



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**