



# PRÉPARER 2050

PROSPECTIVE DE LA RÉNOVATION DU PARC  
SOCIAL ÉLECTRIQUE, VERS UNE VISION  
PARTAGÉE 2020-2050

## LOT 1.3. BESOINS ET ATTENTES DES BAILLEURS

# ASPECTS SAILLANTS DE LA RÉNOVATION ÉLECTRIQUE POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

**01**

CARACTÉRISTIQUES  
DES RÉPONDANTS

**02**

LA MOBILISATION DES  
BAILLEURS SUR LA  
RÉHABILITATION  
THERMIQUE DE LEUR  
PARC

**03**

LES SPÉCIFICITÉS DE LA  
RÉHABILITATION  
ÉLECTRIQUE

**04**

LES ACTEURS CLÉS DE  
LA RÉHABILITATION

# 01

## UNE GRANDE DIVERSITÉ PARMIL LES BAILLEURS

Diversité des bailleurs (environ 15+) associés au projet : statut/organisation, taille, région d'implantation

Diversité du patrimoine :

- **bâti** : taille, mode constructif et aspects régionaux ;
- **zone d'implantation** : centre-ville, zone rurale, quartiers sensibles, ...
- **occupants** : logement social, très social, copropriété, ...

À noter que la réalité de plus en plus courante de bâtiments en copropriété ajoute encore un élément de diversité au sein du patrimoine.

## ET POURTANT LA RÉNOVATION ÉLECTRIQUE POSE BIEN DES DIFFICULTÉS À TOUS

# 02

## LA RÉNOVATION DU POINT DE VUE DES BAILLEURS – 1/3

- Une forte montée à l'agenda de l'énergie dans la gestion patrimoniale des bailleurs qui a bousculé les PSP
- Le secteur est fortement mobilisé sur le sujet de la rénovation énergétique depuis 3-5 ans.
- Pour autant, d'autres sujets, comme l'amiante, sont très structurants en termes de réhabilitation, et peuvent reléguer la maîtrise des consommations énergétiques au second plan

## 02

# LA RÉNOVATION DU POINT DE VUE DES BAILLEURS DES BAILLEURS – 2/3

- L'étiquette énergie joue un rôle clé autour de la « bonne pratique » de l'éviction des classes E, F et G.
- Les critères énergétiques de certains dispositifs incitatifs et réglementaires peuvent orienter certains choix techniques faits par les bailleurs.
- Nombre de bailleurs regrettent que l'étiquette énergie focalise l'attention, au détriment d'autres indicateurs.

## 02

# LA RÉNOVATION DU POINT DE VUE DES BAILLEURS DES BAILLEURS – 3/3

- Du fait de la diversité du parc, chez les bailleurs sociaux comme ailleurs, la rénovation est peu industrialisée.
- Bien que les bailleurs disposent d'une organisation et d'une expertise pour concevoir et mener les réhabilitations, ils sont demandeurs d'appui.
- Les choix de rénovation sont orientés principalement,
  - **Pour le choix des bâtiments à rénover par :**
    - Des critères financiers
    - Des critères d'attractivité du territoire
  - **Pour les choix techniques de réhabilitation par :**
    - Des critères financiers
    - Des critères d'économie de facture ou d'énergie
    - Parfois, des critères de mix énergétique du parc ou de préférence d'énergie ou d'équipement

# 03

## ZOOM SUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS ÉLECTRIQUES – 1/2

- Les avantages de l'électricité pour les bailleurs : simplicité d'utilisation et d'installation, pas de maintenance ni de double abonnement, investissement faible.
- Le chauffage électrique est cependant parfois mal perçu par les locataires, surtout quand les émetteurs sont anciens : crainte de factures élevées, situations d'inconfort.
- Des cas de suppression de l'énergie électrique lors de la réhabilitation existent, mais ne sont pas la norme.
- Des logements chauffés à l'électricité sont parfois un peu bloqué dans des situations où il n'y a pas de solution vraiment viable de rénovation qui fasse sortir des étiquettes E, F et G.

# 03

## ZOOM SUR LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS ÉLECTRIQUES – 2/2

- Des rénovations se font dans les logements électriques, le plus classique étant l'installation de radiateurs à chaleur douce et l'isolation des parois.
- Beaucoup de bailleurs souhaitent supprimer les systèmes électriques à double tarification (tarification souvent difficile à comprendre par les locataires), même si quelques-uns souhaitent les conserver.
- Peu de solutions semblent disponibles pour des rénovations lourdes qui permettent d'atteindre des bonnes étiquettes énergie.
- Les PAC suscitent des réticences, majoritairement pour des questions d'acoustique et de maintenance.



# 04 LES RÉHABILITATIONS S'INSCRIVENT DANS UN ÉCO-SYSTÈME DE RELATIONS

- La relation avec les locataires : il faut installer des systèmes faciles d'utilisation pour les locataires, et les sensibiliser sur les bonnes pratiques (attention au changement de locataire).
- La relation avec les « exploitants » : un enjeu important relayé par les bailleurs est la robustesse et la pérennité des équipements installés, et la nécessité de trouver des partenaires compétents pour maintenir les équipements.
- La relation avec la filière : certaines contraintes, comme les règles d'appel d'offre pour leur commandes, peuvent poser certains problèmes et à ne pas pouvoir retravailler sur de nouveaux projets avec des professionnels avec lesquels ont eu un bonne expérience passée.
- La relation avec le territoire : plusieurs bailleurs ont remonté des contraintes liés au territoire, comme l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur, qui peut les inciter à prendre des décisions de rénovation pas toujours optimales pour leurs locataires.



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

**MERCI POUR  
VOTRE ATTENTION**