

Approche intégrée à l'échelle du quartier

Le programme de financement KfW 432 « Rénovation énergétique des villes »

D'ici 2045, le gouvernement allemand veut atteindre la neutralité climatique du parc immobilier. Avec un taux de rénovation actuel d'à peine 1 % en 2023, cet objectif est loin d'être atteint ; il faudrait au moins doubler ce taux¹. Il est difficile d'y parvenir uniquement via des projets à l'échelle individuelle².

Dans ce contexte, les **approches intégrées à l'échelle du quartier** constituent une solution prometteuse, permettant de combiner efficacement différents objectifs de développement urbain.



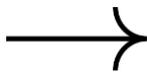
« Sans le programme KfW 432, nous n'aurions pas pu rénover le quartier Brühl. »

Grit Stillger, *directrice de projet au service d'urbanisme de la Ville de Chemnitz*

Le **programme fédéral KfW 432** : *Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier* (Rénovation énergétique des villes - Protection et adaptation climatique dans les quartiers) a soutenu l'élaboration de telles stratégies intégrées de quartier. Le gouvernement fédéral a cependant cessé de financer ce programme depuis le début de l'année 2024 ; le Forum pour l'avenir recommande de réintroduire l'esprit de ce programme dans les politiques de rénovation énergétique. Cette fiche outil en présente le fonctionnement et illustre son efficacité sur la base d'exemples locaux.

Recommandation du Forum pour l'avenir franco-allemand :

le Forum pour l'avenir recommande aux gouvernements français et allemand de renforcer les stratégies locales intégrées pour la rénovation énergétique. Pour en savoir plus :



<https://forumpourlavenir.eu/renforcer-strategies-locales-renovation-energetique>

¹ energieukunft. (2023, 20 juillet). [Warnung vor Einbruch der Gebäudesanierungsrate](#). Consulté le 10 janvier 2024.; Haufe Online Redaktion. (2024, 29 octobre). [Sanierungsquote im Gebäudebestand viel zu niedrig](#). Consulté le 10 janvier 2024.;

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland). (2024, 16 avril). [0,7 Prozent: Sanierungsrate im Gebäudebestand muss sich verdoppeln](#). Consulté le 10 janvier 2024.

² Celles-ci devraient être mises en œuvre à une échelle « irréaliste », comme l'a constaté une expertise de l'*Alliance du bâtiment allemande* sur « l'écart aux objectifs climatiques dans le secteur du bâtiment ». Source : NABU. (n.d.). [Der Gebäudesektor muss dringend aufholen](#). Consulté le 10 janvier 2024.



Le programme KfW 432 en bref

La banque publique d'investissement allemande *Kreditanstalt für Wiederaufbau* (KfW) a déployé le KfW 432 de 2011 à 2024. En approchant la rénovation à l'échelle du quartier, le programme a permis de concevoir des solutions intégrées combinant les objectifs de rénovation énergétique socialement juste avec d'autres enjeux, comme l'approvisionnement en chaleur et en électricité renouvelables, la promotion d'une mobilité écologique, la biodiversité et les solutions numériques intelligentes³.

Cet outil s'est imposé comme un élément central de la planification des investissements pour la rénovation urbaine dans les communes allemandes. Sa **flexibilité** et sa polyvalence thématique leur ont permis d'élaborer librement des solutions pertinentes en lien avec les enjeux locaux.

Le programme contient deux axes⁴ : pour chaque projet, l'élaboration d'un concept de quartier intégré (*integriertes Quartierskonzept*) ainsi qu'un management de la réhabilitation (*Sanierungsmanagement*) ont été subventionnés pour une période de trois à cinq ans maximum.

- 1. Les concepts de quartier intégrés** : cette partie de la subvention permet aux communes de développer des solutions globales pour leurs quartiers.
- 2. Le management de la réhabilitation** : de nombreuses communes n'ont pas assez de personnel pour mettre en œuvre de tels projets de manière autonome ; le financement d'un poste de management de la réhabilitation permet d'assurer une réelle mise en œuvre des projets prévus dans le concept. Le chargé du management de la réhabilitation a pour mission de coordonner la mise en œuvre des projets, mobiliser les acteurs du quartier, chercher d'éventuelles autres subventions et faire remonter les besoins.

Les collectivités territoriales et les entreprises publiques sous leur contrôle sont éligibles au programme. La subvention s'élève en règle générale à 75 % du coût total de l'élaboration du concept, mais peut atteindre 95 % pour les villes et communes à faible capacité financière. Selon la durée de la subvention, un montant maximal de 210 000 € ou 350 000 € par quartier est disponible pour le management de la réhabilitation⁵.

Le programme est conçu pour stimuler l'investissement : il peut ainsi être complété par d'autres aides publiques, comme par exemple le programme d'investissement KfW 201/202 *Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung* (Rénovation énergétique des villes – Approvisionnement des quartiers). Celui-ci soutient les projets de quartiers pour la chaleur, le froid urbain, l'approvisionnement en eau et l'évacuation des eaux usées via des crédits à taux d'intérêt réduits.

³ Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Den Quartiersansatz fördern](#). Consulté le 10 janvier 2024.

⁴ Heinrich, S., Langreder, N., Rau, D., Falkenberg, H., & Meißner, K. (2019, janvier). [Evaluierung des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung - Zuschuss“: Evaluation des KfW-Förderprogramms 432 für die Förderjahrgänge 2011-2017](#) [Rapport]. Prognos. Commandé par le ministère fédéral de l'Intérieur, du Bâtiment et du Territoire (BMI) et la banque KfW.

⁵ KfW. (2023, mars). [Energetische Stadtsanierung - Zuschuss: Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier](#) [Notice d'information]. Consulté le 10 janvier 2024.



Réalisations et effets

Depuis le début du programme jusqu'à la fin de l'année 2022, **2 800 projets ont été financés** dans le cadre du KfW 432, pour un **volume de subventions de 156 millions d'euros**⁶. De l'avis général des collectivités qui l'ont utilisées, le programme a été essentiel pour enclencher des projets de rénovation. Grit Stillger, directrice de projet au service d'urbanisme de la Ville de Chemnitz, le formule explicitement : « *Sans le programme KfW 432, nous n'aurions pas pu rénover le quartier Brühl.* »

En plus de préparer des investissements publics combinés, le programme KfW 432 a également permis de mobiliser l'argent privé : dans le cadre du programme KfW 432, **1 euro de soutien fédéral à l'élaboration de concepts a en effet suscité jusqu'à 630 euros d'investissements énergétiques** dans le quartier concerné⁷.

La **polyvalence** du programme a permis des réalisations diverses, élaborées directement par les collectivités pour répondre de manière adaptée aux défis locaux en matière énergétique et de rénovation urbaine.



En pratique :

À Chemnitz, la rénovation énergétique est étroitement liée à d'autres objectifs de rénovation urbaine. Dans le quartier de Chemnitz-Brühl, la combinaison ciblée du programme KfW 432 pour l'élaboration d'un concept de quartier intégré avec d'autres subventions a permis de rénover 90 % des bâtiments (en 2022), de diminuer sensiblement la vacance des logements et de construire le réseau de chaleur basse température *LowEx*⁸. Outre le quartier Brühl, des concepts intégrés sont en cours dans quatre autres quartiers de la ville⁹.



En pratique :

À Munich, le projet pilote financé par le KfW 432 et lancé en 2013 dans le quartier de Neuaubing-Westkreuz est devenu un modèle pour une réhabilitation énergétique socialement juste¹⁰. La rénovation d'une tour résidentielle, dont les coûts ont pu être maîtrisés grâce au photovoltaïque, aux gains énergétiques et aux subventions, a par exemple permis de motiver d'autres propriétaires à réaliser des projets de rénovation.

Outre ces exemples, 68 projets de référence sélectionnés et répartis sur l'ensemble du territoire allemand donnent un aperçu de la pratique du programme dans les villes et les communes et illustrent la diversité des possibilités de mise en œuvre¹¹. Parmi eux, 17 sont

⁶ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). (n.d.). [Energetische Stadtsanierung - Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier: Das Quartier als Handlungsebene für die energetische Stadtsanierung fördern](#). Consulté le 10 janvier 2024.

⁷ KfW. (2024, 15 janvier). Energetische Stadtsanierung – Förderzahlen und Wirkungen [Présentation PowerPoint]. Présenté à Berlin.

⁸ Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Chemnitz – Brühl: Referenzprojekt](#) [Fiche descriptive]. Consulté le 10 janvier 2024; Amtsblatt Chemnitz. (2019, 16 août). [Chemnitz geht mit energetischen Konzepten voran](#) (N° 33, p. 4). Extrait d'un communiqué de presse de la TU Chemnitz (2018). Consulté le 10 janvier 2024.

⁹ Stadt Chemnitz. (n.d.). [Stadtteilplanung und Projekte](#). Consulté le 10 janvier 2024.

¹⁰ Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [München – Neuaubing-Westkreuz: Referenzprojekt](#) [Fiche descriptive]. Consulté le 10 janvier 2024.

¹¹ Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Steckbriefe zur energetischen Stadtsanierung](#). Consulté le 10 janvier 2024.

identifiés comme des projets-modèles démontrant les potentialités d'une approche intégrée de quartier avec un processus global de rénovation urbaine énergétique.

Par ailleurs, une étude a été menée dans le cadre du programme KfW¹². Parmi ses recommandations visant à généraliser l'approche par quartier, elle souligne le rôle du management de la réhabilitation pour une mise en œuvre réussie des concepts de quartier, ainsi que l'importance de concevoir des concepts de quartier intégrés dans une perspective opérationnelle. Elle montre également la nécessité d'établir une **culture de la rénovation énergétique** parmi tous les acteurs.



Pour aller plus loin

- Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Den Quartiersansatz fördern](#). Abgerufen am 10. Januar 2024.
- KfW. (2023, mars). [Energetische Stadtsanierung - Zuschuss: Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier](#) [Notice d'information]. Consulté le 10 janvier 2024.
- Energetische Stadtsanierung. (n.d.). [Steckbriefe zur energetischen Stadtsanierung](#). Consulté le 10 janvier 2024.
- Forum pour l'avenir franco-allemand. (n.d.). [La rénovation énergétique, quartier par quartier: Munich](#). Consulté le 10 janvier 2024.
- Forum pour l'avenir franco-allemand. (n.d.). [Intégrer la transition énergétique dans les projets de renouvellement urbain: Chemnitz](#). Consulté le 10 janvier 2024.

¹² BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Dir.). (2023). [Begleitforschung KfW-Programm 432: Energetische Stadtsanierung 2018–2022](#) (BBSR-Online-Publikation 08/2023). Bonn.



Contact

Forum pour l'avenir franco-allemand
c/o Research Institute for Sustainability – Helmholtz Centre Potsdam (RIFS)

Auteur : Arthur Frantz – arthur-frantz@df-zukunftswerk.eu
Directrice scientifique : Julia Plessing – julia.plessing@df-zukunftswerk.eu

Dans le cadre de son travail avec des experts et acteurs de terrains engagés dans la transition écologique et sociale en Allemagne comme en France, le Forum pour l'avenir identifie des concepts et outils encore peu connus dans l'autre pays. À travers ces fiches de synthèse, notre équipe met en lumière ces instruments en fournissant les informations essentielles pour comprendre leur potentiel transformateur. Chaque fiche propose également une sélection de ressources additionnelles pour aller plus loin.



Mis en œuvre par

