

Projet ILOTE



Crédits photos : APC et Biomasse Normandie

ÉTAT DES CONNAISSANCES

Motivations et freins à la rénovation énergétique en France Réflexions sur l'approche moyen-long terme du bâtiment

Cette publication est le premier résultat d'une étude socioéconomique sur l'intégration de la vision long terme dans les choix décisionnels actuels de l'ensemble des acteurs d'un projet de rénovation.

L'étude s'intéresse au secteur de l'habitat (maison individuelle, copropriété et logement social), en Ile-de-France et en région Caennaise.

VILOTE projet lauréat 2014

Le projet VILOTE (Vision LOng Terme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable) a été sélectionné par l'ADEME, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, en mai 2014 parmi les 12 projets d'innovation lauréats financés pour faciliter la rénovation des bâtiments.

Une étude socio-économique visant la massification de la rénovation énergétique

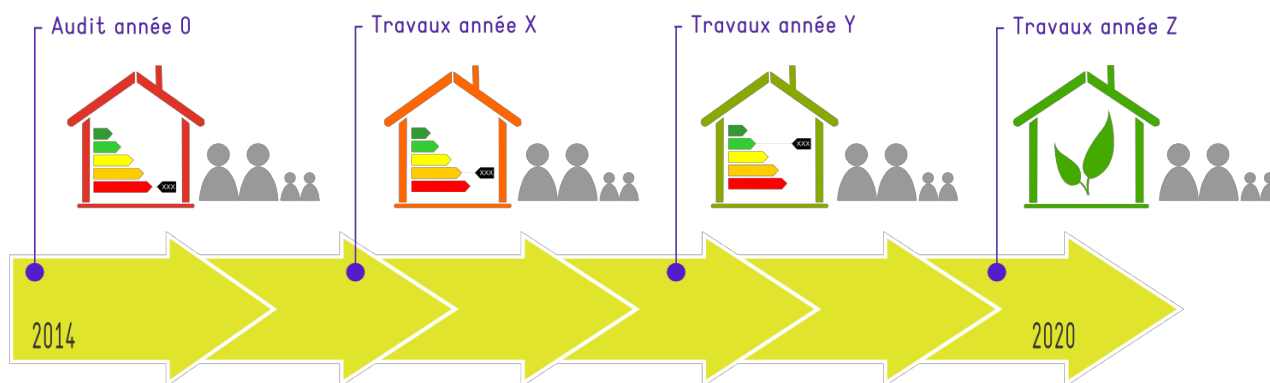
Le projet vise à **proposer des pistes de solutions** dans l'optique d'une massification de la rénovation énergétique, en abordant l'ensemble des problématiques actuelles ou émergentes : environnement, qualité de vie, mutations.... Au-delà d'encourager les rénovations, l'ambition est de **favoriser le maintien, dans le temps, des performances du bâtiment** en proposant l'amélioration de dispositifs d'information et d'accompagnement existants, ainsi que de nouveaux outils / méthodes.

Un postulat pas ou peu exploré jusqu'à présent : l'intégration de la vision long terme dans les choix décisionnels actuels de l'ensemble des acteurs de la vie d'un bien immobilier

Une vision patrimoniale et long terme du bâtiment est un gage de pérennité aussi bien sur la qualité, dans le temps, du bien immobilier que sur les budgets d'entretien et d'amélioration. Plus qu'une construction technologique adaptée à son année de construction ou de rénovation, «**le bâtiment responsable à l'horizon 2020**» n'est-il pas le bâtiment géré et utilisé avec une vision temporelle, une vision à moyen-long terme ? C'est ce postulat que nous proposons d'explorer dans notre projet de recherche.

BATIMENT A HORIZON 2020

UNE VISION MOYEN-LONG TERME DU BATIMENT A RENOVER



Une étape préalable indispensable

- Audit technique et socioéconomique
- Recherche et définition d'outils et d'actions d'accompagnement
- Planification et articulation des travaux

Des travaux programmés

- Travaux cohérents
- Bonne articulation des professionnels

Des résultats à moyen-long terme

- Performance optimisée
- Dégradations évitées
- Économies assurées

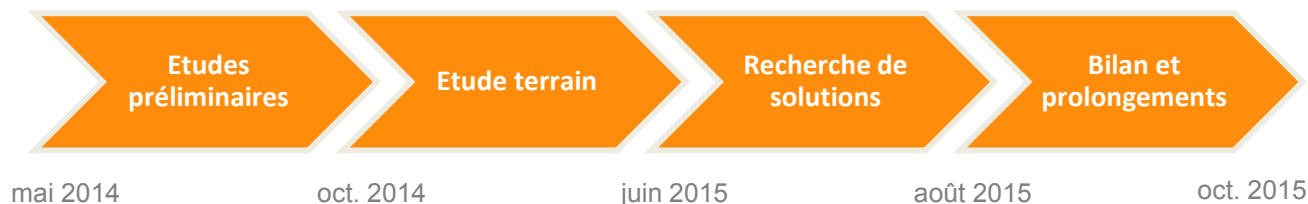
Secteurs cibles et méthode



Le projet étudie les spécificités de ces 3 segments de l'habitat au moyen **d'enquêtes qualitatives** réalisées auprès de bailleurs/propriétaires, locataires/occupants, et professionnels à différentes étapes de la vie d'un bâtiment.

Planning général

Après un premier **état de lieux des freins et des leviers** à la rénovation énergétique et à une appropriation de la vision moyen-long terme, des **améliorations des dispositifs existants** seront proposées ainsi que de **nouveaux outils / méthodes**.



3 partenaires associent leurs compétences

L'Agence Parisienne du Climat, l'Association Régionale Biomasse Normandie et SENZO (cabinet d'études sociologiques) forment une équipe multidisciplinaire, associant des compétences en techniques du bâtiment, accompagnement de projets de rénovation, économie, et sociologie.



Crédits photos : APC et Mairie de Paris

Identifier les enjeux, freins et leviers

Les partenaires se sont appuyés sur un large corpus d'études scientifiques, de retours d'expérience et travaux de réflexions, qu'ils ont rassemblés et exploités dans le cadre d'une analyse documentaire, de même que sur leurs propres observations et expertises.

Des enjeux de rénovation énergétique propres à chaque segment du secteur de l'habitat, qui justifient l'étude et la proposition de solutions spécifiques

Il a été mis en évidence que les enjeux de rénovation énergétique diffèrent selon qu'elle concerne la maison individuelle, la copropriété ou le logement social. Ceux-ci dépendent en premier lieu des **statuts et profils des parties prenantes** du projet de rénovation énergétique, des **processus de décision** ainsi que des **habitudes de travaux**.



EN MAISON INDIVIDUELLE

L'enjeu de la rénovation énergétique relève avant tout, et parfois exclusivement, d'une **démarche personnelle**, celle du propriétaire souvent également occupant, qui construit sa trajectoire de vie.

Contrairement aux 2 autres segments, en maison individuelle, les propriétaires sont peu habitués à des prescriptions de travaux obligatoires, et par conséquent, à la gestion de travaux. De surcroît, les relations aux professionnels sont souvent circonscrites aux artisans, sans que ne soit envisagé études et suivi par un tiers (architecte, maître d'œuvre, assistant à maîtrise d'ouvrage).



EN COPROPRIÉTÉ

L'enjeu de la rénovation énergétique se situe à la fois sur le plan **individuel**, celui du logement, et sur le plan de la **collectivité**, celui du bâtiment dans son ensemble.

Le processus de décision est plus complexe qu'en maison individuelle, du fait du recours au vote en assemblée générale, de la diversité des profils de copropriétaires impliqués, et de l'intervention des tiers liés à la gestion de la vie du bâtiment (syndics, professionnels du bâtiment, architectes).

La copropriété représente un segment plus familiarisé que la maison individuelle avec la réalisation de travaux (ravalement, mises aux normes des parties communes) ; dans le cas de la copropriété, les organismes tiers associées aux travaux sont de plus grande taille, et comptent parmi elles, plus fréquemment, des bureaux d'étude et des architectes.



EN LOGEMENT SOCIAL

L'enjeu de rénovation énergétique est d'ampleur puisqu'il renvoie aux **orientations publiques**, ainsi qu'aux **objectifs financiers et stratégiques** du bailleur social.

Le logement social est d'une part, soumis à des engagements nationaux sur l'environnement et aux politiques publiques de logement ; et d'autre part, se doit de répondre aux besoins des occupants et à un impératif d'équilibre financier.

La rénovation énergétique représente dans ce contexte une nécessité, mais aussi une voie de bonification de l'image du bailleur social et de l'amélioration de la satisfaction des occupants ; voire, un levier d'attractivité dans les zones où la demande de logement est plus faible.

De par son activité, le bailleur social est **organisé pour la programmation et la réalisation de travaux** (rénovation, construction) et l'accompagnement des locataires dans cette démarche.

Des freins communs aux 3 segments, pour lesquels des solutions doivent être apportées en priorité



Le bâtiment est un objet aux multiples facettes, ce qui le rend relativement compliqué à appréhender dans sa globalité ; l'action de rénovation énergétique menée confronte intrinsèquement les points de vue technique, sociologique, financier, environnemental, juridique...

01

La complexité d'une action à entreprendre sur un bâtiment



Le frein d'ordre financier est lié, à la fois à la capacité insuffisante d'investissement, et aux difficultés de mobilisation des aides, méconnues, inadaptées ou insuffisantes.

02

Le frein financier



Du côté du bailleur et de l'occupant, les bénéfices susceptibles d'être apportés par la rénovation énergétique en termes de confort et de dépense, ne sont pas perçus comme évidents. Le caractère incertain des bénéfices est confirmé par le fait que les retours d'expérience ne sont pas toujours à la hauteur des objectifs escomptés ; il implique une prise de risques.

03

Le manque de visibilité sur les bénéfices de la rénovation énergétique



On observe, notamment dans la filière du bâtiment, mais également chez les tiers associés aux travaux (syndics, banques, etc.) un déficit de qualifications techniques spécifiques, ainsi qu'un manque de vision et d'intervention interdisciplinaires que demande la rénovation énergétique.

04

Un déficit d'organisation professionnelle

Les moteurs communs aux 3 secteurs de l'habitat, sur lesquels s'appuyer

VALORISATION
SOCIALE ET
STRATÉGIE
PATRIMONIALE

Outre les mesures réglementaires et incitatives, l'inscription du projet de rénovation énergétique dans une dynamique collective au profit d'une valorisation sociale du bailleur et de l'occupant, ainsi que dans une stratégie patrimoniale, constitue des éléments moteurs.

QUALITÉ DE
VIE ET
MAÎTRISE DES
DÉPENSES

Alors que les aspects environnementaux n'apparaissent au mieux que comme un co-bénéfice, les motivations à la rénovation énergétique convergent dans la recherche d'amélioration de la qualité de vie des occupants et de maîtrise des dépenses énergétiques du logement.

Pour une démarche globale, durable et responsable

Les expériences montrent que **les travaux de rénovation énergétiques sont pensés de manière isolée du reste du processus de vie du bâtiment** et sans vision de l'évolution du bien dans le temps. Cette dissociation se retrouve aussi bien dans les dispositifs d'information et d'incitation, qu'en phase de programmation et de réalisation des travaux, et contribue aux quatre freins mis en évidence précédemment.

La vision long-terme et globale dans l'utilisation et la gestion du patrimoine immobilier est un sujet émergent, notamment en lien avec l'élaboration de la politique de transition énergétique en France. En témoignent les concepts de « carte vitale du logement » ou de « passeport énergétique », répertoriant les évolutions dont le logement a fait l'objet, et permettant de l'inscrire dans le temps de l'anticipation et de la planification des travaux.

On observe conjointement, comme tendance nouvelle, **l'intégration d'autres qualités environnementales et sociétales, pour faire en plus d'un bâtiment « énergétiquement efficace », un « bâtiment responsable ».**

Prochaines étapes

Ce premier état des lieux confirme l'intérêt d'approfondir l'identification des leviers de la rénovation énergétique en intégrant une vision globale et dynamique encore peu étudiée, et selon la segmentation proposée : logement social, copropriété, maison individuelle.

Le projet VILOTE se poursuit avec la réalisation d'enquêtes qualitatives menées auprès d'un échantillon d'acteurs liés à un projet de rénovation énergétique, en région francilienne et caennaise.

Les résultats déboucheront sur l'exploration par l'équipe VILOTE de pistes de solutions visant une massification de la rénovation énergétique, tenant compte des évolutions potentielles à moyen terme. Afin d'appuyer l'émergence d'une vision globale et dynamique du processus de vie d'un bâtiment, le champ des pistes de solutions dépasse les questions purement thermiques : il recouvre celui des outils numériques, de l'organisation des professionnels, de l'information, et de l'accompagnement sociologique.

Inscrivez-vous gratuitement sur le site Construction21 et rejoignez la communauté « [Projet VILOTE : une étude socio-économique visant la massification de la rénovation énergétique](#) »

➔ **Retrouvez les références bibliographiques, le suivi, et les actualités du projet VILOTE.**

Pilote du projet :

Agence Parisienne du Climat

Membres du consortium :

Agence Parisienne du Climat www.apc-paris.com

Biomasse Normandie <http://www.biomasse-normandie.org/>

Senzo Etudes www.senzo-etudes.com



Ce document a bénéficié du soutien de l'ADEME (Convention n°1410C0038). Les avis qui y sont exprimés n'engagent que leurs auteurs et ne reflètent pas nécessairement le point de vue de l'ADEME.