



PRÉPARER 2050

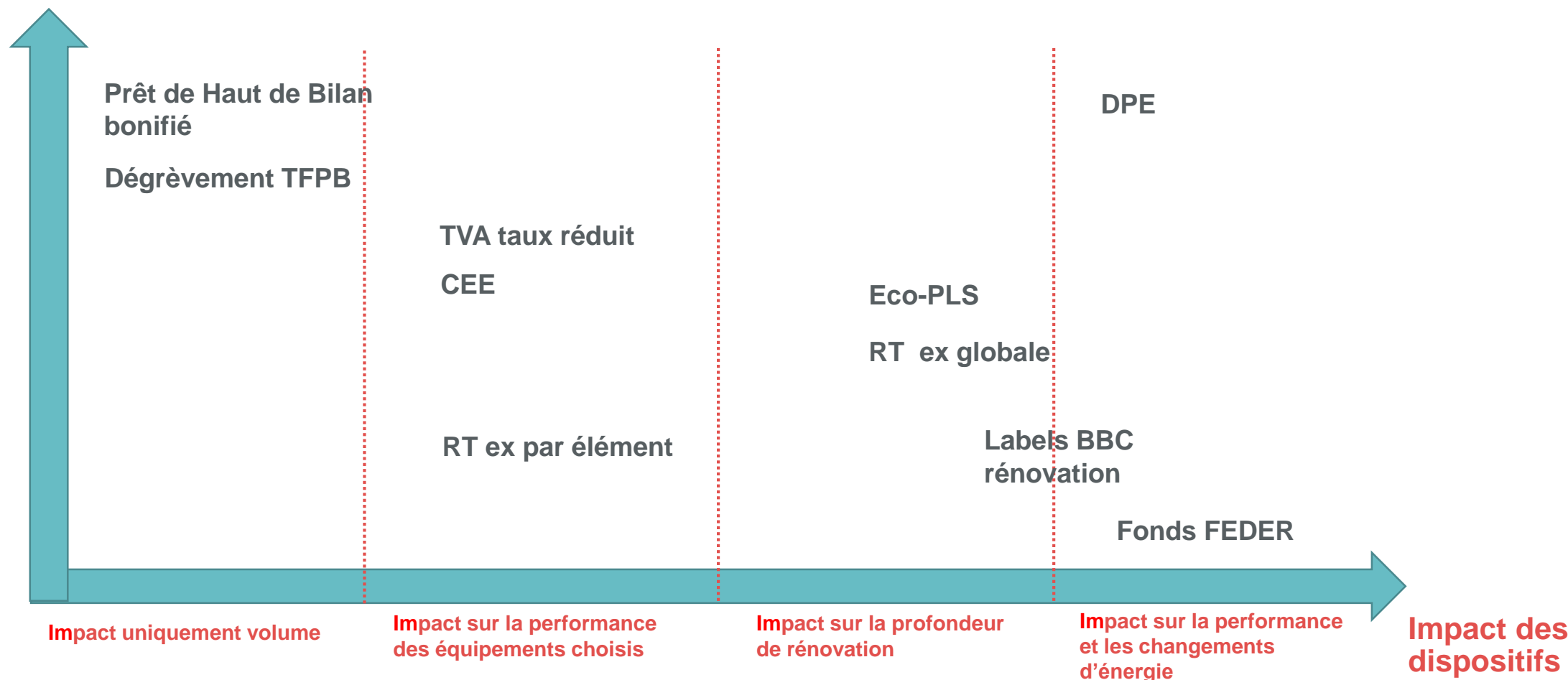
RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT
SOCIAL : QUELLES SOLUTIONS EFFICACES
EN CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE ?

SYNTHÈSES SOUS-LOT 1.2 : ANALYSE DES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES ET PARA-RÉGLEMENTAIRES

01

CARTOGRAPHIE DES DISPOSITIFS

Importance pour les bailleurs sociaux



01 DISPOSITIFS STRUCTURANTS POUR LES RÉHABILITATIONS

DPE : probablement le dispositif qui a l'impact le plus fort sur les décisions de rénovation, à la fois en termes de ciblage des logements à rénover et en termes de choix de rénovation. La sortie des étiquettes F et G (et si possible de l'étiquette E) est un objectif important pour les bailleurs, et leur nombre a fortement diminué ces 10 dernières années.

Eco-PLS : en 2017, selon des estimations de l'USH, des travaux d'amélioration énergétique ont été effectués sur 125 000 logements, dont 86 000 avec changement d'étiquette, et 60 000 logements ont été engagés dans un Eco-PLS. Cela montre que l'Eco-PLS est un dispositif majeur de financement de la rénovation performante, même si son impact réel sur les actions de rénovation choisies est difficile à estimer.

Prêt de Haut de bilan bonifié : les deux salves de prêt de haut de bilan bonifié ont eu pour effet de fortement accélérer les programmes de réhabilitation énergétique des bailleurs sociaux, surtout la première entre 2016 et 2018 qui a ciblé la réhabilitation à 75%.

01 DISPOSITIFS QUI PEUVENT FAVORISER LE CHANGEMENT D'ÉNERGIE

DPE : l'obligation de sortir des étiquettes F et G (et l'incitation à sortir de l'étiquette E) incite certains bailleurs à changer d'énergie, en particulier pour des logements chauffés à l'électricité difficiles à isoler

Labels : l'atteinte du critère en Ep du label BBC réno étant très difficile à atteindre pour les logements chauffés à l'effet Joule, la recherche de ce label peut entraîner des changements d'énergie dans les logements électriques

Eco-PLS : les critères de l'Eco-PLS en Ep sont difficiles à atteindre pour certains logements chauffés à l'électricité, alors qu'un simple passage à une autre énergie permet généralement d'atteindre le critère à moindre coût

RT ex globale : le critère en Cep max peut nécessiter un investissement important sur le bâti ou être techniquement difficile à atteindre pour les logements chauffés à l'électricité, ce qui peut inciter à changer l'énergie de chauffage de certains logements dans le cadre d'une rénovation globale

01 DISPOSITIFS QUI POURRAIENT ÉVOLUER POUR MASSIFIER LA RÉNOVATION

Les critères actuels de certains dispositifs réglementaires ou para-réglementaires ne permettent que difficilement de valoriser les rénovations performantes de certains bâtiments, en particulier des bâtiments chauffés à l'électricité, ou peuvent inciter à ne faire que des rénovations partielles.

Propositions d'évolution :

RT ex globale : le critère en Cep max de la RT ex globale peut être très difficile à atteindre pour certains logements chauffés à l'électricité, ce qui peut inciter certains bailleurs à ne faire que des rénovations partielles de ces logements. Un critère en Ep un peu moins exigeant pour les logements chauffés à l'électricité ou un garde-fous qui soit en énergie finale, en émission eq. Carbone (type E+/C-) ou sur la performance du bâti à la place de l'Ep serait donc plus efficace pour inciter les bailleurs à réaliser des rénovations performantes sur ce parc.

Eco-PLS / Label BBC réno : les critères de l'Eco-PLS et du label BBC réno peuvent être très difficiles à atteindre pour des logements chauffés à l'électricité et n'incitent donc pas les bailleurs qui rénovent des logements électriques à faire rentrer leur rénovation dans le cadre de ces dispositifs. Des critères différenciés par énergie ou en énergie finale, ou un critère de cible en énergie et en carbone (à la manière de l'expérimentation E+/C-), permettraient donc de mieux valoriser et d'inciter à réaliser des rénovations performantes.

01 DISPOSITIFS QUI POURRAIENT ÉVOLUER POUR SE RAPPROCHER DES OBJECTIF DE LA SNBC

Les émissions de GES ne sont pas prises en compte à date dans les dispositifs actuels (excepté le DPE qui affiche une étiquette affichant les émissions de CO₂). Ainsi, la rénovation des logements sociaux ne se fait pas de manière prioritaire sur les logements qui émettent le plus de GES, et certaines rénovations dites performantes peuvent même augmenter les émissions du logement.

Propositions d'évolution :

DPE : introduction de critères contraignants sur la rénovation des logements qui ont des étiquettes climat élevées (comme c'est le cas pour l'étiquette énergie).

Label BBC réno : Introduction à minima d'un critère de non dégradation des émissions de CO₂.

Eco-PLS : introduction à minima d'un critère de non dégradation des émissions de GES, et à moyen terme d'un critère de réduction des émissions.

01 ATTENTES DES BAILLEURS SUR LES ÉVOLUTION DES DISPOSITIFS

Les bailleurs sociaux avec qui nous avons pu échanger ont des attentes fortes sur certains dispositifs réglementaires qui sont structurants pour leurs programmes de rénovation :

- **Avoir une vision long terme sur l'évolution des dispositifs qui soit cohérente avec les objectifs nationaux** : les bailleurs cherchent à réaliser des rénovations qui soient pérennes dans le temps, et pour cela il faut qu'ils aient une visibilité à long terme sur les objectifs qu'on leur fixe. En particulier, certains bailleurs sont inquiets d'un possible changement des étiquettes DPE, et d'une cohérence qui n'est pas toujours claire entre les dispositifs actuels et les objectifs climatiques que s'est fixé la France
- **Cohérence des dispositifs entre eux** : il serait préférable de ne pas multiplier les dispositifs réglementaires et incitatifs, ainsi que les méthodes de calculs associées, pour garder une meilleure lisibilité et une meilleure cohérence des dispositifs entre eux.
- **Prise en compte de critères autres qu'énergétique dans les dispositifs** : facture, coûts d'exploitation, valeur verte des logements, etc.
- **Limiter les obligations de rénovation qui ne font pas toujours faire de réelles économies de charge à leurs locataires (en particulier dans des logements bien isolés)** : obligation de raccordement à un réseau de chaleur, mise en place d'un comptage individuel, etc.

01 POINTS D'ÉTONNEMENTS

Selon les retours des bailleurs avec qui nous avons pu échanger, certains points ont pu nous surprendre par rapport à la vision que nous avons des dispositifs :

Eco-PLS : au vu du nombre de rénovations performantes qui recourent au dispositif Eco-PLS, nous pensions qu'il s'agissait d'un critère important pour le choix des rénovations à effectuer. Cependant, dans beaucoup de cas c'est le choix technique de la rénovation qui prime, l'Eco-PLS est demandé si les critères sont atteints.

RT globale : la RT ex globale semble être peu contraignante, même pour les logements chauffés à l'électricité (cette impression résulterait du fait que le volume du parc électrique est plutôt faible et que le nombre de rénovations importantes qui répondent aux critères d'application de RT globale est assez faible)

DPE : Le DPE est un outil très structurant et important dans les prises de décision des bailleurs sociaux, il fait partie intégrante du Plan Stratégique du Patrimoine, malgré les critiques que peuvent formuler certains bailleurs sur la fiabilité du DPE et son utilisation comme outil de politiques publiques.



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

**MERCI POUR
VOTRE ATTENTION**

rofaida.lahrech@cstb.fr - nicolas.cailleau@union-habitat.org - arthur.rolland@edf.fr