



Rénovation du bâti : comment relever le défi ?

Rencontre de collectivités françaises et allemandes
en partenariat avec Energy Cities et Climate Alliance dans le cadre du projet Tandem

7 et 8.11.2023

Quelques points clés, retours d'expérience et pistes pour la poursuite des travaux du Forum pour l'avenir

Le chauffage et la climatisation des bâtiments est responsable de 48 % de la consommation d'énergie finale en Europe.¹ Le parc résidentiel en consomme plus de la moitié. Rénover les logements pour réduire leurs besoins en chauffage est donc un levier essentiel de la transition écologique et sociale. L'Allemagne et la France en sont conscientes : d'ici le milieu du siècle, les deux pays souhaitent avoir un parc immobilier climatiquement neutre (France) ou presque (Allemagne). Dans les deux pays, une multitude d'acteurs, de dispositifs et d'aides financières se consacrent déjà à la réalisation de ces objectifs extrêmement ambitieux. Pourtant, la rénovation énergétique ne progresse que très lentement. **Comment les collectivités territoriales peuvent-elles accélérer le mouvement ?**

Les 7 et 8 novembre 2023, le Forum pour l'avenir a organisé à Sarrebruck avec Climate Alliance et Energy Cities un atelier d'échange franco-allemand portant sur la question. Cet événement a réuni 30 représentants de 23 collectivités françaises, allemandes, belges et luxembourgeoises. Au cours des diverses sessions d'échanges, ils ont présenté les dispositifs mis en place dans leurs territoires et partagé des exemples concrets de réussites et de difficultés rencontrées dans leurs démarches.

Les échanges ont mis en avant trois leviers centraux sur lesquels les collectivités territoriales peuvent s'appuyer pour dynamiser la rénovation énergétique des logements privés :

- 1- Les collectivités : un rôle-clé pour mobiliser, conseiller et accompagner les propriétaires** (page 2)
- 2- Des aides locales pour compléter les financements nationaux** (page 2)
- 3- Un rôle crucial pour structurer et renforcer les compétences locales en matière de rénovation** (page 4)

Ils ont également mis en lumière des points de tension intéressants pour la suite des travaux du Forum pour l'avenir :

- 4- L'enjeu de la lutte contre la précarité énergétique** (page 4)
- 5- Rénovation globale vs. rénovation par étapes** (page 5)

¹ cf. Climact (2023) : *Opportunities to get EU industry off natural gas quickly* ([disponible en ligne](#), consulté le 17.11.2023).



Les collectivités : un rôle-clef pour mobiliser, conseiller et accompagner les propriétaires

En France, les [Agences Locales de l'Énergie et du Climat](#) (ALEC), associations créées par les collectivités, sont des interlocuteurs centraux pour les particuliers, à qui elles proposent un conseil indépendant pour identifier les aides financières adaptées et les orienter vers des professionnels compétents. Leur tâche est complexe face à **l'instabilité et à la complexité des subventions**, mais aussi à la **multiplicité des acteurs** impliqués dans la rénovation énergétique. Pourtant, leur ancrage dans le territoire, au plus proche des citoyens, en fait des relais indispensables pour transmettre les informations aux ménages, les inciter à passer le cap et rétablir la confiance mise à mal par de nombreux cas de fraudes.

Au-delà des offres d'accompagnement adressées aux personnes en quête d'informations, les collectivités peuvent mettre en place des **actions de mobilisation ciblées** auprès des propriétaires de logement. Avec la campagne « [Caravanes énergies](#) », des villes comme Fribourg, Crailsheim, Munich ou Luxembourg mobilisent des équipes locales qui vont à la rencontre des résidents dans leur quartier et leur offrent des conseils énergétiques gratuits à domicile. Le succès de cette démarche, confirmée par de nombreuses évaluations, réside dans son approche par quartier et dans le renversement du processus habituel de prise de contact.

Mobiliser les propriétaires des bâtiments privés demeure cependant un défi majeur pour les collectivités. Elles déplorent notamment la **difficulté à obtenir des données fiables** et pertinentes sur la consommation énergétique des bâtiments et l'identité de leurs propriétaires. Un outil comme [ENERSIG](#), une application développée par l'Agence Parisienne pour le Climat et la Ville de Paris, tente de répondre à ce besoin. Cette application rassemble de nombreuses données telles que les caractéristiques techniques des bâtiments, le fonctionnement des copropriétés, les propriétaires fonciers, les consommations d'énergie ou la proximité d'un réseau de chaleur. À Paris, cet outil est devenu incontournable pour réaliser des diagnostics rapides et mettre en place des actions de mobilisation efficaces.

En Allemagne, les collectivités qui se sont attelées à un **travail de planification thermique à l'échelle communale** (déjà obligatoire dans certains *Länder*) soulignent l'importance des informations qu'il a pu générer. Dans la petite ville de Crailsheim, les nombreuses données collectées dans le cadre de la planification thermique ont par exemple permis d'identifier les quartiers prioritaires. Les résidents ont été approchés individuellement dans le cadre de la campagne « Caravanes énergies ». Ces informations précieuses ont permis un meilleur diagnostic et la mise en œuvre d'actions de sensibilisation et d'accompagnement adaptées aux besoins spécifiques de chaque quartier.

Des aides locales pour compléter les financements nationaux

De nombreuses collectivités françaises et allemandes apportent leur contribution à la rénovation énergétique en proposant des aides locales qui peuvent être cumulées aux subventions nationales, régionales ou des *Länder*. En dépit de leurs montants



relativement restreints, ces aides peuvent jouer un rôle déterminant à plusieurs niveaux.

Dans la communauté de communes alsacienne des Rives de Moselle, le dispositif « [Riv'Rénov'](#) » propose des aides pour les travaux de rénovation énergétique des logements de plus de 15 ans. Contrairement aux aides nationales, la subvention Riv'Rénov' est attribuée sans critère de ressource : elle permet donc de **combler un manque** en mobilisant des porteurs de projets peu soutenus par les autres dispositifs. Les demandes de subventions sont simples et instruites directement à l'échelon local. Par son accessibilité, elle permet de toucher un grand nombre de particuliers et de les amener vers le service public en charge de la rénovation.

La mise en place d'aides locales peut aussi contribuer à orienter les **typologies des travaux de rénovation** sur le territoire. Ces aides peuvent ainsi favoriser la rénovation globale ou au moins la combinaison de différents postes de travaux. Certaines aides locales encouragent également **la prise en compte d'autres enjeux environnementaux ou sociaux**. Avec son programme « [Klimafreundlich Wohnen](#) », la ville allemande de Fribourg propose par exemple des bonus si les travaux utilisent des matériaux biosourcés ou comprennent l'installation de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment classé. Pour soutenir également la production d'électricité par les locataires, la ville subventionne l'installation de panneaux solaires sur les balcons. Un bonus est également prévu lorsque l'électricité produite dans un bâtiment est directement fournie aux locataires (*Mieterstrommodell*).

Certains organismes vont plus loin encore. La société d'économie mixte [Oktave](#), créée par la région Grand-Est et l'ADEME, propose un accompagnement des ménages depuis l'identification des scénarios de travaux jusqu'à la coordination et le pilotage du chantier, en passant par l'instruction des dossiers d'aides. En outre, elle propose le préfinancement des aides publiques et un accès simplifié aux prêts bancaires aux personnes y ayant difficilement accès. Oktave est un exemple de « société de tiers-financement », un « guichet unique » qui **allie accompagnement administratif, financier et technique**. Un modèle encore rare et récent : en France, seules six autres régions proposent des offres similaires, dont l'ambition est de simplifier drastiquement le parcours de rénovation des ménages.

Malgré l'existence de ces initiatives, les collectivités font état de problèmes majeurs qui freinent la mise en place d'aides locales et la mise en mouvement des propriétaires. Entre autres, **l'instabilité et la faible lisibilité des dispositifs d'aide nationaux** requièrent de la part des collectivités des ajustements fréquents pour proposer des subventions locales pertinentes et conseiller au mieux les particuliers. Les collectivités déplorent également une **perte de confiance des usagers** liée aux dysfonctionnements techniques des dispositifs nationaux et aux fraudes. En Allemagne, les débats houleux et la crise gouvernementale liés à la réforme de la loi sur le chauffage au cours de l'année 2023 auraient alimenté une instabilité dissuadant les particuliers à investir dans la rénovation.²

² En juillet 2023, les professionnels de la rénovation, associés à des associations de consommateurs et de la protection de l'environnement ont mis en garde le gouvernement et le parlement allemands dans une lettre ouverte, exprimant leur préoccupation face à la baisse du taux de rénovation des bâtiments dans le contexte de la crise gouvernementale



Un rôle crucial pour structurer et renforcer les compétences locales en matière de rénovation

Les collectivités ont aussi un rôle à jouer pour s'assurer que les professionnels de la rénovation soient en mesure de réaliser des travaux réellement performants. En France, le dispositif [Dorémi](#) accompagne 130 collectivités dans leur rôle de « chef d'orchestre » de la rénovation performante. Il propose aux entreprises et aux artisans locaux des **formations à la rénovation globale** et contribue à **créer des groupements d'artisans** à même de répondre entièrement à des demandes de rénovation énergétique complète de maisons individuelles. Vincent Legrand, directeur de Dorémi, souligne l'importance de la rénovation globale pour **stimuler l'économie locale**, permettant de « *transformer des importations de combustibles fossiles en emplois locaux, en s'appuyant sur une industrie relocalisée* ».

L'association [Alter Alsace Énergie](#) s'intéresse aux particuliers rénovant eux-mêmes leur logement, en partant du constat que près d'un tiers des travaux réalisés en France sont en auto-rénovation ([étude TREMI, 2020](#)).³ Elle propose des **ateliers de formation gratuits pour les particuliers** et leur accompagnement par un artisan qui les aide à choisir les solutions techniques et les matériaux les plus adaptés à une rénovation réellement performante.

L'enjeu de la lutte contre la précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique **fait partie des objectifs centraux de l'État français en matière de transition énergétique**. Dès 2010, la loi Grenelle 2 en proposait une définition légale, la présentant comme la situation dans laquelle une personne « éprouve dans son logement des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires »⁴. Cette préoccupation se reflète dans les programmes de subvention mis en place à l'échelle nationale : le montant des aides est déterminé en fonction des revenus du ménage. À côté des considérations environnementales, **la rénovation énergétique est présentée comme un enjeu social et sanitaire majeur** puisqu'elle répond aux difficultés des nombreux ménages exposés au risque de précarité énergétique, dont on sait qu'elle a un impact direct sur leur santé.⁵ La question des « passoires énergétiques » est d'ailleurs très présente dans le débat public français.

liée à la réforme de la loi sur le chauffage. [Voir la lettre ici](#).

Voir par exemple <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/heizungsgesetz-branchen-warnen-vor-einbruch-bei-der-gebaeudesanierung/29264986.html>

³ Observatoire national de la rénovation énergétique (2022), *La rénovation énergétique des logements. Bilan des travaux et des aides entre 2016 et 2019*. [Lien](#)

⁴ Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires. (22. 06 2023). *Lutte contre la précarité énergétique : chèque énergie, aides à la rénovation énergétique...*

Consulté le 17. 11 2023 sur www.ecologie.gouv.fr : <https://www.ecologie.gouv.fr/lutte-contre-precarite-energetique-cheque-energie-aides-renovation-energetique>

⁵ Sénat (2023). *Rénovation énergétique des logements : Relever le défi de l'accélération. Rapport de la Commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique*.



Cette priorisation sociale est largement absente des stratégies allemandes.

Le législateur n'a pas défini le terme de « précarité énergétique », qui est peu présent dans les discussions concernant la rénovation. Jusqu'à présent, le conditionnement des aides nationales à la rénovation énergétique dépend de la performance de la rénovation et non de la situation sociale du demandeur. L'actualisation de la loi sur l'énergie dans le bâtiment, qui entrera en vigueur en 2024, prévoit cependant l'introduction d'un bonus de 30 % pour les propriétaires modestes.

À l'échelle locale, certaines collectivités prennent aussi à bras le corps la lutte contre la précarité énergétique. Avec le programme expérimental [Pacte -15 %](#), l'Eurométropole de Metz s'est fixé pour objectif **d'accompagner chaque année 100 ménages en précarité énergétique**. Pour cela, un diagnostic territorial approfondi a été réalisé pour repérer les habitations les moins performantes et contacter leurs propriétaires. Un accompagnement personnalisé a été mis en place, incluant l'aide à la préparation des devis, l'assistance pour les demandes de subventions, la création d'un réseau d'entreprises partenaires, et parfois le préfinancement des travaux.

En France, 14 territoires ont rejoint en novembre 2023 le programme « [Territoires Zéro Exclusion Energétique](#) » créé sous l'égide du Ministère de la Transition énergétique et visant à tester une **méthodologie d'accompagnement des plus précaires** dans la démarche de rénovation thermique performante de leur domicile. Ces collectivités s'engagent ainsi à faire du sujet de la lutte contre la grande précarité énergétique une de leurs priorités, y consacrant du personnel, des compétences, des dispositifs et des financements spécifiques.

Rénovation globale vs. rénovation par étapes

Les échanges à Sarrebruck ont également mis en lumière une tension entre les partisans de stratégies favorisant la rénovation globale des bâtiments en une seule fois (ce que les Français appellent « la rénovation performante ») et les défenseurs d'une approche par étape.

Selon une étude menée par l'ADEME en 2021 et citée par Vincent Legrand, **la rénovation par étapes ne permettrait pas d'atteindre les niveaux de performance exigés par les objectifs nationaux**.⁶ Elle favoriserait même l'apparition ou le renforcement de désordres, de problèmes sanitaires (moisissures, dégradation de la qualité de l'air intérieur...) ou d'impasses techniques. En France, de nombreux acteurs comme l'ADEME, Dorémi ou négaWatt se font donc les avocats de la rénovation performante et critiquent les aides encourageant la rénovation poste par poste.

Ces ambitions semblent se heurter à la réalité du terrain : **les rénovations postes par postes représentent l'immense majorité des travaux réalisés** en France comme en Allemagne, dont une grande part se limite au changement de mode de chauffage ou

⁶ ADEME (2021), *La rénovation performante par étapes. Etude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel. Rapport final.*



des fenêtres. Cette approche, moins contraignante et moins coûteuse, est souvent plus facilement envisagée par les porteurs de projet.

Pour certains participants à l'événement, une focalisation excessive sur la rénovation globale conduirait à l'inaction des propriétaires. Selon eux, la massification de la rénovation impose l'adoption d'une approche pragmatique, proposant aux propriétaires des mesures moins exigeantes et plus accessibles.

Avec de nombreux autres exemples, cet atelier a mis en valeur la diversité et la richesse des stratégies mises en place dans les collectivités européennes pour faire avancer la rénovation. Merci à nos participants pour leurs témoignages inspirants et leur engagement !

Marion Davenas, Forum pour l'avenir franco-allemand, novembre 2023
marion.davenas@df-zukunftswerk.eu