

## Communiqué de presse

La Défense, le 13 février 2024

### Etude sur la rénovation des passoires thermiques dans le logement social

L'ANCOLS publie ce jour une **analyse des difficultés des bailleurs sociaux à éradiquer les passoires thermiques de leur parc**, des stratégies mises en œuvre par ces derniers pour faire face aux évolutions réglementaires et des leviers qui seraient susceptibles d'accélérer la rénovation énergétique. Cette enquête a été menée par l'agence Transitions entre juin et octobre 2023 auprès d'une trentaine d'acteurs du logement social dont de nombreux bailleurs ayant un nombre encore important de passoires thermiques dans leur parc.

Les bailleurs ont indiqué que l'une des premières **difficultés** qu'ils rencontrent est **d'identifier, en amont de la réalisation des nouveaux DPE, les logements qui auront les étiquettes les moins bonnes** : la réforme du DPE entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 entraîne de l'incertitude sur l'état du parc à l'aune de cette nouvelle méthode. En effet, **le renouvellement du DPE prend du temps**, d'autant plus que le nombre de diagnostiqueurs est trop limité. Par ailleurs, les acteurs interrogés ont souligné les difficultés liées au **manque de personnel qualifié**, tant en interne qu'en externe, **au sein de la filière du bâtiment** ou pour l'installation et la maintenance de certains équipements de chauffage comme les pompes à chaleur.

Contraints par les échéances fixées par la loi Climat et Résilience, les bailleurs adaptent leur **stratégie**, au prix dans certains cas de la dépriorisation d'autres enjeux patrimoniaux. Opérationnellement, **trois grands types d'intervention** ont été identifiées :

- Des **réhabilitations lourdes** traitant en une seule fois un même logement ou immeuble,
- Des **monogestes** en ciblant les passoires thermiques et en visant des petits sauts d'étiquette, mais dans une logique de **réhabilitations performantes par étape**,
- Des **monogestes non intégrés dans un projet de long terme**, pour traiter un grand nombre de logements avant les échéances de 2025 et 2028 sans que les sauts de DPE soient importants.

**Cette dernière approche est porteuse de risques à moyen terme.**

*In fine*, la très grande majorité des bailleurs est confiante quant à l'éradication des logements étiquetés G d'ici 2025 et F d'ici 2028. L'inquiétude porte surtout sur les logements étiquetés E ou D, beaucoup plus nombreux, tant pour des raisons de coûts croissants des rénovations que de manque de personnel qualifié.

Pour finir, l'ANCOLS formule quelques **préconisations** pour accélérer l'éradication des passoires thermiques dans le parc social. Celles-ci résultent des leviers identifiés grâce à l'enquête :

- Accroître les **formations centrées sur la rénovation** pour augmenter l'offre en mesure d'absorber les millions de logements à traiter à terme, **la rénovation constituant en outre un véritable levier de croissance et un fort vivier d'emplois** pour le secteur du bâtiment,
- Favoriser les **dispositifs pérennes** pour encourager le montage de projets plutôt que de financer des projets déjà planifiés,
- Se fixer un **objectif de rénovation ambitieux dès le début**, quitte à ce qu'elle ait lieu par étape,

- Décliner pour les bailleurs les **objectifs à long-terme en fixant des étapes intermédiaires** en tenant compte des engagements de la Stratégie Nationale Bas Carbone, de « Fit for 55 » et de la loi Climat et Résilience, au-delà des échéances de 2034,
- Privilégier une **gradation dans la bonification** des financements qui dépendrait du nombre de critères respectés.

Pour accéder à l'étude complète : <https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/la-renovation-des-passoires-thermiques-dans-le-logement-social>

Depuis sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public placé sous la tutelle de l'État, est chargée de contrôler et d'évaluer les organismes du logement social et du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement « Action Logement »).

L'ANCOLS s'organise autour de deux grandes missions opérationnelles : une mission de contrôle et d'évaluation des organismes et une mission d'évaluations transversales avec la réalisation d'études et la production de statistiques. L'ANCOLS détermine les suites des contrôles et en suit la mise en œuvre des mesures correctives demandées aux organismes contrôlés. Dans le cadre de ces suites, l'Agence peut prononcer des mises en demeure avec ou sans astreintes et proposer des sanctions au ministre chargé du logement à l'encontre des organismes contrôlés, de leur gouvernance et de leurs dirigeants. Elle est amenée à formuler des préconisations afin d'être en appui de la définition des politiques publiques.

Les missions précises de l'Agence sont définies dans l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Contact presse : [mathieu.rouault@ancols.fr](mailto:mathieu.rouault@ancols.fr)