaboration d'un modèle d'affaires intégrant le portage d'une garantie de performance pour les rénovations réalisées,
- l'attribution de bonus aux entreprises dont la performance mesurée des rénovations est supérieure aux objectifs fixés par le maître d'ouvrage, permettant ainsi de sécuriser leurs modèles économiques,
- la formation et la communication sur la garantie de performance pour inciter les entreprises à se positionner et les maîtres d'ouvrage à y avoir recours,
- une reconnaissance et la visibilité associée pour les entreprises proposant une garantie de performance réelle dans le temps long.

## Propositions spécifiques pour les DOM

Si la trajectoire de l'Hexagone en matière de rénovation énergétique de l'habitat a été définie dans le cadre de la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) et de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), avec un objectif d'un parc 100% BBC rénovation en moyenne en 2050, les contours de la trajectoire pour les Outre-Mer n'ont pas été précisés à ce jour. Pourtant, l'habitat dans les Outre-Mer est associé à des défis très spécifiques, aussi bien énergétiques, climatiques, que sociaux, et la rénovation performante fait face à de nombreux freins, détaillés dans le rapport.

Les ateliers de travail ont mis en exergue le besoin de définir des politiques de rénovation à l'échelle de chaque territoire qui soient adaptées aux contextes social, climatique, professionnel, incomparables à ceux de la métropole et variant d'une région à l'autre. Ils ont montré que la mobilisation d'acteurs ayant des connaissances complémentaires sur l'ensemble de ces enjeux sera essentielle pour déterminer des objectifs de rénovation ambitieux mais réalistes et définir les aides et dispositifs d'accompagnement pour les ménages et pour les entreprises pour y répondre.

### **Il appartiendra aux collectivités porteuses de SARE, aux DEAL et à l'ANAH de constituer territoire par territoire une stratégie dédiée qui comportera les axes suivants déclinés en principes d'action :**

- Gouvernance : articuler les politiques de lutte contre l'habitat insalubre et politiques de rénovation énergétique en créant une gouvernance du SPPEH élargie qui intègre conseil, financement des travaux et la mobilisation des entreprises
- Objectifs et suivi :
  - o Adopter une méthode de classification énergétique du parc en s'appuyant sur le DPE adapté et différencié pour chaque territoire en cours d'élaboration, pour caractériser les typologies de logements du territoire et en déduire les stratégies à adopter pour chacune d'elle (démolition/reconstruction, réhabilitation lourde couplant sortie d'insalubrité et rénovation énergétique globale et performante, rénovation énergétique performante, bouquets de travaux, simple geste)
  - o Fixer des objectifs globaux à différentes échéances de réduction des consommations énergétiques du résidentiel et de la précarité énergétique et des objectifs pour chaque niveau d'ambition de rénovation
  - o Définir les indicateurs de suivi des objectifs fixés
- Accompagnement des ménages et financement de la demande
  - o Communiquer sur la rénovation (radio, réseaux sociaux, etc.)
  - o Mettre en œuvre un accompagnement (Mon Accompagnateur Renov) technique et administratif des ménages, sur l'audit énergétique, le montage du dossier administratif, l'identification d'entreprises qualifiées, et sur l'intérêt de coupler la lutte contre l'insalubrité et la rénovation énergétique.
  - o Faire évoluer les aides pour encourager les travaux les plus vertueux : les aides à la rénovation performante devront être plus avantageuses que pour les bouquets de travaux, et bien plus avantageuses que pour des gestes individuels.
  - o Simplifier l'accès au financement : un guichet centralisateur de tous les financements précarité et insalubrité devrait être coordonné à l'échelle de chaque territoire, son porteur désigné dans le cadre de la mise en place du SPPEH en Outre-Mer.
- Mobilisation des professionnels et structuration de l'offre
  - o Former les artisans et les inciter à se tourner vers la qualification RGE pour pallier le manque d'artisans et d'entreprises qualifiées en s'inspirant des actions proposées pour la Métropole.
  - o Animer et développer la coopération entre acteurs de l'acte de construire, avec ceux de la demande et du financement pour que l'offre marché s'adapte à cette nouvelle demande (acteurs du BTP, notaires/agences immobilières ; courtiers/banques).



## Conclusion et perspectives

---

Tout en s'inscrivant **dans la continuité des actions conduites par l'État ces dernières années** (fin des passoires énergétiques, sortie de la précarité...), les propositions de ce rapport constituent un positionnement innovant de la politique publique, qui permet un décloisonnement des approches et une **structuration de fond en faveur de la rénovation performante**.

Les propositions **répondent à l'urgence actuelle de sobriété et d'efficacité dans le bâtiment**. Leur conception même a visé à **assurer leur large acceptabilité**. Elles ont été **adaptées et dimensionnées pour assurer la faisabilité de leur mise en œuvre, sur le terrain et d'un point de vue financier**, qu'elles soient ciblées par parc de logements ou transverses. Elles sont activables à très court terme, pilotables et adaptables par la puissance publique en fonction des résultats obtenus dans leur mise en œuvre sur le terrain, et répliquables, notamment au niveau européen.

Les propositions permettent d'**agir simultanément sur plusieurs leviers** (approche systémique), ce qui est requis afin de renforcer le nombre et la performance des rénovations énergétiques : la structuration de l'offre des professionnels, le renforcement de l'accompagnement des maîtres d'ouvrage, l'adaptation des mécanismes financiers et le suivi de la qualité des rénovations.

Dans ce cadre, **l'ADEME se positionne en appui des instances publiques et privées** dans la mise en œuvre de ces propositions en faveur de la dynamique de rénovation performante du parc bâti.

## L'ADEME EN BREF

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

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

Dans tous les domaines - énergie, air, économie circulaire, alimentation, déchets, sols, etc., nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

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

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

## L'ADEME



### FAITS ET CHIFFRES

L'ADEME référent : Elle fournit des analyses objectives à partir d'indicateurs chiffrés régulièrement mis à jour.



### CLÉS POUR AGIR

L'ADEME facilitateur : Elle élabore des guides pratiques pour aider les acteurs à mettre en œuvre leurs projets de façon méthodique et/ou en conformité avec la réglementation.



### ILS L'ONT FAIT

L'ADEME catalyseur : Les acteurs témoignent de leurs expériences et partagent leur savoir-faire.



### EXPERTISES

L'ADEME expert : Elle rend compte des résultats de recherches, études et réalisations collectives menées sous son regard.



### HORIZONS

L'ADEME tournée vers l'avenir : Elle propose une vision prospective et réaliste des enjeux de la transition énergétique et écologique, pour un futur désirable à construire ensemble.



## FINANCER LA RENOVATION ENERGETIQUE PERFORMANTE DES LOGEMENTS

Dans un contexte de dérèglement climatique et de hausse des prix de l'énergie qui incitent les pouvoirs publics à agir vite, la dynamique de forte montée en puissance à court terme de la rénovation énergétique performante est essentielle.

Ce rapport propose des orientations de politiques publiques pour le financement de la rénovation performante des logements français, dans la perspective d'un parc BBC rénovation ou équivalent (classes A ou B du DPE) en 2050, en ciblant prioritairement la période 2022-2027.

Les orientations sont le fruit d'un travail réunissant à la fois une expérience de terrain et une expertise pluridisciplinaire ; elles se basent sur une analyse partagée des enjeux liés au financement de la rénovation énergétique des logements et de dispositifs de financement inspirants.

Les orientations s'inscrivent dans une approche systémique, qui se traduit par des actions simultanées sur plusieurs dimensions en interaction : financement des travaux, structuration de l'offre des professionnels, accompagnement des maîtres d'ouvrage, suivi qualité des rénovations.

12 propositions prioritaires structurantes spécifiques à une catégorie de logements (individuels, collectifs et sociaux), 5 propositions prioritaires transverses à ces 3 parcs, ainsi que des mesures complémentaires sont formulées pour la France métropolitaine, et des recommandations établies spécifiquement pour les Outre-Mer.

**La rénovation performante des logements tient une place centrale pour relever les défis actuels (climat, précarité, pénurie de gaz, hausse des prix de l'énergie...).**

**La politique publique a un rôle déterminant à jouer sur la période 2022-2027 pour activer simultanément les leviers majeurs de structuration de la dynamique de rénovation performante (approche systémique).**

