

RENOVENERGIE :

LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS DU SECTEUR PRIVE

Le poids des facteurs socio-économiques dans la réalisation des opérations de rénovation énergétique performantes

Enquêtes en Allemagne, Espagne, France, Italie et Suisse

SYNTHESE

JANVIER 2011

RENOVÉNERGIE : Analyse des facteurs qui participent à la réalisation des opérations de rénovation énergétique dans le secteur du logement privé. Enquête dans cinq pays européens.

Le bâtiment est le secteur le plus consommateur d'énergie. Parmi l'immense gisement d'économies d'énergie qu'il représente, la rénovation énergétique des logements est un des axes prioritaires pour atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre fixés par l'Union Européenne et les pays membres.

Au sein du parc résidentiel, les logements du secteur privé constituent une cible difficile à atteindre compte tenu du caractère extrêmement diffus des acteurs et de l'existence de nombreux freins au passage à l'acte : manque d'information des particuliers, professionnels du bâtiment insuffisamment formés à une approche d'ensemble de la rénovation, coûts des rénovations et difficultés de financement, une mobilité résidentielle inégale, etc. À ce jour, seule une faible proportion des rénovations énergétiques entreprises dans les logements privés est performante.

Partant de ce constat, le projet RenovEnergie s'est fixé comme objectif d'analyser les facteurs socio-économiques qui favorisent la réalisation de rénovations énergétiques performantes, en observant comment ces projets sont mis en oeuvre sur le terrain.

Cinq pays – l'Allemagne, l'Espagne, la France, l'Italie et la Suisse – présentant des niveaux différents de déploiement des opérations de rénovation énergétique ont été choisis comme terrains d'étude. Mutualiser les connaissances sur les facteurs de mise en oeuvre et aider à comprendre comment le marché de la rénovation peut devenir un marché de l'efficacité énergétique, tels étaient les objectifs de ce projet.

Pour chacun des pays étudiés, la démarche s'est appuyée sur :

- **un état des lieux préalable du marché de la rénovation énergétique, constitué à partir des connaissances des bureaux d'étude participant à l'étude,**

- **une enquête de terrain conduite auprès de propriétaires ayant engagé une rénovation énergétique de leur logement et auprès des acteurs professionnels ayant participé aux projets.**

Les 28 opérations ayant servi de terrain à la phase d'enquête ont été sélectionnées de manière à refléter les bonnes pratiques de rénovation dans chacun des pays et comportent toutes a minima une intervention sur l'enveloppe du bâti. Elles se répartissent entre maisons individuelles, logements collectifs appartenant à un unique propriétaire et copropriétés.

Le nombre d'opérations étudiées pour chacun de ces trois types de logement est certes limité mais la variété des cas étudiés a tout de même permis de mettre en évidence des dynamiques spécifiques sur chacun d'entre eux.

Réalisée de mai 2009 à décembre 2010, cette étude cofinancée par l'ADEME et EDF a mobilisé un partenariat d'experts publics et privés du secteur de l'énergie et de l'environnement.

L'état des lieux

Le niveau de diffusion des opérations de rénovation énergétique performantes sur le parc des logements privés est loin d'être équivalent dans les cinq pays étudiés. Ainsi on observe une fracture nord-sud entre l'Allemagne et la Suisse d'une part, et l'Italie et l'Espagne d'autre part – la France étant dans une situation plus intermédiaire.

En Allemagne, grâce au soutien depuis 1990 de l'Etablissement fédéral de crédit KfW, le nombre de rénovations énergétiques des bâtiments résidentiels qui vont au-delà des exigences réglementaires pour les bâtiments neufs augmente régulièrement. Ce sont ainsi 450 000 logements qui ont bénéficié des aides du

programme de financement 2005-2008, soit en moyenne 0,3% du parc résidentiel par an.

En Suisse, on observe une diffusion progressive du standard Minergie depuis sa création en 1998, mais il faut reconnaître que ce standard énergétique se diffuse bien plus vite dans le secteur de la construction neuve que dans celui de la rénovation : moins de 1 000 bâtiments d'habitation ont été rénovés suivant ce label en 2009. Dans tous les cas, les cantons jouent un rôle majeur sur le marché de la rénovation énergétique : chaque canton propose un programme d'encouragement cantonal qui lui est propre.

La situation du marché de la rénovation énergétique **en France** apparaît comme intermédiaire. S'appuyant sur les aides mises en place notamment dans le cadre

du Grenelle de l'Environnement (2007), les demandes de rénovation dans le secteur privé, émanant plus particulièrement des propriétaires occupants de maisons individuelles, ont augmenté sensiblement. Mais cette montée en puissance reste récente.

En Espagne, la prise en compte de la question énergétique dans les opérations de rénovation du parc privé apparaît tout à fait marginale et relève d'initiatives isolées, généralement impulsées et soutenues par la force publique.

En Italie, le marché de la rénovation énergétique apparaît comme très contrasté entre le nord du pays – où il semble se développer progressivement – et le reste du pays. Il se caractérise par la prédominance des interventions isolées, financées par une déduction fiscale forte, au détriment des rénovations énergétiques globales.

L'analyse comparée du marché de la rénovation énergétique dans les cinq pays fait apparaître des éléments communs entre pays mais aussi des singularités.

▪ Cadre réglementaire

Sur le plan réglementaire, il est intéressant de noter que, bien que la France, l'Allemagne, l'Espagne et l'Italie aient transposé la Directive Européenne EPBD dans leur droit national, les exigences réglementaires en matière de rénovation énergétique varient fortement d'un pays à l'autre. La réglementation allemande apparaît ainsi comme relativement exigeante par rapport aux trois autres pays.

D'autre part, quatre pays (l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie et la France) ont entrepris d'aménager les lois existantes pour faciliter la décision de rénover en copropriété.

▪ Dispositifs financiers incitatifs

En Espagne, peu d'aides financières sont dédiées à l'amélioration des performances énergétiques des logements existants et celles-ci sont peu connues des particuliers. Dans les quatre autres pays, des aides directes prenant la forme de subventions, prêts préférentiels, systèmes de déduction fiscale, crédit d'impôt ou aides à la réalisation de diagnostics énergétiques ont été mises en place et connaissent un

fort succès. À ces aides nationales s'ajoutent parfois des aides locales.

Outre ces aides directes, le dispositif des Certificats blancs donne également lieu, en France et en Italie, à des aides financières pour les particuliers ; enfin, des dispositifs en Allemagne, en Suisse, et en France permettent aux propriétaires bailleurs de répercuter une partie de l'investissement sur le loyer des occupants.

Si des données chiffrées permettent généralement d'appréhender l'ampleur des dispositifs d'aide mis en place dans les différents des pays, en revanche, l'impact précis de ces dispositifs en termes d'économies d'énergie et de réduction de gaz à effet de serre est assez mal connu et évalué. Plusieurs de ces dispositifs en Allemagne, en Suisse et en France sont pourtant conditionnés à l'atteinte d'un niveau de performance global du logement.

▪ Dynamiques locales

Dans les cinq pays, des programmes sont conduits au niveau local pour stimuler le marché de la rénovation énergétique des logements. Les programmes conduits dans ce cadre associent bien souvent aux aides financières un service de conseil aux propriétaires, pour les informer sur les travaux de rénovation qu'ils peuvent entreprendre et les aider dans leur prise de décision.

▪ Connaissance du marché de la rénovation énergétique

L'Allemagne, la France, la Suisse et l'Italie disposent d'assez peu de données au niveau national leur permettant d'appréhender le marché de la rénovation énergétique dans sa totalité. Les données sont partielles et issues le plus souvent de statistiques nationales ou d'enquêtes réalisées sur des échantillons.

Bien que parcellaires, les données existantes convergent pour dire que les interventions au niveau de l'enveloppe ne sont pas suffisamment mises à profit pour réaliser des rénovations énergétiques de qualité et que les travaux d'efficacité énergétique entrepris sont rarement d'un niveau optimal. Un fait révélateur est que ceux-ci portent plus souvent sur des changements de fenêtres que sur des travaux d'isolation de l'enveloppe, dans les quatre pays.

Conduite des enquêtes sur le terrain

La première étape a été d'identifier et de choisir les opérations pour la phase d'enquête.

Le choix des terrains d'étude a été adapté au contexte et aux particularités de chaque pays, de sorte que la nature des projets retenus diffère d'un pays à l'autre.

En Allemagne, nous disposons d'un panel important de réalisations qui nous a permis d'en sélectionner quatre dans le secteur du logement collectif privé. En Espagne, nous avons retenu des rénovations en immeubles

collectifs, réalisées dans le cadre de programmes de rénovation à l'échelle urbaine, et quelques exemples relevant d'initiatives plus isolées. Les opérations françaises, suisses et italiennes sont, pour leur part, plus équilibrées entre maisons individuelles et immeubles collectifs (cf. tableau suivant).

L'ambition énergétique des rénovations est difficile à analyser et comparer entre projets mais on peut noter que les réhabilitations étudiées sont **pour la plupart**

des rénovations lourdes et globales du bâti, avec parfois un changement d'usage. Certains projets ont néanmoins consisté en des rénovations plus partielles.

Répartition des 28 projets étudiés par type de bâtiment et statut d'occupation			
Statut d'occupation	Maisons individuelles	Immeubles collectifs	
	occupées par leur propriétaire ¹	appartenant à un unique propriétaire ²	copropriétés ³
ESPAGNE	1	1	4
FRANCE	3	2	1
ALLEMAGNE	---	1	3
SUISSE	3	1	2
ITALIE	2	4	---
TOTAL	9	9	10

59 entretiens ont été conduits au total, suivant un schéma semi-directif, avec les décisionnaires des projets et les acteurs clés de la prise de décision ou de la réalisation.

Les résultats d'enquêtes

Les éléments déclencheurs des rénovations varient suivant le type d'habitat.

En maisons individuelles, les travaux ont généralement pour objectif premier d'adapter le bâtiment aux souhaits et aux besoins des familles qui y habitent ou qui ont nouvellement acquis leur logement. C'est l'existence d'un projet résidentiel des ménages qui engage le processus de rénovation.

Dans les immeubles collectifs d'habitation détenus par un unique propriétaire, les rénovations sont davantage motivées par l'état de vétusté des bâtiments et par le souhait de remettre à niveau et de valoriser un patrimoine immobilier.

Les rénovations entreprises **dans les copropriétés** sont également motivées par la vétusté, mais, dans beaucoup de cas, c'est une obligation de travaux imposée par les autorités publiques locales, pour des raisons de sécurité par exemple ou pour des raisons esthétiques, qui déclenche le processus.

Les motivations à l'engagement de travaux d'amélioration énergétique varient également suivant le type d'habitat.

Chez les propriétaires occupants de maisons individuelles, on observe assez souvent une volonté

¹ Dans certaines situations, notamment d'acquisition, le propriétaire occupe le logement uniquement une fois les travaux réalisés.

² Logements occupés par des locataires (et parfois par leur propriétaire) ou destinés à la revente.

³ Logements occupés par des propriétaires et des locataires.

de réduire la facture d'énergie ou d'améliorer le confort thermique et la qualité de vie dans le logement. La qualité d'ambiance est parfois associée au choix de matériaux ou à des choix esthétiques. La dimension environnementale de la démarche joue un rôle plus ou moins important suivant les projets.

La décision de rénover énergétiquement chez **les propriétaires de bâtiments collectifs d'habitation** tient davantage à une recherche de valorisation patrimoniale ou de facilitation de location. Les propriétaires bailleurs rencontrés s'attendent en effet à ce que la performance énergétique des bâtiments devienne dans un avenir proche un critère de qualité sur le marché de l'immobilier. La dimension environnementale de la démarche joue généralement un rôle secondaire. Dans quelques cas en Allemagne et dans la partie nord de l'Italie où le propriétaire habitait l'immeuble, le symbole de statut social associé à la certification énergétique du lieu de résidence a revêtu une importance particulière.

Quant aux **propriétaires de logements en copropriété**, leur motivation majeure vient des aides financières mises à disposition : les bénéfices attendus en termes de réduction de facture, d'amélioration du confort et de valorisation immobilière ont été des critères plus secondaires.

La décision d'aller au-delà d'une rénovation conventionnelle a pu, dans le secteur de l'habitat collectif notamment, être fortement influencée par les dispositifs incitatifs.

Les aides financières et programmes d'incitation mis en place au niveau national ou local ont fortement influencé l'ambition énergétiques de plusieurs projets. Parfois, c'est aussi l'accompagnement technique proposé dans le cadre de ces programmes d'incitation, et le fait de pouvoir s'appuyer sur une dynamique collective impulsée au niveau local qui ont été décisifs.

Enfin, l'anticipation des propriétaires, devant la perspective d'un renforcement des obligations en matière énergétique, a été un élément important de la décision dans quelques projets.

Par ailleurs, un certain nombre d'acteurs professionnels ont eu un rôle clé dans la décision de rénover énergétiquement.

Dans plusieurs cas, l'architecte a véritablement orienté la demande de réhabilitation des particuliers vers une rénovation énergétique globale.

Les structures locales de conseil ou les conseillers en énergie ont également joué un rôle important au cours de la phase initiale de plusieurs projets, en fournissant aux porteurs de projets les informations utiles concernant les aides financières disponibles au niveau local et national.

Enfin, les porteurs de projet eux-mêmes ont souvent joué un rôle moteur.

Les projets de rénovation étudiés n'ont jamais comme motivation seule et première la réduction des consommations d'énergie. En outre, peu de propriétaires avaient pour objectif, au démarrage de leur projet, de réaliser une rénovation ambitieuse sur le plan énergétique. C'est souvent une conjonction de facteurs et la rencontre d'acteurs professionnels compétents qui les ont conduits dans cette voie.

Le schéma suivant tente d'illustrer les facteurs qui ont eu une influence importante sur la décision de travaux

	Maisons individuelles (France, Suisse, Italie, Espagne)	Collectifs appartenant à 1 propriétaire (Italie, Allemagne, France, Suisse, Espagne)	Copropriétés (Espagne, Allemagne, France, Suisse)	
Eléments déclencheurs de la rénovation	MICRO Projet de vie / projet résidentiel des ménages (ex. : souhait d'adapter le logement aux souhaits et besoins de la famille) (la vétusté justifie la réalisation de travaux mais n'est pas l'élément déclencheur n°1)	MICRO Vétusté bâtiment + souhait valorisation du patrimoine immobilier (souhait de valorisation du patrimoine plus ou moins présent s'il s'agit d'un projet immobilier ou pas)	MICRO Vétusté bâtiment : « impasse de rénovation » ou obligation imposée par les autorités locales d'engager des travaux	
Situations typiquement rencontrées	- achat/amélioration - achat/transformation - agrandissement	- achat/remise en état (projet immobilier) - remise en état ou changement d'usage (cas des propriétaires occupants)	- besoins urgents de remise en état - obligation de ravalement ou de remise en état pour raisons structurelles	
Eléments qui ont permis de passer d'une rénovation conventionnelle à une rénovation énergétique « ambitieuse »	MICRO	MICRO	MICRO	
	<ul style="list-style-type: none"> > souhait de réduire la facture > recherche de confort thermique > recherche d'autres qualités (matériaux, qualité d'ambiance, esthétique) > sensibilité environnementale 	<ul style="list-style-type: none"> > sensibilité environnementale > aspiration à une certaine qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> > souhait valorisation patrimoine > sensibilité environnementale 	<ul style="list-style-type: none"> > sensibilité environnementale > aspiration à une certaine qualité de vie ou recherche de statut social
	OU	OU	OU	OU
	<ul style="list-style-type: none"> > obtention d'un accord entre copropriétaires > accord des locataires (dans le cas de gros travaux) > souhait de réduire la facture > recherche de confort thermique > valorisation patrimoniale attendue > sensibilité environnementale 			
Facteurs clés	MACRO	MACRO	MACRO	
Autres facteurs intervenant	<ul style="list-style-type: none"> > aides financières 	<ul style="list-style-type: none"> > aides financières 	<ul style="list-style-type: none"> > aides financières > modalités des règles de prise de décision & du droit au bail > perspective de renforcement des normes énergétiques 	
	MESO	MESO	MESO	
	<ul style="list-style-type: none"> > accès à l'information (réseaux personnels, connaissance d'autres références en rénovation énergétique, etc.) > conseils fournis par des structures locales ou par les professionnels rencontrés (conseillers en énergie ou architectes) 			

Les facteurs qui ont influencé la décision d'entreprendre une rénovation énergétique dans les cas étudiés.

En conclusion, voici les principaux facteurs qui, dans notre étude, ont favorisé la réalisation de rénovations énergétiques « ambitieuses » :

- la valorisation des bénéfices de la rénovation énergétique :

L'intégration d'un volet énergétique « ambitieux » a été le plus souvent influencée par la perspective de valorisation du patrimoine rénové ou par le double bénéfice de réduction de la facture et d'amélioration du confort.

- l'accès à l'information :

L'accès à l'information a été d'un poids prépondérant dans la prise de décision des ménages. Parfois données par des structures locales de conseil, parfois par des professionnels du bâtiment, les informations ont porté à la fois sur les aspects techniques et financiers.

- les politiques publiques locales :

De nature incitative ou contraignante, le soutien des politiques publiques locales a joué un rôle clé dans la naissance et la concrétisation des projets.

- les aides financières :

Elles apparaissent décisives, surtout dans l'habitat collectif. En particulier, les aides directes conditionnées à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique ambitieux constituent des leviers importants pour la qualité des rénovations.

- l'accès à une offre compétente et structurée :

Le recrutement de professionnels expérimentés, voire spécialisés, est apparu comme une condition nécessaire pour mener à bien les projets. Enfin, leur capacité à prescrire une rénovation énergétique ambitieuse et à convaincre les propriétaires a également été déterminante dans la naissance de plusieurs projets.

PARTENAIRES DE L'ETUDE RENOVENERGIE :



ADEME – Département Bâtiment et Urbanisme (France)

Régine Trotignon - E-mail : regine.trotignon@ademe.fr

ALPHEEIS – Cabinet d'Etudes en Energie et Environnement (France)

Aurélié Goater - E-mail : aurelie.goater@alpheeis.com

EDF Eifer (European Institute for Energy Research, Allemagne)

Andréas Huber – E-mail : huber@eifer.uni-karlsruhe.de

Pia Laborgne – E-mail : pia.Laborgne@eifer.uni-karlsruhe.de

Inès Mayer – E-mail : Ines.Mayer@eifer.uni-karlsruhe.de

EDF Recherche & Développement - Département ICAME (France)

Véronique Beillan – E-mail : veronique.beillan@edf.fr

EDF Recherche & Développement – Département ENERBAT (France)

Emmanuelle Cayre – E-mail : emmanuelle.cayre@edf.fr

Stéphane Hénon – E-mail : stephane.hemon@edf.fr

En+ – Bureau d'Etudes (Suisse)

Dusan Novakov – E-mail : enova@gmx.ch

POUGET Consultants – Bureau d'Etudes (France)

Elodie Lecart – E-mail : elodie.lecart@pouget-consultants.fr

Studio Cafiero – Bureau d'Etudes (Italie)

Giovanni Cafiero – E-mail : giovanni.cafiero@mclink.net

Elena Battaglini – E-mail : e.battaglini@ires.it

TBZ – Bureau d'études (Espagne)

Micheel Wassouf – E-mail : micheel.wassouf@tbz.bz

Transsolar – Bureau d'Etudes (Allemagne)

Ulrich Rochard – E-mail : transsolar@transsolar.com

