

Rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements sociaux

Accompagner la restructuration lourde de logements sociaux et leur rénovation énergétique, avec l'ambition de faire émerger des solutions « industrielles » françaises de rénovation énergétique très performante.

Problématique

Une partie du parc de logement social est aujourd'hui vétuste ou inadapté aux besoins actuels, notamment au regard de ses caractéristiques et des aspirations des demandeurs. En raison de son ancienneté, ce parc présente également de faibles performances thermiques (il est majoritairement constitué de passoires thermiques) et nécessite des travaux de rénovation thermique indispensables, tant pour lutter contre le réchauffement climatique que pour permettre une maîtrise des charges des locataires.

Toutefois, au regard des coûts inhérents à ce type de rénovation lourde, l'équilibre financier des opérations peine à se concrétiser sans subventions complémentaires.

Soutenir la réhabilitation constituerait l'opportunité de soutenir l'émergence d'une filière industrielle de solutions de rénovation énergétique globale et très performante de type « Energiesprong ».

Enfin, si elle se généralisait, l'aide à la réhabilitation participera à la lutte contre l'étalement urbain, en réduisant la vacance de logements sociaux non adaptés et de mauvaise qualité.

Description technique de la mesure

La mesure vise à soutenir, par l'octroi de subventions aux organismes HLM, aux collectivités ou aux maîtres d'ouvrage d'insertion (associations, etc.) :

- la rénovation thermique globale avec une ambition renforcée visant à atteindre les standards les plus élevés (sortie du statut de « passoire énergétique » avec obtention du label BBC rénovation par exemple), sous réserve de justifier que les dispositifs existants (écoPLS, FDER, CEE, etc), cumulables avec cette nouvelle aide, ne suffisent pas à financer l'opération.
- le déploiement de solutions industrielles pour la rénovation énergétique afin que les bâtiments parviennent à une consommation nette d'énergie nulle ou positive. L'initiative EnergieSprong, par exemple, est inspirée d'une expérience réussie aux Pays-Bas et fait déjà l'objet d'un programme soutenu par des fonds européens et des CEE, qui a permis d'amorcer le développement du marché. Il s'agit désormais de passer à une échelle de projets plus significatifs en France, en massifiant le procédé.
- éventuellement, la restructuration lourde de logements sociaux existants vétustes et inadaptés, pour créer une offre plus adaptée aux besoins et permettre des travaux de rénovation énergétique.

Exemples de projets

- Les projets pouvant être financés dans ce cadre pourraient être les suivants :
- restructuration de logements T4/T5 en T3/T2 couplée avec leur rénovation thermique ;
- restructuration et rénovation thermique de structures type foyer de jeunes travailleurs ou personnes âgées ;
- restructuration de logements en résidence pour jeunes ou personnes âgées couplée avec leur rénovation thermique ;
- réhabilitation thermique créant des logements à très basse consommation (production d'énergie renouvelable et isolation par l'extérieur).

Concernant la massification « industrielle » de solutions de rénovation, la première opération pilote EnergieSprong, a été inaugurée début 2018 dans les Hauts-de-France sur une opération de rénovation portée par le bailleur social Vilogia. La démarche est aujourd'hui en cours de déploiement dans 6 autres régions, dont les Pays de la Loire où l'Association Régionale HLM porte un projet pour plusieurs bailleurs sociaux qui permettra de déployer le dispositif plus massivement.

Impacts

- La mesure proposée permet de répondre à plusieurs enjeux :
- la transition énergétique, la limitation de gaz à effet de serre et la maîtrise des charges ;
- l'adaptation aux besoins des populations et des territoires : restructuration de grands logements en T2/T3 correspondant à la majorité des demandes) et création de logements pour des besoins spécifiques (FJT, etc.) couplée à leur rénovation thermique ;
- l'adaptation des logements au vieillissement et la création d'ascenseurs ;
- la revitalisation des centres villes, facteur de lutte contre l'artificialisation des sols et en corollaire, un soutien aux commerces et services de proximité ainsi qu'une limitation des déplacements automobile (donc une réduction des gaz à effets de serre) ;
- Ces travaux apporteront un soutien rapide aux entreprises du bâtiment, notamment des entreprises locales qui réalisent le plus souvent les travaux de rénovation ;
- La diminution du prix de revient de la rénovation des logements. Ainsi le dispositif EnergieSprong est estimé à ce stade pilote à environ 100 k€ par logement, pour un seuil estimé de rentabilité par les opérateurs de 75 k€ ;
- l'attractivité du parc locatif social en zones détendues et la lutte contre la vacance.

Indicateurs

Un suivi des opérations subventionnées sera effectué et permettra notamment d'indiquer :

- le nombre de logements subventionnés par territoires ;
- le montant moyen de subvention et coûts des opérations ;
- le gain d'énergie et niveau de confort énergétique atteints, réduction d'émissions de carbone obtenue ;
- la diminution finale du coût des charges ;
- la réduction du taux de vacance.

Pour le suivi des opérations Energiesprong d'indiquer :

- prix de revient par logement ;
- atteinte de la consommation énergétique nulle après rénovation.

Territoires bénéficiant de la mesure

Le soutien à la restructuration lourde a vocation à s'adresser à l'ensemble des territoires, notamment les zones détendues et les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

A court terme, s'agissant d'Energiesprong, 1 600 logements pourraient faire l'objet d'un engagement de travaux d'ici à l'été 2021, en région Pays-de-la-Loire. De l'ordre de 4 000 à 5 000 logements sont d'ores et déjà identifiés sur la fin d'année 2021 et l'année 2022 sur le territoire national (régions Hauts-de-France, Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie).

Coût et financement de cette mesure

L'enveloppe envisagée pour la mesure est de 500 M€ pour les années 2021 et 2022, dont 40 M€ qui seraient réservés à un appel à projet visant à massifier les solutions industrielles pour un objectif de 10 000 logements rénovés.

A ce stade, le nombre de logements pouvant être aidés sur le volet « restructuration-réhabilitation lourde » peut être estimé à environ 40 000.

Calendrier de mise en œuvre

Cette mesure pourrait bénéficier à des opérations dès le printemps 2021. La gestion de cette enveloppe sera déconcentrée au niveau régional et départemental. La répartition des enveloppes entre chacune des régions sera effectuée suite à enquête de remontée des besoins auprès des services de l'Etat dans les territoires (DREAL et DDT). L'instruction des dossiers sera ensuite effectuée par les DDT ou les collectivités délégataires des aides à la pierre, le cas échéant.

Il est proposé de lancer un appel à projets afin de massifier les solutions industrielles au niveau national, sur la base d'un cahier des charges et de sélectionner les opérations à soutenir en 2021 puis en 2022.