

La rénovation thermique des logements du parc social

Etat des lieux, panorama des pratiques et freins à son développement

Entre 2016 et 2020, 520 000 logements ont fait l'objet d'une rénovation thermique dont 340 000 pour lesquels les travaux avaient été finalisés au 31 décembre 2020. Le résultat des travaux menés conduit à un saut d'1,5 étiquette de DPE en moyenne, 22 % atteignant un niveau de consommation inférieur ou égal au BBC-rénovation. En élargissant le périmètre, c'est entre 380 000 et 490 000 de logements dont la performance énergétique s'est améliorée durant la période, *via* une rénovation ou bien un autre type d'intervention (changement de composants dans le cadre d'actions de gros entretien). Plus de 80 000 logements voient leur performance énergétique s'améliorer chaque année depuis 2018, contre environ 40 000 en 2016, signe d'une accélération des interventions visant à réduire la consommation énergétique des logements.

Ces résultats sont néanmoins insuffisants pour respecter les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), en particulier en matière de consommation énergétique des logements : pour les atteindre, 90 à 135 000 logements devraient être rénovés chaque année dont plus de 90 % de logements avec un DPE A ou B¹ après travaux. Ce chiffre devrait atteindre 200 000 rénovations par an pour respecter à l'horizon 2030 les objectifs liés aux émissions de gaz à effet de serre (GES).

L'investissement total consacré aux rénovations a été estimé à 9 Md€ entre 2016 et 2020, dont 4,1 Md€ pour le seul volet thermique. Ramené au logement, le coût moyen des opérations de rénovation est compris entre 30 à 35 000 €, dont 12 à 16 000 € pour la partie spécifiquement thermique. Ce coût dépend de l'ambition de la rénovation thermique : un saut de 3 ou 4 DPE conduit à ce que le coût pour le seul volet thermique s'élève à 20 000 € contre 13 000 € si le DPE change au plus d'une étiquette.

74 % du montant total investi dans la rénovation thermique proviennent d'emprunts (25 % provenant du seul éco-PLS de la Caisse des Dépôts et Consignation), 12 % de fonds propres et 11 % de subventions. L'ensemble des financements éco-conditionnés représente 43 % des sommes engagées. Le recours aux hausses de loyer et à la contribution au partage de l'économie de charges – communément appelée la « troisième ligne de quittance » – est fréquent mais pas généralisé, les bailleurs ne souhaitant pas fragiliser leurs locataires.

Peu de bailleurs déclarent suivre la consommation conventionnelle des logements pour s'assurer de la bonne atteinte des objectifs (31 %). Néanmoins, lorsque c'est le cas, seuls 3 % des bailleurs déclarent avoir constaté de forts écarts par rapport aux ambitions initiales, la majorité les jugeant conformes aux attentes (70 %).

Les principaux freins identifiés par les bailleurs sont liés à la problématique financière (60 %) devant les difficultés d'ordre technique (37 %) et le manque de personnel pouvant mener à bien des opérations de rénovations de thermiques, tant au sein même du bailleur que parmi les prestataires (19 %).

¹ L'étude portant sur les années 2016 à 2020, les étiquettes des DPE correspondent à celles antérieures à la nouvelle méthodologie entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2021. Les nouvelles étiquettes correspondant schématiquement à la fusion des deux étiquettes précédentes (celle énergétique et celle liée aux émissions de gaz à effet de serre (GES)), les résultats présentés ici peuvent aussi s'appliquer en première approche aux nouvelles étiquettes DPE. En toute rigueur, les seuils ayant été légèrement relevés par rapport aux anciens DPE, il faudrait légèrement rehausser les chiffres présentés ici pour avoir des résultats cohérents avec les nouvelles étiquettes de DPE.

522 000 logements dont la rénovation thermique a débuté entre 2016 et 2020

Entre 2016 et 2020, 10,5 % du parc social a été concerné par une rénovation thermique, soit 522 000 logements. Parmi eux, 337 000 ont été livrés (dont 82 000 en 2019 et 72 000 en 2020) et 185 000 étaient encore en travaux au 31 décembre 2020.

En outre, 10 000 équivalents logements au sein des structures d'hébergement collectif (résidence-foyer, logements adaptés, ...) ont été rénovés par les bailleurs au cours des 5 ans observés.

Un saut moyen d'1,5 étiquette de DPE

L'essentiel des logements sur lesquels portent les rénovations sont classés D ou E² (respectivement 39 % et 31 %), les logements F ou G étant beaucoup moins présents dans le parc social (en 2020 ils ne représentaient plus que 4 % du parc). Après travaux, 49 % des logements ont un DPE C et 24 % un DPE B.

Le saut moyen de DPE s'élève ainsi à 1,5 étiquette, et de 1,9 étiquette pour les dernières opérations. Parmi ces dernières, le DPE est resté inchangé dans 6 % des cas.

Figure 1 : Ventilation des logements ayant fait l'objet d'une rénovation thermique de 2016 à 2020 selon leur DPE, avant et après travaux

DPE	Avant travaux	Après travaux
A	0%	1%
B	1%	21%
C	9%	49%
D	37%	15%
E	32%	3%
F	11%	2%
G	2%	0%
Non calculé	9%	10%

Source : enquête auprès des bailleurs - ANCOLS/vizGet/Pluricité/Stratégie 2021

Au moins 380 000 logements avec un saut de DPE entre 2016 et 2020

Une rénovation thermique n'est pas la seule manière de réduire la consommation énergétique : un changement de mode de chauffage par exemple (assimilé à un remplacement de composants) peut conduire à améliorer la performance énergétique. Ainsi 22 % des bailleurs déclarent que l'amélioration des logements provient autant des rénovations que du gros entretien (4 % répondent qu'il provient principalement du gros entretien). Ils y consacrent en moyenne 35 % de leur budget annuel de gros entretien. A l'opposé, seuls 20 % des organismes de logements sociaux (OLS) considèrent

que l'aspect thermique n'est jamais traité lors des travaux de gros entretien.

Ainsi, d'après le RPLS, le nombre de logements dont le DPE a changé est passé de 39 à 54 000 logements en 2016 à plus de 80 à 100 000 depuis 2018, un chiffre relativement cohérent avec celui obtenu dans l'étude pour la seule rénovation thermique, et qui traduit une accélération des différentes actions visant à abaisser la consommation énergétique des logements du parc social.

Enfin, 8 000 logements hors zone ANRU ont fait l'objet d'une démolition-reconstruction, conduisant *in fine* à une amélioration de la consommation énergétique de ces logements.

**DES RESULTATS INSUFFISANTS POUR RESPECTER
LES OBJECTIFS DE LA SNBC**

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)³ vise pour 2050 un parc résidentiel dont la consommation moyenne serait équivalente à la norme BBC-rénovation. Pour respecter cet objectif dans le parc social, il faudrait ainsi rénover entre 90 et 135 000 logements par an dont plus de 90 % devraient atteindre un DPE A ou B après travaux. Même si la volumétrie actuelle des rénovations tend à se rapprocher de cet objectif, la part des logements rénovés atteignant un haut niveau de performance énergétique est en l'état bien trop faible.

La SNBC prévoit aussi une division par deux des émissions de gaz à effet de serre (GES) du secteur résidentiel-tertiaire d'ici 2030, et de 18 pour 2050 par rapport à 2015. En 2017, ces émissions étaient estimées dans le logement social à 35 kgCO₂eq/m²/an. Au rythme actuel, en 2030, ce chiffre s'élèvera à 28 kgCO₂eq/m²/an. Pour respecter les objectifs, plus de 200 000 logements doivent bénéficier d'améliorations substantielles (en particulier une substitution des modes de chauffage et plus largement des vecteurs énergétiques carbonés par d'autres bas carbone) leur permettant d'atteindre une étiquette DPE-GES A ou B. Même dans un tel scénario optimiste, l'objectif de 2050 ne serait pas atteint : il faudrait atteindre une émission inférieure à 1,9 kgCO₂eq/m²/an, là où la borne de l'étiquette A est aujourd'hui fixée à 5 kgCO₂eq/m²/an. Il est ainsi difficile de construire des scénarios basés sur les seuils actuels pour atteindre l'ambition de la SNBC. En outre, la baisse des GES dépendra fortement du mode de production du chauffage, de l'eau chaude sanitaire, du mix électrique français et européen, et seulement en partie de la rénovation thermique qui vise en premier lieu la réduction de la consommation énergétique liée au chauffage des logements. La baisse des émissions de GES dépendra donc aussi d'autres éléments qui dépassent le cadre de la seule rénovation thermique et de la seule action des bailleurs sociaux.

² L'ensemble des DPE mentionnés dans l'étude renvoie à l'ancienne méthode de calcul, en vigueur jusqu'au 1^{er} juillet 2021. Les nouvelles étiquettes correspondant schématiquement à la fusion des deux étiquettes précédentes (celle énergétique et celle liée aux émissions de gaz à effet de serre (GES)), les résultats présentés ici peuvent aussi s'appliquer en première approche aux nouvelles étiquettes DPE. En toute rigueur, les seuils ayant été légèrement relevés par rapport aux anciens DPE, il faudrait légèrement rehausser les

chiffres présentés ici pour avoir des résultats cohérents avec les nouvelles étiquettes de DPE.

³ Stratégie nationale bas carbone, mars 2020 : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2020-03-25_MTES_SNBC2.pdf (pages 86 à 95)



9 Md€ INVESTIS ENTRE 2016 ET 2020 DONT 4,1 Md€ POUR LE SEUL VOLET THERMIQUE

Un coût moyen compris entre 30 et 35 000 €, dont 12 à 15 000 € pour la partie spécifiquement thermique

Le montant total des opérations débutées et livrées entre 2016 et 2020 ayant un volet thermique a été estimé à 9,0 Md€ dont 4,1 Md€ pour les travaux relevant spécifiquement du volet thermique. Ramené au logement, le coût moyen s'élève à 30 000 € dont 12 000 € consacrés à la dimension thermique.

Pour les dernières opérations livrées, le montant moyen a été estimé à 35 000 € dont 15 000 € pour la partie thermique, avec de grandes variations concernant le coût total (les 20 % les moins chères ont coûté moins de 20 000 € alors que les 20 % les plus chères ont dépassé les 50 000 €). La dispersion est plus limitée pour les travaux portant spécifiquement sur la partie thermique, les deux tiers étant compris entre 10 000 et 30 000 € par logement. Cette différence s'explique par le fait que les rénovations peuvent avoir d'autres objectifs que la seule dimension thermique. Le volet thermique des rénovations des logements individuels a été estimé à 18 000 € en moyenne contre 15 000 € dans le collectif.

Un coût logiquement conditionné par l'ambition de la rénovation

Les opérations comportant au plus trois types de travaux⁴ connaissent un coût moyen par logement de 12 000 € contre 22 000 € lorsque six travaux ou plus étaient réalisés. Dans la même logique, un saut de DPE de 3 ou 4 classes conduit à un investissement moyen pour la seule partie thermique de 20 000 €, là où une rénovation moins ambitieuse (saut de DPE d'au plus une étiquette) est estimée à 13 000 € par logement. Les mêmes conclusions s'observent lorsqu'on analyse le gain de consommation.

En revanche, aucun type de travaux spécifiques n'a conduit à observer une hausse particulière du coût des rénovations⁵.

LE MONTAGE FINANCIER : 43 % DE FINANCEMENTS ECO-CONDITIONNES

L'éco-PLS est utilisé dans 62 % des opérations

En moyenne, parmi les dernières opérations analysées, les prêts représentent 74 % du montant des opérations (dont 31 % correspondant à des prêts éco-conditionnés), les subventions 11 % (dont 9 % éco-conditionnées) et les fonds propres 12 %. À noter que les bailleurs n'avaient pas mobilisé de fonds propres dans 1/4 des cas.

Les éco-prêts de la CDC représentent 25 % de l'ensemble des montants investis et 62 % des opérations ont eu recours à cet emprunt. La part financée par ces éco-prêts est fortement corrélée au coût du seul volet thermique de l'opération : de 23 % lorsqu'il est inférieur à 10 000 € par logement contre 32 % lorsqu'il est supérieur à 20 000 €. Le principal avantage de ce

dispositif pour les bailleurs est le taux d'intérêts (76 %), loin devant le montant mobilisable (45 %).

Le seuil de 40 % d'économie d'énergie, fondamental pour le recours aux financements éco-conditionnés

Le poids des financements éco-conditionnés croît ainsi à mesure que le coût de la rénovation augmente ou que le saut de DPE est élevé. Il est particulièrement marqué lorsque l'analyse porte sur le gain énergétique : en-dessous de 40 %, les financements éco-conditionnés ne représentent que 21 % du montant des opérations contre 40 % pour les gains compris entre 42 % et 65 % et 50 % au-delà de 65 %.

Les CEE représentent en moyenne 2 000 € par logement

Les certificats d'économie d'énergie (CEE) et exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) ne sont intégrés dans les plans de financement que pour respectivement 21 % et 15 % des opérations. Lorsque ce n'est pas le cas, les sommes perçues sont comptabilisées comme des produits exceptionnels ou des recettes de fonctionnement et peuvent parfois être utilisés comme fonds propres pour financer de nouvelles opérations.

À noter cependant que dans 23 % des cas, les CEE ne sont pas valorisés (au moment de l'opération ou postérieurement), il en est de même avec la TFPB (35 % des opérations)⁶. La valorisation des CEE est estimée à 2 000 € par logement, et à 3 700 € pour la TFPB⁷.

Un recours fréquent mais non généralisé aux hausses de loyer ainsi qu'à la dite « troisième ligne de quittance »

59 % des bailleurs déclarent avoir déjà eu recours au moins une fois à une hausse de loyers et parmi eux la moitié l'applique systématiquement. En parallèle, 39 % des organismes mobilisent la contribution au partage de l'économie de charges - communément appelée la « troisième ligne de quittance » - un tiers la mobilise pour toutes les opérations.

Parmi les bailleurs répondant utiliser les deux outils dans leur activité, 69 % précisent qu'il leur arrive d'y avoir recours conjointement pour la même opération : il en est ainsi pour 23 % des opérations débutées entre 2016 et 2020.

Le montant moyen de la dite « troisième ligne de quittance » s'élève à 15 € par mois, soit un total de 2 600 € en 15 ans⁸, correspondant à 9 % du montant des opérations y ayant eu recours. Le taux moyen d'économies de charges retenu pour calculer ce montant est de 38 % : 1 bailleur sur 2 applique un taux d'économie de charge inférieur ou égal à 30 %, les autres retiennent un taux compris entre 30 % et 50 %, le maximum légal. À noter que le fait de ne pas pouvoir anticiper les économies de charge futures est mentionné par 30 % des bailleurs comme motif expliquant le non-recours à la « troisième ligne de quittance ».

Le coût de l'opération, le nombre de travaux réalisés sont corrélés avec la mobilisation des deux outils. À noter qu'il en

⁴ Relevant spécifiquement de la rénovation thermique.

⁵ La liste était la suivante : isolation des combles/rampants, modification du système de chauffage, modification du mode de production d'eau chaude, changement de menuiserie, ventilation, isolation des murs par l'extérieur, isolation des planchers, autres travaux d'isolation.

⁶ Les chiffres correspondent à l'analyse de la dernière opération. Néanmoins 82 % et 94 % des bailleurs disent mobiliser respectivement les exonérations de TFPB et les CEE. Autrement dit, la mobilisation de ces outils n'est pas automatique même pour les bailleurs y ayant recours.

⁷ En prenant l'ensemble des opérations en ayant bénéficié pour lesquelles le montant a été renseigné (que cette somme ait été intégrée au plan de financement ou pas) et en se limitant aux seuls cas où les montants ont été intégrés au plan de financement, les montants de CEE sont estimés à 17 000 € par logement et à 3 800 € pour l'exonération de TFPB est estimée à 3 800 € par logement.

⁸ La durée maximale pendant laquelle la dite « troisième ligne de quittance » peut être appliquée est de 15 ans. 99 % des bailleurs retiennent cette durée, un seul bailleur de l'étude l'ayant limité à 10 ans.

est de même avec la taille du bailleur (les grands bailleurs ayant davantage recours à ces outils) ou bien la part des logements anciens dans le parc du bailleur (une part importante de parc ancien conduisant à une mobilisation plus grande de ces dispositifs).

DES BAILLEURS QUI ANTICIPENT UN ACCROISSEMENT DES INVESTISSEMENTS DANS LA RENOVATION THERMIQUE

Un engagement global des bailleurs, mais avec des degrés divers d'implication

Seuls 6 % des bailleurs interrogés n'avaient commencé aucun projet de rénovation thermique entre 2016 et 2020. Les entretiens qualitatifs ont d'ailleurs montré que la montée en puissance de cette thématique remonte à une dizaine d'années.

De fortes disparités existent néanmoins dans l'implication des bailleurs qui engagent des rénovations thermiques. Il est ainsi possible de les regrouper en quatre grandes catégories de poids à peu près équivalent : ceux qui rénovent massivement tant en volume qu'en valeur par logement, ceux qui rénovent massivement mais pour un coût mesuré, ceux qui ont une activité limitée de rénovation mais avec des montants élevés et enfin ceux pour lesquels peu de logements sont rénovés et pour un coût unitaire relativement faible.

Figure 2 : Répartition des bailleurs sociaux selon leur stratégie de rénovation thermique

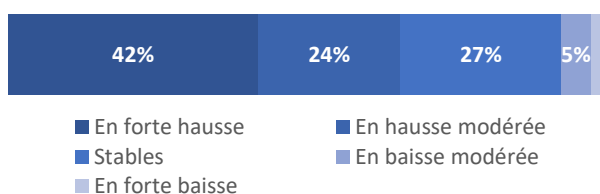
Stratégie de rénovation	%
Faible volume rénové, coût par logement rénové faible	28%
Faible volume rénové, coût par logement rénové élevé	24%
Volume rénové important, coût par logement rénové faible	26%
Volume rénové important, coût par logement rénové élevé	21%
Ensemble	100%

Source : enquête auprès des bailleurs - ANCOLS/vizGet/Pluricité/Stratégie 2021

Une augmentation des investissements dans la rénovation thermique anticipée par les bailleurs

66 % des bailleurs déclarent avoir prévu d'accroître leurs dépenses dans la rénovation thermique dans les trois prochaines années (dont 42 % fortement).

Figure 3 : Ventilation des bailleurs selon leurs prévisions d'évolutions des dépenses en matière de rénovation



Source : enquête auprès des bailleurs - ANCOLS/vizGet/Pluricité/Stratégie 2021

Ce constat s'observe également chez les bailleurs consacrant déjà des montants conséquents à la rénovation thermique : 51 % de ceux dépensant plus de 2 500 € par an et par logement, répondent prévoir une hausse de leurs dépenses.

La dimension thermique est bien intégrée aux documents de planification des bailleurs

La dimension thermique est une thématique importante des documents de programmation des bailleurs : c'est le cas pour 85 % des PSP des bailleurs qui la traitent comme une thématique prioritaire voire exclusive. Néanmoins, elle est intégrée dans un ensemble plus vaste d'éléments techniques : 89 % des bailleurs déclarent ainsi utiliser une classification basée sur une série de critères techniques de leur parc pour définir de façon cohérente et globale les priorités de rénovation. Dans ce cas, la moitié des OLS estime que la dimension thermique est fondamentale, l'autre moitié la considérant comme un critère parmi d'autres de la qualité technique du patrimoine.

Des stratégies qui s'orientent vers des rénovations globales et non plus des rénovations thermiques ponctuelles ?

De façon cohérente avec l'intégration de la dimension thermique dans une approche plus globale de la qualité technique du logement, les bailleurs rencontrés déclarent se tourner progressivement vers des rénovations globales, délaissant les rénovations thermiques ponctuelles.

Dans les faits, l'analyse des coûts montre cependant que la part du volet thermique au sein de l'opération est très variable : pour 21 % des bailleurs cette part est inférieure à 20 %, mais pour 31 %, elle dépasse les 70 % : un continuum semble exister entre rénovations exclusivement thermiques et amélioration globale des logements.

In fine, les trois principaux critères utilisés pour prioriser les rénovations (thermiques ou non) sont : le traitement des résidences comptant des logements avec un DPE E, F ou G (79 %), le traitement des résidences anciennes et dégradées ne répondant plus aux besoins des locataires (49 %), la possibilité d'améliorer ou de préserver l'attractivité des résidences (45 %). Le traitement des résidences comprenant des locataires en situation de précarité énergétique n'est cité que dans 5 % des cas.

LA MISE EN ŒUVRE DES RENOVATIONS THERMIQUES

Seules 4 % des opérations ont eu lieu en site inoccupé

Si peu d'opérations ont eu lieu en site inoccupé, 22 % des bailleurs déclarent néanmoins y avoir déjà eu recours. Les principaux freins sont logiquement le besoin de reloger les locataires en place. Lorsque les bailleurs y ont recours, c'est principalement dans des cas de restructuration lourde (80 %), et dans une moindre mesure à cause de la présence d'amiante (46 %).

Les logements tiroirs⁹ ne sont pas davantage mobilisés que le relogement pérenne des locataires ou l'attente du départ de ces derniers.

⁹ Il s'agit de logements libres laissés aux locataires pendant quelques jours le temps que les travaux aient lieu dans leur logement. Une fois terminés, le

ménage réintègre son logement et un nouveau ménage peut alors utiliser à son tour pendant quelques jours le logement tiroir, et ainsi de suite.



Davantage de logements énergivores parmi les logements individuels

Alors que 11 % des logements collectifs ayant fait l'objet de rénovations thermiques étaient classés avec un DPE F ou G, ils sont 31 % dans le cas des logements individuels. De même, pour 17 % des opérations, la rénovation thermique constituait le seul objectif des travaux contre 5 % dans le collectif.

70 % des opérations comprenaient des travaux concernant les combles et rampants (contre 45 % dans le collectif). Bien que minoritaire, l'isolation des murs intérieurs est bien plus fréquente dans l'individuel (12 % contre 4 %).

Des difficultés d'ordre technique (37 %) et un coût élevé des travaux (27 %) constituent les deux principaux freins évoqués par les bailleurs pour expliquer une plus faible proportion de logements individuels rénovés comparativement aux logements collectifs.

Un suivi peu fréquent des consommations conventionnelles des logements

61 % des OLS déclarent ne pas suivre les consommations réelles des logements une fois les travaux achevés. Néanmoins, lorsque des mesures de consommation conventionnelle sont réalisées après réalisation des travaux, elles s'avèrent en général conformes à ce qui était attendu (70 % des cas), assez supérieures aux attendus dans 19 % des cas et assez inférieures dans 8 % des cas. Seuls 3 % des bailleurs déclarent avoir constaté des écarts forts (1 % très supérieurs, 2 % très inférieures).

Un surcoût difficile à équilibrer en cas d'opérations innovantes, en particulier dans le cadre de l'installation de sources d'EnR

Parmi les dernières opérations, celles utilisant des techniques innovantes ou ayant recours aux énergies renouvelables (EnR) ont coûté en moyenne 41 000 € par logement, contre 33 000 € pour les autres opérations, un surcoût (y compris d'entretien) que beaucoup de bailleurs jugent ne pas pouvoir amortir.

LA RELATION AUX LOCATAIRES

Un suivi limité de la précarité énergétique

Seuls 14 % des bailleurs déclarent s'être dotés d'outils pour observer les situations de précarité énergétique dans leur parc. Néanmoins, 54 % des bailleurs déclarent mener un suivi de la précarité en général.

Un réel souci de communication auprès des locataires

9 bailleurs sur 10 déclarent organiser des réunions d'informations sur les travaux à venir auprès des locataires. Une communication plus classique, à base de plaquettes, de courriers ou bien encore d'affichages est mise en œuvre par 72 % des bailleurs. En outre, un bailleur sur deux met en place des logements témoins ou bien organise des échanges individuels avec les locataires (un tiers mobilisant ces deux outils à la fois).

77 % des bailleurs informent aussi leurs locataires sur le bon usage des logements après travaux, le plus souvent grâce à des plaquettes ou notices d'information. Certains organisent aussi des réunions d'informations voire des démonstrations sur site ou bien encore des formations directes auprès des locataires.

Ne pas précariser les locataires, le principal frein au recours aux hausses de loyers et à la « troisième ligne de quittance »

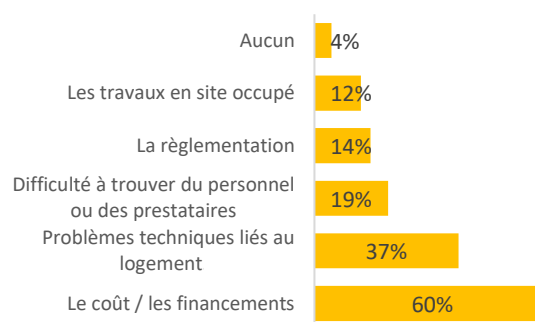
Même si les OLS déclarent mobiliser relativement souvent les hausses de loyers et la « troisième ligne de quittance », elle n'est pas systématique (cf. supra). La raison la plus évoquée de ne pas y avoir recours est la volonté de ne pas fragiliser les locataires (respectivement 67 % et 57 % pour les hausses de loyer et pour la « troisième ligne de quittance »), devant celles de maintenir l'attractivité des logements (respectivement 35 % et 26 %) et de ne pas accroître le risque d'impayés (respectivement 27 % et 26 %).

LA PROBLÉMATIQUE FINANCIÈRE, PRINCIPAL FREIN IDENTIFIÉ PAR LES BAILLEURS

La problématique financière, les difficultés d'ordre technique et enfin un manque de personnel, les trois principaux freins mentionnés par les bailleurs.

Interrogés sur les principaux freins à la rénovation thermique, 60 % des bailleurs ont évoqué l'aspect financier (le coût et/ou les difficultés de financement associés), devant les problématiques d'ordre technique (37 %) ou bien les difficultés à trouver du personnel pour mener à bien les projets, que ce soit en interne ou en externe (au sein des prestataires).

Figure 4 : Les principaux freins à la rénovation thermique des logements



Source : enquête auprès des bailleurs -

ANCOLS/vizGet/Pluricité/Strategie 2021

Remarque : la question était ouverte. Les items retenus procèdent donc d'un recodage a posteriori.

Parmi les difficultés techniques, l'amiante est citée par 11 % des bailleurs, les contraintes liées aux Architectes et Bâtiments de France et aux règles d'urbanisme dans les centres anciens par 9 %. Sont aussi mentionnés la problématique des logements individuels dont la rénovation est jugée plus difficile (5 %), les logements collectifs diffus pour lesquels les rénovations dépendent le plus souvent de travaux liés à la copropriété (5 %).

Au-delà des seuls enjeux liés aux montants des travaux et donc des financements à mobiliser, la multiplicité et la complexité des dispositifs de financement sont aussi vus comme des freins

La pluralité des aides et des dispositifs est perçue comme un frein. En outre, les différents critères d'éligibilité renforcent la sensation d'éclatement, même si l'éco-PLS joue son rôle normatif, tendant à harmoniser les critères. Enfin, le caractère cumulatif des conditions a été souligné : ou bien le bailleur respecte l'intégralité des conditions et les financements peuvent être débloqués, ou bien dans le cas contraire, aucune somme ne sera débloquée. Les situations intermédiaires

n'existent pas. Cette situation est particulièrement évoquée dans le cas de logements relativement performants pour lesquels une des conditions exigées ne pouvait pas être atteinte sans trop de difficultés. Ainsi 44 % des bailleurs interrogés jugent les critères d'éligibilité pour l'éco-PLS trop restrictifs.

La complexité du montage des dossiers constitue néanmoins la principale difficulté mentionnée, en particulier pour l'obtention des financements éco-conditionnés. 74 % des organismes mentionnent ce point dont 36 % indiquent des difficultés très importantes. Les subventions européennes (79 %) et les éco-prêts (44 %) sont les deux dispositifs considérés comme représentant le plus de difficultés.

Des difficultés corrélées au nombre de travaux à réaliser et la présence d'amiante

25 % des bailleurs déclarent avoir rencontré des difficultés (21 % assez importantes, 4 % très importantes) lors de leur dernière opération.

Elles concernent plus souvent les opérations faisant l'objet de plusieurs travaux (et donc celles les plus coûteuses ou avec un saut de DPE élevé) : 36 % des opérations avec 6 travaux ou plus ont rencontré des difficultés contre 13 % pour celles pour lesquelles le nombre de travaux était au plus de 3.

32 % des bailleurs déclarent avoir rencontré des difficultés assez ou très importantes en cas de présence d'amiante contre 22 % en l'absence d'amiante.

A noter que ces difficultés sont le plus souvent liées aux travaux en site occupé (item indiqué par 41 % des bailleurs interrogés). L'impact de la crise sanitaire arrive en deuxième place (31 %). Un quart des bailleurs a aussi mentionné des difficultés liées à l'entreprise assurant les travaux.

Dans 91 % des cas, cela se traduit par des retards. A l'opposé, peu conduisent à des changements dans la nature des travaux menés ou à une diminution des objectifs de performance thermique (mentionnées respectivement par 16 % et 11 % des bailleurs).

UNE CLASSIFICATION DES OPERATIONS DE RENOVATION THERMIQUE

En guise de synthèse et pour mieux appréhender les différents types de rénovation thermique, 6 grandes catégories de rénovations ont pu être identifiées à partir des opérations décrites précisément par les bailleurs, à savoir :

- des opérations d'envergure, cœur de cible de la rénovation thermique (31 opérations, soit 13 % des opérations analysées),
- des opérations centrées sur le volet thermique (44 opérations, 19 %) ;
- un traitement thermique modéré, couplé à d'autres travaux (40 opérations, 17 %) ;
- une mobilisation efficiente des financements éco-conditionnés à l'occasion d'autres travaux (28 opérations, 12 %) ;
- un changement d'isolation sur des logements déjà performants (49 opérations, 21 %) ;
- des gros travaux d'entretien combinant faibles montants, faible usage des financements éco-conditionnés et faibles gains, malgré des DPE initiaux très diversifiés (42 opérations, 18 %).

ENCADRE : REALISATION DE L'ETUDE, DONNEES ET SOURCES MOBILISEES

L'étude relative à la rénovation thermique des logements des organismes de logement social (OLS) a été réalisée par le groupement vizGet, Stratégie et Pluricité entre décembre 2020 et janvier 2022.

La mission s'est appuyée principalement sur l'analyse d'un questionnaire administré auprès d'un échantillon de 305 OLS dont le parc était supérieur à 1 000 logements, ainsi qu'une série d'entretiens qualitatifs afin de mieux connaître leurs stratégies, leurs pratiques et les freins auxquels ils sont confrontés.

Les analyses du parc social issues des données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) ont été réalisées par l'agence, à l'exception de celles permettant de différencier les bailleurs selon leur parc.

