



## PRÉPARER 2050

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT  
SOCIAL : QUELLES SOLUTIONS EFFICACES  
EN CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE ?

### SOUS-LOT 1.1 : ETAT DES LIEUX DU PARC ET ÉVALUATION DES ENJEUX DE RÉNOVATION

# 01 LES BAILLEURS SOCIAUX ET OCCUPANTS

Principaux éléments à retenir :

- 65 % du parc social est détenu par les 29 % de bailleurs ayant plus de 10 000 logements chacun. Cette tendance d'un parc détenu par un nombre réduit de grands bailleurs devrait croître avec l'obligation d'ici à 2021 de regroupement pour ceux de moins de 12 000 logements (Loi ELAN).
- Un vieillissement marqué au cours des dernières décennies de la population des locataires sociaux.
- Une proportion de famille monoparentale plus importante dans le logement social (21 % des ménages en 2018) que dans le parc résidentiel.
- 31 % des ménages du parc social ont des revenus sous le seuil de pauvreté, soit environ 2 fois plus que dans le parc résidentiel, ce qui en fait une population pouvant être particulièrement sujette à la précarité énergétique.

# 02

## LE PARC SOCIAL ÉLECTRIQUE

Principaux éléments à retenir sur le parc social électrique (1/2) :

- Environ 1,1 million de logements soit 22 % du parc social.
- Environ 70 % de logements collectifs et 30 % de maisons individuelles.
- Réparti à 64 % en zone H1, à 24 % en zone H2 et à 13 % en zone H3. Si en logement collectif la répartition reste proche de celle-ci, en maison individuelle, les parts en H1 et en H2 sont identiques (44 % chacune).

# 02

## LE PARC SOCIAL ÉLECTRIQUE

Principaux éléments à retenir sur le parc social électrique (2/2) :

- Un parc moins ancien que le parc social dans son ensemble (37 % d'avant 1975 vs 47 %) et ceci tout particulièrement pour les maisons individuelles (18 % d'avant 1975).
- Environ 70 % de chauffage individuel (40 % en logement collectif et 30 % en maison individuelle) et 30 % de chauffage collectif (en logement collectif).
- Composé pour sa part « logements collectifs » majoritairement de « petits immeubles » : principalement des immeubles de 5 étages et moins, de 6 logements et moins par étage et de 25 logements et moins.
- Composé de logements aux caractéristiques similaires à celles du parc social dans son ensemble : des appartements d'une surface moyenne d'environ 65 m<sup>2</sup> et majoritairement de 3 pièces ; des maisons individuelles d'une surface moyenne d'environ 80 m<sup>2</sup> et majoritairement de 4 pièces.

# 03

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC SOCIAL ÉLECTRIQUE

Principaux éléments à retenir sur la performance énergétique du parc social électrique :

- Un peu moins de 50 % (soit environ 500 000 logements) avec une étiquette DPE Energie E, F ou G (27 % de E, 12 % de F et 9 % de G).
- Moins de 25 % (soit environ 240 000 logements) avec une étiquette DPE Energie A, B ou C (1 % de A, 2 % de B et 19 % de C)
- En moyenne, un bâti mieux isolé que le parc social dans son ensemble.
- Une facture énergétique tous usages moyenne en 2012 plus faible que celle du parc social. Toutefois, difficile de distinguer ce qui relève d'une part, de la performance du bâti et des systèmes et d'autre part, du comportement des occupants.

# 04 RÉNOVATION DU PARC SOCIAL ÉLECTRIQUE

Principaux éléments à retenir sur la rénovation du parc social électrique :

- Pas de chiffre sur la part des logements chauffés à l'électricité parmi les environ 70 000 logements sociaux rénovés par an faisant l'objet d'un changement d'étiquette DPE Energie.
- Parmi les opérations de rénovation du parc résidentiel faisant l'objet d'un label (majoritairement BBC Rénovation), au sein desquelles il y a une grande proportion de logements sociaux (74 % des projets selon le REX Promotelec), environ la moitié des opérations initialement à l'électricité changent d'énergie et principalement pour le gaz (36% des opérations).
- Parmi ces opérations faisant l'objet d'un label, celles utilisant après travaux l'électricité pour le chauffage disposent à 44 % de pompe à chaleur et ceci avec une présence plus marquée en maison individuelle qu'en logement collectif (52 % vs 31 %).

# 05

## ENJEUX DE RÉNOVATION DU PARC SOCIAL ÉLECTRIQUE

Principaux éléments à retenir sur les enjeux de rénovation du parc social électrique :

- Tout comme la totalité du parc de bâtiments, l'ensemble des logements sociaux chauffés à l'électricité devront d'ici à 2050 être rénovés au niveau BBC Rénovation.
- Mais les tendances actuelles notamment en termes de changement d'énergie pour les opérations de rénovation atteignant le niveau BBC Rénovation (50 % des projets initialement à l'électricité changent d'énergie et majoritairement pour du gaz), si elles sont maintenues, ne devraient pas permettre à ces rénovations d'atteindre les objectifs nationaux de réduction des émissions de GES.
- Objectifs qui sont tout particulièrement élevés pour le secteur du Bâtiment avec une décarbonation complète visée à l'horizon 2050 passant par une réduction de plus 50 % dès 2030.

# DES DONNÉES A FAIRE PROGRESSER

Manques principalement :

- D'études analysant les performances en termes d'émissions de GES du parc social actuel (répartition par type de logement, par période de construction, etc.).
- De données, que cela soit en termes de nombre ou de nature des travaux, sur les rénovations énergétiques effectuées au sein des logements sociaux et notamment ceux chauffés à l'électricité,

Ces lacunes pourraient être comblées en partie au travers de rajouts apportés à la base RPLS mise à jour annuellement par les bailleurs (énergie de chauffage, énergie de production d'ECS, réalisation de travaux de rénovation énergétique dans l'année, nature des travaux réalisés, etc.).





## RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT SOCIAL : QUELLES SOLUTIONS EFFICACES EN CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE ?

**MERCI POUR  
VOTRE ATTENTION**

[rofaida.lahrech@cstb.fr](mailto:rofaida.lahrech@cstb.fr) - [nicolas.cailleau@union-habitat.org](mailto:nicolas.cailleau@union-habitat.org) - [arthur.rolland@edf.fr](mailto:arthur.rolland@edf.fr)