

RÉNOVER LES LOGEMENTS

LOGEMENT

DANS LE CADRE DE NOTRE
PLAN ROBUSTE POUR L'ECONOMIE FRANCAISE



Nous loger implique aujourd'hui des émissions considérables, de presque **2tCO₂e/hab.an** [172] en 2025. Ces émissions élevées s'expliquent à la fois par le type d'énergie consommée, puisqu'en 2025 **presque la moitié des logements sont encore dépendants des énergies fossiles** [173], et par la quantité d'énergie consommée. L'énergie utilisée dans le logement représente **30% de l'énergie finale** consommée en France [13], très majoritairement **sous forme de chaleur, et notamment de chauffage** – 63 % de l'énergie consommée dans le logement [174].

Des systèmes de **chauffage bas-carbone** équipent de plus en plus de logements : Pompes A Chaleur⁹⁰, réseaux de chaleur décarbonés, biogaz... Cependant, les quantités d'énergie bas-carbone déployables rapidement étant limitées⁹¹, il est également nécessaire de réduire les consommations énergétiques. A ce titre, **une meilleure isolation des logements grâce à des rénovations thermiques performantes est un levier indispensable**.

L'efficacité de la rénovation énergétique pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre est fréquemment questionnée, du fait de l'effet rebond⁹². Pourtant, **l'effet positif de rénovations dites « profondes » sur les consommations énergétiques et sur la vie des ménages est clairement mis en évidence** par des études à l'échelle des logements rénovés, en France⁹³ et à l'étranger⁹⁴. De plus, les travaux de rénovation bien menés ont d'autres retombées positives. Ils concourent à **réduire la précarité énergétique**, améliorer la qualité de l'air intérieur, **adapter le bâtiment** aux nouveaux risques engendrés par le changement climatique, tels que le risque de surchauffe estivale, et *in fine* à **améliorer le confort et la santé** des habitant.es. Compte tenu de tout cela, **massifier la rénovation des habitations est un enjeu majeur**.

En parallèle, **l'usage** de nos logements est à même d'évoluer à mesure que se répand une meilleure compréhension des échanges de chaleur entre le corps humain et son environnement, et que l'on (re)découvre des méthodes « légères » pour **chauffer mieux les corps et moins les murs**, sans travaux coûteux^v : vêtements thermiques et autres doudounes d'intérieur, accessoires chauffants, mise en œuvre de revêtements correcteurs, thermostats et outils de pilotage fin du chauffage... Des expérimentations⁹⁵ montrent par ailleurs qu'un changement culturel est possible, consistant à mobiliser ces moyens pour **reconsidérer nos standards de confort** tout en les adaptant à la diversité des métabolismes et des besoins de chacun et chacune.

⁹⁰ Lire Chantier n°9 : Déployer les pompes à chaleur

⁹¹ Lire notamment les chantiers bioénergies, EnR et Nucléaire

⁹² C'est-à-dire une réduction moindre qu'attendue des consommations après rénovation, ne permettant pas de réaliser pleinement le potentiel d'économie d'énergie identifié. Les causes peuvent en être multiples : ménages en restriction budgétaires de chauffage avant travaux (on parle alors « d'effet rebond »), méthodes de calculs conventionnelles reflétant mal les consommations réelles, stratégies de maximisation des subventions indexées sur le gain de consommation poussant à surestimer celui-ci, sous qualité des travaux... Souvent amalgamées, ces causes appelleraient pourtant chacune des définitions et qualifications spécifiques du phénomène d'effet rebond.

⁹³ Voir pour le cas français les études menées dans le cadre des projets Perf in Mind ([volet 1](#) [464] et [volet 2](#) [465]) concernant les maisons individuelles et [Récif](#) [466] concernant les logements collectifs

⁹⁴ [Par exemple en Allemagne](#) [467] où la DENA mesurait en 2016 sur un panel les consommations d'énergie réelles après rénovation et les comparait aux consommations attendues par le calcul.

⁹⁵ Voir les démarches [SlowHeat](#) et [Confort Sobre](#) par exemple

Une massification contrariée

Depuis le Plan de Transformation de l'Economie Française (PTEF), publié en 2022, **le Shift Project appelle à massifier la rénovation énergétique globale et performante**. Si cette nécessité de rénovations plus ambitieuses et plus nombreuses est bien reconnue dans les documents stratégiques, elle peine à se traduire politiquement et concrètement. Actuellement, on ne réalise dans le parc privé que 60 à 120k rénovations (lire 60 000 à 120 000) dites « d'ampleur » chaque année, auxquelles il faut ajouter environ 40k rénovations financées par l'éco-PLS⁹⁶ dans le logement social, ainsi que des rénovations du parc privé non subventionnées qu'il est difficile de suivre. Au total, **le rythme actuellement réalisé correspond à environ la moitié de l'objectif annuel** de 250k rénovation d'ampleurs annuelles dans la SNBC3 et un retard plus important encore par rapport à d'autres visions prospectives : la SNBC2 et le PTEF approchent par exemple 1 million/an entre 2040 et 2050, visant un niveau BBC (Bâtiment basse consommation), plus exigeant que celui des rénovations d'ampleur⁹⁷.

Ces dernières années ont vu un important effort de structuration des outils et du service public de la rénovation, ainsi qu'un recentrage partiel des subventions vers des rénovations traitant davantage de postes de travaux en simultané, et vers les ménages les moins aisés. Malheureusement, **ces efforts ont été largement fragilisés par une instabilité généralisée**, concernant les enveloppes budgétaires, le choix des instruments de soutien, ou encore la stratégie de contrôle des fraudes ; instabilité qui est le reflet d'un **manque de volonté politique** en la matière. Les tentatives de réorientation ont, en outre, vu une opposition frontale⁹⁸ des fédérations d'artisans, mettant au jour la difficulté concrète de réorienter le marché et un manque de consensus au sein de la profession.

Un rôle renforcé pour le DPE

Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est devenu juridiquement opposable en 2021 et a pris un rôle renforcé dans les opérations de rénovation. Ceci à la fois car la loi Climat et Résilience a mis en place une interdiction de location des logements à consommation énergétique excessive s'appuyant sur ce DPE, et parce que la méthode de calcul de la consommation énergétique qu'il mobilise est devenue celle utilisée pour l'attribution des aides. Cette méthode de calcul fait cependant toujours l'objet de critiques importantes (adéquation au bâti ancien, fiabilité). Elle a de plus, depuis 2021, fait l'objet de plusieurs modifications importantes aboutissant notamment à une moindre pénalisation du chauffage électrique par

⁹⁶ Voir les numéros 24 et 30 de la revue *Eclairages* de la Banque des Territoires

⁹⁷ Plusieurs termes ont depuis le PTEF été dotés d'une définition arrêtée, dont on résume ici les grandes caractéristiques :

- Rénovations d'ampleur : instauré en 2023 pour désigner des rénovations comprenant au moins deux gestes d'isolation et un saut de deux classes DPE ou plus dans l'habitat individuel ou 35% d'économie d'énergie dans l'habitat collectif
- Rénovation globales et performantes sont [définies dans la loi Climat & Résilience](#) (2021) mais ces définitions n'ont jamais été utilisées dans le cadre de politiques publiques nationales
 - o Performantes : atterrissage en DPE A ou B, étude des 6 postes de travaux et de leurs interfaces
 - o Globales : tous les 6 postes de travaux traités en <18 mois en MI et <24 mois en collectif
- Rénovations profondes est un terme utilisé au niveau européen, qui se réfère à une rénovation permettant une économie d'énergie primaire supérieur à 60%
- Rénovations BBC (Bâtiment Basse Consommation). Atterrissant en étiquette A ou B du DPE. Cette définition a changé suite à la refonte du DPE et s'est alignée sur les nouvelles classes A & B, maintenant définies en énergie et carbone. C'était le standard visé par l'ensemble du parc de logement pour la SNBC2 (2020) et le Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments (2018).

⁹⁸ Par exemple [454].

rapport aux autres énergies, conduisant à une forte réduction du nombre de logements dits « passoires énergétiques » et soumis aux interdictions de location.

Un écosystème de l'accompagnement et des aides restructurés et opérationnalisés, mais pénalisés par la discontinuité des financements publics

Le financement de la rénovation des logements sociaux, de l'ordre de 1 Mrd€ par an, est soutenu par ses financeurs historiques : Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), Action logement, Etat et collectivités, principalement par des logiques de prêts. Celui des logements privés repose davantage sur des aides directes. Les principales incitations financières à la rénovation des logements privés sont aujourd'hui **MaPrimeRénov'** (MPR), les **Certificats d'Economie d'Energie** (CEE), la réduction de TVA à 5,5% et les taux d'intérêt bonifiés de l'**éco-PTZ**⁹⁹.

De l'ordre de 6 Mrd€ en 2020, **le montant cumulé de ces aides avoisinait 9 Mrd€ en 2024** et représente environ 40% des investissements dans la rénovation énergétique des logements privés¹⁰⁰. **En 2024-2025 il a cependant été plusieurs fois revu à la baisse** lors des négociations budgétaires successives. En parallèle, pour contrer cette difficulté à sanctuariser des financements sur le budget de l'Etat, le recours aux CEE s'accroît. De ce fait, le montant total d'investissements dans la rénovation énergétique, après un maximum en 2022, est aujourd'hui revenu à des niveaux comparables à ceux des années 2010.

Le passage d'un crédit d'impôt à la logique de prime MPR en 2021 a modifié les modalités de soutien aux ménages, leur permettant de réduire en partie les avances de trésorerie auxquelles ils doivent consentir. La distribution de ce dispositif a été confiée à l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). En parallèle, le service public local de la rénovation de l'habitat a été réorganisé avec le passage de l'éphémère marque FAIRE à France Rénov' et un nouveau mode de financement contractualisé entre Etat et collectivités (Régions, EPCI). L'ANAH soutient à la fois des rénovations par geste et des rénovations dites « d'ampleur », comprenant au moins deux gestes d'isolation et un saut de deux classes DPE ou plus, dans l'habitat individuel, ou 35% d'économie d'énergie, dans l'habitat collectif.

Les temps d'instruction des demandes d'aide se sont cependant fortement allongés, avec un délai moyen d'environ trois mois et des délais courants de 6 mois, et l'ANAH fait état d'un nombre important de dossiers frauduleux (9% du budget, tentatives déjouées comprises). Ces événements ainsi que les contraintes budgétaires pesant sur l'enveloppe globale de subvention ont été invoqués pour justifier la fermeture du guichet de demande de subvention à l'été 2025 et de nouveau début 2026, ainsi qu'à restreindre l'éligibilité des demandeurs aux ménages les plus modestes et à revoir à la baisse les plafonds d'aide. **Ces modifications brusques ont fortement déstabilisé une filière largement constituée de petites structures, tels que les MonAccompagnateurRénov'** (conseils obligatoire chargés d'accompagner les particuliers dans la définition de leur projet de rénovation) dont le rôle est pourtant clé dans l'accompagnement des ménages.

D'une année à l'autre, le recours des ménages à ces financements – et leur traduction en nombre de rénovations globales – varie fortement en fonction des enveloppes globales et de leurs modalités de calcul, notamment concernant la part du montant de travaux couverte ou le

⁹⁹ On pourrait également ajouter d'autres mécanismes tels que le déficit foncier, les dispositifs Denormandie et Jeanbrun, ou encore le support des collectivités territoriales.

¹⁰⁰ [Panorama des financements climat 2025](#) d'I4CE

plafond de l'aide selon les niveaux de revenu des ménages . MPR semble aujourd'hui être un des principaux facteurs tirant ce type de rénovation. L'éco-PTZ, qui constitue un bon complément de financement du reste à charge des travaux et dont les conditions ont été améliorées (plafond élevé à 50k€ et durée de remboursement allongée de 15 à 20 ans), a vu ses chiffres de distribution remonter à mesure que les conditions de MaPrimeRénov favorisaient des rénovations d'ampleur.

Par ailleurs, l'Union Européenne a décidé de l'extension de son système de taxe carbone vers le bâtiment. Celle-ci devait être précédée par la mise en place d'un **Fonds Social pour le Climat** (FSC) finançant notamment la rénovation énergétique des bâtiments. Initialement prévu pour 2026, la mise en place de ces mécanismes tarde, elle s'est vu repoussée à 2028.

Renforcer le vivier de compétences pour massifier des chantiers de qualité

Au-delà des raisons financières, le manque d'artisans qualifiés ou de propositions commerciales insuffisamment rassurantes sont parmi les premiers facteurs d'abandon de projets de rénovation par les ménages¹⁰¹. Traiter ces problèmes en s'assurant de la disponibilité, de la compétence et de la capacité commerciale des intervenants fait donc partie des priorités.

Des besoins en ressources humaines conséquents pour réussir la rénovation, mais de fortes tensions sur le recrutement

Malgré de multiples diagnostics, le secteur peine à s'accorder sur les besoins en emploi pour la rénovation qui dépendent tant de la performance énergétique visée que de l'évolution en parallèle de la construction neuve. Ils pourraient se situer autour de 200 000 emplois supplémentaires de 2020 à 2030¹⁰² auxquels s'ajoutent des besoins de remplacement trois fois plus élevés du fait de l'importance du nombre des départs en retraite à venir et d'un turnover élevé. **78 % des recrutements sont jugés difficiles [175], les emplois de chantiers étant peu attractifs** en termes de rémunération et de pénibilité. Les employeurs, majoritairement des petites entreprises peu matures en matière de gestion des ressources humaines, anticipent peu leurs besoins de compétences en l'absence de débouchés économiques clairs. **Le risque de pénurie est particulièrement préoccupant pour les ouvriers et techniciens du second œuvre**, en priorité les chauffagistes, plaquistes, peintres-façadiers, électriciens, maçons, **et pour l'encadrement de chantier**. Des compétences techniques (matériaux, mesure de performance, etc) et comportementales (co-intervention, relation avec les clients) sont bien repérées, même si les atermoiements du soutien politique à la rénovation énergétique brouillent les priorités.

L'appareil de formation se prépare mais la demande reste fragile

Compte tenu des incertitudes sur la demande, les employeurs du secteur préfèrent former leurs salariés actuels plutôt que d'embaucher de nouveaux collaborateurs. Mais la formation continue ne touche que 20 % des salariés du secteur [176] et se concentre sur les formations obligatoires. La formation initiale s'adapte progressivement mais est confrontée à un désintérêt des jeunes pour ces filières et à un taux d'abandon élevé : moins d'un jeune sur trois qui démarre une formation dans le bâtiment s'insère effectivement dans le secteur après son diplôme [177]. Les organismes de formation du secteur unissent leurs efforts pour déployer

¹⁰¹ [Observatoire Habitat Cîtelem 2025](#)

¹⁰² [254, 434], Observatoire des métiers du BTP 2024, Secrétariat Général à la Planification Ecologique 2024

des innovations pédagogiques proches des situations de travail, et doivent intensifier le recrutement et la formation de suffisamment de formateurs. La promotion des métiers fait l'objet de nombreuses initiatives, mais elle ne peut dispenser d'agir sur l'amélioration des conditions de travail et d'emploi, pour favoriser durablement l'intégration et la fidélisation des professionnels.

Faire progresser ensemble toutes les composantes du système rénovation

Information, confiance et ambition : Accompagner les ménages dans le parcours de rénovation

Information : faire entrer les ménages dans les parcours de rénovation

La rénovation thermique est rarement un projet en soi. Elle s'inscrit en général dans des dynamiques plus vastes dans les parcours de vie : achat d'un logement, modification de la composition d'un foyer, travaux d'extension ou de qualité d'usage, etc., et comporte des étapes et allers-retours multiples [178]. Néanmoins **il est nécessaire que les ménages soient sensibilisés en amont** à la pertinence de ce type de travaux afin qu'ils puissent être intégrés dans les projets des ménages lorsque l'opportunité se présente.

Cela passe par une intensification des campagnes de communication nationales et locales, par un relais des élus et les structures institutionnelles implantées localement. Au-delà de ces démarches de communication classiques et de la présence des services publics France Rénov' pour fournir de l'information, il sera nécessaire de développer davantage **l'aller vers**, c'est-à-dire une intervention humaine active auprès des ménages pour les sensibiliser.

Enfin, la nécessaire implication de l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur immobilière (agents immobiliers, notaires, banques, syndicats, fournisseurs d'énergie, distributeurs d'équipements et matériaux, magasins de bricolage...) qui interviennent auprès des particuliers dans les moments de vie opportuns (fin de vie d'un équipement de chauffage, achat d'une maison par exemple), se fera à mesure que la rénovation énergétique s'imposera comme une demande et permettra de valoriser une offre spécifique de ces acteurs économiques.

Assurer la confiance et approfondir les rénovations

En tant que particulier, la rénovation globale du logement reste un acte complexe, qu'on n'engage généralement qu'une fois dans une vie. Elle implique le recours à de nombreux acteurs et l'alignement des composantes technique, financière, organisationnelle et humaine pour constituer un projet. Même sur des objets de petite taille comme les maisons individuelles, chacune de ces composantes peut nécessiter une expertise importante. **Soulager autant que possible la responsabilité individuelle, la nécessité d'investissement en temps personnel et l'assimilation de compétences techniques par les ménages propriétaires semble ainsi nécessaire pour faire advenir en nombre des rénovations profondes.** Il est donc capital que les particuliers puissent se reposer sur des tiers de confiance pour les rassurer sur la qualité des travaux prévus et les aider à en assurer l'exigence, ainsi que d'offres intégratrices en matière de financement et de coordination entre les différents intervenants du chantier.

Le rôle de **tiers de confiance** est aujourd'hui joué par l'articulation du réseau France Rénov' et les 4000 opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) – architectes, bureaux d'étude, sociétés de Tiers Financement régionales... **Maintenir le service public de la rénovation de l'habitat est donc indispensable.** Des progrès dans l'accompagnement des ménages ont déjà été permis par l'instauration du MAR, et cette dynamique doit être affinée et poursuivie. Cependant, cela implique une stabilité du marché pour favoriser le développement de ces structures.

La création d'offres intégrant un **engagement de performance** (une consommation énergétique qui ne sera pas dépassée après travaux) sera également clé pour permettre aux ménages de s'assurer que des travaux complémentaires ou des consommations de chauffage plus hautes qu'attendues seraient compensées financièrement, et ainsi favoriser la confiance.

Professionnaliser pour massifier des rénovations profondes ?

Si des incitations financières plus fortes pourraient engendrer des rénovations plus nombreuses et profondes, il est également possible que la méthode actuelle atteigne ses limites, dans la mesure où elle nécessite que des tâches complexes incombent à des propriétaires peu expérimentés et non professionnels.

Pour déplacer davantage la responsabilité de l'échelon individuel vers le collectif, il serait par exemple envisageable de créer des **Autorités Organisatrices de la Rénovation**, telles qu'esquissées par Villot et Schmaltz [179]. Une telle approche constitue néanmoins une bifurcation radicale par rapport au modèle actuel et nécessite de lancer rapidement des expérimentations permettant d'en définir plus précisément les contours contractuels, organisationnels et techniques.

Parallèlement à cela, l'**autorénovation accompagnée**, permettant aux ménages de participer à leurs travaux sur des gestes simples, sous supervision professionnelle, peut être un modèle attractif pour certains et permettre aux entreprises de diversifier leurs marchés, tout en répondant au manque d'artisans qualifiés. Si elle doit encore consolider ses modèles assurantiels et économiques [180], elle se répand notamment à travers des conventions de partenariats entre les collectivités territoriales et les associations spécialisées¹⁰³, avec des résultats encourageants [181].

La coexistence de pistes aussi différentes souligne avant tout **la nécessité de continuer à diversifier l'offre**, pour que chaque situation soit couverte, **tout en la tirant vers une montée en qualité et en ambition** énergétique.

Maintenir les financements publics, activer les financements privés

Une condition nécessaire à la montée en puissance d'une filière de rénovation de qualité est la stabilisation de son financement, et ce à un niveau suffisamment élevé. La variabilité des financements publics ces dernières années a entraîné une variation importante de la demande et des montants investis au global. Ces variations peuvent également remettre en cause l'équilibre économique de projets dont la planification et la mise en œuvre prennent plusieurs années (copropriétés) et rendent le suivi difficile pour les professionnels, et encore davantage pour les ménages. Cette variabilité a de plus l'inconvénient de faciliter la tâche des

¹⁰³ Voir par exemple : [455]

acteurs de la fraude, suffisamment agiles pour exploiter les failles des dispositifs avant que l'administration ne consolide ses contrôles.

Pour qu'elles soient saisies par les ménages, le calibrage des subventions à la rénovation doit tenir compte d'indicateurs micro-économiques¹⁰⁴ tels qu'un reste à charge faible, l'équilibre en trésorerie entre mensualités du prêt et économies d'énergie, etc. Ces critères ainsi que la solvabilisation liée aux économies d'énergie générées sont à prendre en compte par les acteurs privés offrant des solutions de financements.

La dépréciation des biens de mauvaise performance énergétique sur le marché immobilier et l'appréciation des biens performants, aidées par des mesures telles que l'interdiction de location des logements à consommation excessive (classe DPE E prévue en 2034), est à poursuivre et à compléter, par exemple avec un renforcement drastique du fonds travaux en copropriété. Cela permettra, sur certains marchés, de réduire les coûts d'achats des logements et de libérer du budget pour des travaux de rénovations valorisant le bien.

Les organismes de logement social mobilisent les CEE mais disposent d'autres moyens de financer la rénovation des logements sociaux qu'ils administrent : éco-PLS, prêts auprès de la CDC et ou de banques commerciales, subventions publiques, dispositif seconde vie.... Ces dispositifs et leur mode de gestion historique leur permettent aujourd'hui de présenter des logements ayant une meilleure performance thermique que la moyenne [182]. Leurs efforts récents de planification, par une intégration renforcée de la composante énergétique et climatiques à leurs plans stratégiques de patrimoine¹⁰⁵ en font un atout dans l'atténuation du réchauffement climatique et l'adaptation face à celui-ci. Il convient donc de préserver leur capacité de financement, attaquée notamment par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) instaurée en 2018. Faute de quoi il leur sera impossible de concilier objectifs de rénovation et de construction [183], à l'heure d'un accroissement historique du nombre de demandeurs de logement social [184].

Massifier la rénovation des logements en France est possible. Cela implique des **financements** importants, stables et lisibles permettant à l'ensemble de l'écosystème nécessaire de se mettre en place et de monter en compétence. Cela nécessite aussi une information et un **accompagnement** des ménages. Ceux-ci doivent être mis en **confiance** quant au résultat espéré, et soulagés autant que possible de la charge administrative, temporelle ou encore technique que peut représenter aujourd'hui une rénovation. Tout cela doit s'articuler à un effort majeur de **recrutements** et de formation du secteur du bâtiment, afin d'être en mesure de répondre à la demande lorsqu'elle viendra à s'accélérer sous l'effet des leviers précédents.

Contact

Rémi Babut Chef de projet Logement
remi.babut@theshiftproject.org

Héloïse Lesimple Pilote communication et affaires
publiques heloise.lesimple@theshiftproject.org

¹⁰⁴ Voir à ce titre l'étude [Panel Rénov'](#) [456]

¹⁰⁵ Voir les études ANCOLS de [2024](#) [457] et [2022](#) ([458] pp109-110)