

## **Le soutien à la rénovation énergétique des logements en Pays de la Loire : Enjeux, freins et perspectives pour la région Pays de la Loire**

- **Session du 14/10/2025**
- **Rapport présenté par M. Jean-Christophe GAVALLET au nom de la Commission « Infrastructures – Mobilités – Infrastructures de l’information et de la communication - Énergies »**

*Entendues les interventions de Mme Christelle DELOUCHE (U2P), Mme Sophie DESCARPENTRIES (GRAINE), M. Alexis LAGARDE (UNPI), Mme Géraldine PAPIN-BÉALU (CCIR), M. Damien MARTINEAU (USH), Mme Caroline BRYJA (MEDEF), M. Stéphane GODARD (CGT), Mme Laurence BESSONNEAU (Chambre régionale des métiers et de l’artisanat).*

*Entendue l’intervention de M. Roland MARION, Conseiller délégué à la biodiversité et à la décarbonation du Conseil régional.*

**86 votants : adopté par 86 pour, 0 contre, 0 abstention.**



# Sommaire

<b>1) Une démarche globale du CESER Pays de la Loire pour le logement....</b>	<b>5</b>
1.1. Trois approches concomitantes de la société civile organisée sur le logement .....	5
1.2. Synthèse de l'étude.....	6
<b>2) La rénovation des logements pour la transition écologique, le développement social et le tissu économique du territoire.....</b>	<b>9</b>
2.1. Un enjeu social d'accès au logement décent .....	9
Lutter contre la vulnérabilité et la précarité énergétique.....	9
Des situations contrastées selon les territoires ligériens .....	11
2.2. Un enjeu énergétique et écologique.....	12
Une consommation énergétique importante .....	12
<b>2.3. Un enjeu en matière de développement économique et d'emploi .</b>	<b>14</b>
Un enjeu économique de 25 milliards d'euros annuels au plan national .....	14
Un secteur pourvoyeur d'emplois .....	15
Les principales mutations des métiers.....	16
2.4. Des objectifs régionaux de rénovation ambitieux .....	17
<b>3) L'état des lieux du logement en Pays de la Loire .....</b>	<b>19</b>
3.1. Une majorité de maisons individuelles occupées par des propriétaires .....	19
3.2. Un peu moins de passoires énergétiques dans la Région que la moyenne française .....	20
3.3. Le logement social en Pays de la Loire: des performances supérieures au locatif privé, mais un enjeu de rénovation toujours présent.....	23
<b>4) Des outils et diagnostics au service de la rénovation énergétique ....</b>	<b>25</b>
4.1. Le diagnostic de la performance énergétique, un baromètre contestable mais indispensable .....	25
Définition du DPE.....	25
Des conséquences du DPE .....	27
Une connaissance des DPE à améliorer.....	27
Une qualité des DPE à consolider .....	28
4.2. Le label RGE, une garantie ou un ajout de complexité ? .....	30
4.3. L'audit énergétique, complémentaire au DPE .....	32
<b>5) Des acteurs aux missions qui se complètent... ou se recoupent .....</b>	<b>33</b>
5.1. Aperçu global .....	33
5.2. Les acteurs de la mise en œuvre des politiques publiques.....	34
L'ANAH.....	34
L'USH (Union sociale de l'habitat).....	35
<b>5.3. Les professionnels du conseil aux propriétaires .....</b>	<b>35</b>
L'ANIL et les ADIL .....	35
Les CAUE .....	36
Les associations de promotion des énergies renouvelables intervenant dans les plateformes de conseils.....	37

Bail Rénov .....	38
Les professionnels agréés MAR (Mon Accompagnateur Rénov') .....	39
<b>5.4. Les associations de défense des consommateurs et des propriétaires .....</b>	<b>40</b>
Les associations de défense des consommateurs.....	40
L'UNPI : Union nationale des propriétaires immobiliers .....	41
<b>5.5. Les entreprises du bâtiment et leurs salariés.....</b>	<b>41</b>
La CAPEB et la FFB .....	41
Les organisations syndicales de salariés .....	42
Le CCCA-BTP .....	42
Le programme Rénoboost .....	43
<b>5.6. Les acteurs de l'observation .....</b>	<b>44</b>
La CERC (cellule économique régionale de la construction).....	44
TÉO .....	45
<b>5.7. Un collectif transversal : « Stop à l'exclusion énergétique » .....</b>	<b>45</b>
<b>6) Des dispositifs multiples pour la rénovation énergétique des logements.....</b>	<b>47</b>
<b>6.1. Les dispositifs de l'Union Européenne.....</b>	<b>48</b>
La directive EPDB.....	48
Les fonds structurels européens .....	48
<b>6.2. Les dispositifs de l'État.....</b>	<b>52</b>
Ma PrimRénov', le dispositif le plus utilisé .....	52
Les autres dispositifs de l'État.....	53
<b>6.3. Les soutiens de la Région Pays de la Loire .....</b>	<b>57</b>
<b>6.4. Les soutiens portés par certaines collectivités infra-régionales .....</b>	<b>59</b>
<b>6.5. Les dispositifs programmés mis en place par les collectivités .....</b>	<b>59</b>
Présentation générale .....	59
L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) .....	60
Le Pacte territorial France Rénov' depuis le début 2025.....	60
Les Programmes locaux de l'habitat .....	63
<b>6.6. Le programme Energiesprong pour les logements sociaux.....</b>	<b>63</b>
Une démarche inspirée des Pays-Bas.....	63
La démarche Energiesprong en Pays de la Loire.....	64
<b>7) Des freins à la rénovation énergétique.....</b>	<b>66</b>
<b>7.1. Une instabilité des dispositifs.....</b>	<b>66</b>
<b>7.2. Un financement des dispositifs insuffisamment calibré .....</b>	<b>67</b>
<b>7.3. Une lisibilité insuffisante du rôle des acteurs et des dispositifs existants, une complexité des aides.....</b>	<b>68</b>
<b>7.4. Une difficulté d'accès à MaPrimRénov'</b> .....	<b>70</b>
<b>7.5. Une couverture inégale du territoire en plateformes de conseil France Rénov'</b> .....	<b>73</b>
<b>7.6. Des risques de fraudes .....</b>	<b>74</b>
<b>7.7. Un processus allongé pour les copropriétés .....</b>	<b>75</b>
<b>7.8. Pour les propriétaires bailleurs, des obstacles d'abord financiers ..</b>	<b>77</b>
<b>7.9. Un effet rebond qui peut limiter les résultats de la rénovation énergétique.....</b>	<b>80</b>

<b>8) Les préconisations et propositions du CESER .....</b>	<b>83</b>
<b>8.1. Viser la stabilité, et améliorer la lisibilité des dispositifs et du rôle de chacun des acteurs.....</b>	<b>83</b>
Viser la stabilité des dispositifs et assurer les financements.....	83
S'appuyer sur le SRADDET pour assurer l'accès égal des citoyens au conseil à la rénovation énergétique.....	84
Veiller à la lisibilité des acteurs de la rénovation énergétique en prenant en compte le rôle de pilote de l'ANAH.....	85
Mettre en place des espaces conseil France Rénov' accessibles pour tous les Ligériens .....	86
S'appuyer sur les acteurs du territoire pour l'animation des plateformes .....	87
Protéger les consommateurs pour renforcer la confiance .....	87
<b>8.2. Prendre en compte les problématiques de chacun des types de logements pour une rénovation performante et durable .....</b>	<b>88</b>
Faire connaître les outils favorisant la rénovation des copropriétés .....	88
Finaliser la rénovation des logements sociaux.....	89
Envisager une trajectoire plus souple de la rénovation énergétique .....	90
Limiter l'effet rebond en impliquant les habitants .....	91
Soutenir le développement régional des matériaux biosourcés .....	92
<b>8.3. Soutenir les professionnels de la rénovation énergétique .....</b>	<b>92</b>
Assurer les besoins en main d'œuvre formée et favoriser la mixité des métiers .....	92
Avoir une approche raisonnée de l'usage de l'intelligence artificielle .....	93
Favoriser l'innovation et la compétitivité des entreprises de la rénovation énergétique.....	94
<b>8.4. Prévoir l'évaluation des résultats en s'appuyant sur TEO .....</b>	<b>94</b>
<b>Table des sigles .....</b>	<b>95</b>
<b>Remerciements .....</b>	<b>98</b>
<b>Annexe n°1 : Le coefficient de transformation de l'énergie, un outil pour flécher le mix énergétique.....</b>	<b>100</b>
<b>Interventions des organisations.....</b>	<b>102</b>

# **1) Une démarche globale du CESER Pays de la Loire pour le logement**

---

## **1.1. Trois approches concomitantes de la société civile organisée sur le logement**

Le CESER a choisi en 2024 de se saisir, sous trois angles différents et complémentaires, de la problématique du logement en Pays de la Loire.

A travers ces trois études, il s'agit de contribuer à ce que les politiques publiques menées dans la région des Pays de la Loire permettent l'accès de l'ensemble des habitants et des habitantes à un logement décent, tout en limitant les conséquences environnementales et notamment l'artificialisation du territoire. Cet enjeu est d'autant plus crucial que les Pays de la Loire, en particulier l'ouest de la région, connaissent une forte attractivité résidentielle et démographique, renforçant les tensions sur le marché du logement et nécessitant des réponses adaptées aux besoins des habitants actuels et futurs.

- ➔ La commission « santé-social » travaille sur une étude « Se loger en Pays de la Loire », afin d'émettre des propositions destinées à favoriser l'accès de tous et toutes au logement et de pouvoir y rester dans le temps. Il s'agit d'aborder plusieurs dimensions du logement et de l'habitat en Pays de la Loire en s'attachant notamment à la question des publics (parc social, habitat inclusif, accès au logement des étudiants et des jeunes...). Les problématiques autour des usages et des besoins de logements seront explorées tout comme les nouvelles formes d'habitats (habitat partagé, habitat intergénérationnel...).
- ➔ La commission chargée de l'environnement et des territoires rédige une étude sur les dispositifs contribuant à limiter les consommations foncières dans l'optique d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN). Cette étude vise à apporter un éclairage sur les réalités concrètes vécues au niveau local dans la mise en œuvre des objectifs du ZAN (freins/opportunités) mettant en évidence des trajectoires et des besoins d'accompagnement différenciés selon les situations et les stratégies locales. Elle aborde la question du ZAN de manière transversale en prenant en compte les questions de logement, de mobilité, d'énergie, d'attractivité territoriale, de développement économique, de cohésion sociale et territoriale, d'environnement, de paysage, ...
- ➔ La commission chargée de l'énergie et des mobilités se concentre sur les dispositifs de soutien à la rénovation des logements en Pays de la Loire, dans un cadre d'évolution des structures de conseil aux habitants prévue en 2026.

## 1.2. Synthèse de l'étude

Alors que le changement climatique s'accélère, la rénovation énergétique des logements constitue pour tous un enjeu stratégique, à la fois social, écologique et économique.

Les Pays de la Loire présentent une proportion élevée de logements individuels (70%), et de propriétaires de leur logement (64 % contre 57,7 % au niveau national), avec un taux de passoires énergétiques inférieur à la moyenne nationale (12,4 % contre 13,9 %), inégalement réparties sur le territoire régional.

Depuis 2006, la performance énergétique des logements se mesure par le DPE, outil dont le résultat est parfois contesté mais indispensable. Il est complété par l'audit énergétique, rendu indispensable pour les logements les moins performants, et dont le prix s'envole, en lien avec une pénurie de professionnels diagnostiqueurs.

Le CESER met en avant des freins de plusieurs ordres à la rénovation énergétique, le premier étant **l'instabilité des dispositifs** de soutien. Le financement apparaît insuffisant, entraînant même une suspension de MaPrimeRénov durant l'été 2025 et une reprise sous un mode beaucoup plus restrictif.

Par ailleurs, des **acteurs multiples** dont les missions se recoupent, ainsi que des **dispositifs nombreux** et évolutifs, conduisent à une complexité du montage des dossiers d'aides. De plus, les Ligériens ne sont pas tous également couverts par les **plateformes de conseil** à la rénovations énergétique. La complexité du lancement des opérations de rénovation est particulièrement accrue pour les **copropriétés**. Les **propriétaires bailleurs** sont aussi souvent en difficulté pour initier des opérations de rénovation.

Ces difficultés conduisent le CESER à établir des préconisations pour la Région, qui son interlocuteur privilégié, tout en émettant des propositions pour l'État et l'USH, **autour de trois axes principaux** :

- **Viser la stabilité**, et améliorer la lisibilité des dispositifs et du rôle de chacun des acteurs ;
- Prendre en compte les **problématiques de chacun des types de logements** pour une rénovation performante et durable ;
- **Soutenir les professionnels de la rénovation** énergétique dans un secteur créateur d'emplois.

Le CESER rappelle également la nécessité d'évaluer l'action en matière de soutien à la rénovation énergétique.

Il s'agit donc tant au plan national que régional, d'assurer les **financements** nécessaires. L'État doit donner à l'ANAH, son principal opérateur, les moyens de son ambition. La Région doit quant à elle **assurer à chaque Ligérien** l'accès à un service public adapté.

Au niveau local, certains EPCI sont en difficulté pour offrir un service de qualité suffisante. La **mutualisation des moyens** permettrait d'assurer cet accès, en s'inspirant des territoires où le service fonctionne, et en s'appuyant sur les espaces France service pour l'orientation des usagers.

Les **copropriétés** apparaissent comme une cible prioritaire et la Région doit soutenir les espaces France Rénov dans l'accompagnement de cette catégorie. La rénovation des **logements sociaux** reste indispensable, du fait en particulier de la précarité de certains de ses occupants. A ce titre, la démarche EnergieSprong doit ainsi être poursuivie avec le soutien de la Région. Enfin, une attention doit être portée pour **limiter l'effet rebond et réduire significativement la consommation énergétique**.

Le CESER s'est attaché à avoir un regard prospectif dans un contexte mouvant, pour éviter au maximum le risque d'obsolescence à court terme de ses propositions.

#### Les préconisations prioritaires du CESER pour la Région :

- ➔ viser la stabilité des dispositifs
- ➔ accompagner les plateformes dans la mise à jour des compétences des conseillers France Rénov'
- ➔ soutenir les actions mises en place par les acteurs infra-régionaux en faveur du conseil pour la rénovation énergétique des logements
- ➔ affirmer les espaces France rénov comme point d'entrée unique pour les habitants
- ➔ s'appuyer sur le réseau des maisons France service pour orienter les usagers vers l'interlocuteur le plus adéquat
- ➔ assurer à chaque citoyen via son administration territoriale l'accès à un service de qualité.
- ➔ s'inspirer de l'expérience des territoires où le service fonctionne le mieux pour améliorer les services existants.
- ➔ soutenir l'action des espaces France Rénov' dans l'accompagnement de la rénovation des copropriétés
- ➔ instaurer des dispositifs de prêts sous conditions de ressources pour

les propriétaires bailleurs réalisant des opérations de rénovation énergétique.

- ➔ **accompagner l’État** dans le soutien au dispositif CoachCopro.
- ➔ **accompagner l’USH** en soutenant financièrement la rénovation du logement social, y compris par une nouvelle vague EnergieSprong.
- ➔ En tant qu’autorité de gestion du FEDER, prévoir un **fléchage accru des fonds européens** sur le soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux dans la prochaine programmation des FESI<sup>1</sup>.
- ➔ **soutenir les acteurs de l’assistance à maîtrise d’usage**
- ➔ **impliquer les bailleurs sociaux** dans cette assistance à maîtrise d’usage.

---

<sup>1</sup> Fonds européens structurels et d’investissement

## 2) La rénovation des logements pour la transition écologique, le développement social et le tissu économique du territoire

### 2.1. Un enjeu social d'accès au logement décent

#### Lutter contre la vulnérabilité et la précarité énergétique

Le confort thermique, une composante essentielle d'un logement décent

L'accès à un logement décent implique, en premier lieu, le respect du **confort thermique**. Celui-ci se définit comme la **sensation de bien-être** ressentie par les individus dans un espace donné, résultant de l'interaction entre plusieurs paramètres : température, humidité, qualité de l'air, isolation thermique et capacité à ventiler ou rafraîchir l'espace.

Cette exigence est inscrite dans le *décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent*, qui précise que le logement doit comporter "une installation permettant un chauffage normal (...) adaptée aux caractéristiques du logement". Le Code de la construction et de l'habitation<sup>2</sup> fait référence à une température de **18 °C au centre des pièces**, tout en permettant à l'occupant de réguler la température en dessous de ce seuil si besoin.

Si le décret de 2002 ne mentionne pas la régulation de la température du logement en période estivale, cette notion a été introduite en 2021 par la **réglementation environnementale RE20203** (même si celle-ci est applicable uniquement aux constructions neuves). Le confort thermique estival y apparaît comme un axe **central de la transition énergétique**.

Garantir le confort thermique, c'est donc assurer à la fois la possibilité de limiter les déperdition de chaleur en hiver, et de **se protéger efficacement des fortes chaleurs** estivales.

Cette exigence est d'autant plus importante que les **perspectives climatiques à moyen et long terme** restent incertaines. Certains modèles prévoient un réchauffement progressif dans l'ouest de l'Europe, d'autres évoquent des événements extrêmes plus fréquents (canicules, vagues de froid). Enfin, des études scientifiques évoquent le risque — encore hypothétique — d'un

---

<sup>2</sup>Article R171-11

<sup>3</sup> définie par l'arrêté du 4 août 2021, reprise dans les R.172-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. La RE2020 introduit un indicateur de confort d'été (les degrés-heures d'inconfort), afin de limiter les surchauffes dans les logements.

refroidissement brutal lié à un possible effondrement de la circulation océanique (AMOC<sup>4</sup>).

Face à cette incertitude, les politiques de rénovation doivent viser à garantir un **niveau de confort thermique robuste et résilient** pour tous les habitants, quels que soient leurs moyens et leur localisation.

### Deux notions à distinguer : la vulnérabilité et la précarité énergétiques :

- Un ménage est dit en situation de **vulnérabilité énergétique** si son taux d'effort énergétique, c'est-à-dire ses dépenses énergétiques théoriques<sup>5</sup> liées à l'habitat rapportées à son revenu disponible, est supérieur à 9,2 %, soit au double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine<sup>6</sup>. A noter que le chauffage et l'eau constituent 95 % des dépenses contraintes théoriques et que le confort d'hiver représente aujourd'hui encore l'enjeu financier prépondérant. La **précarité énergétique** est pour sa part définie par la loi Grenelle 2 en 2010 : « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

La précarité énergétique touche une large part de la population au plan national. Selon l'ONPE (Office national de la précarité énergétique), lors de l'hiver 2023-2024, 75 % des Français ont déclaré avoir diminué le chauffage chez eux pour limiter le montant de leurs factures et 30 % des Français ont déclaré avoir souffert du froid<sup>7</sup>. Toujours selon l'ONPE, la précarité concerne en particulier les populations rurales (le coût du chauffage s'ajoutant à celui du carburant). Les familles monoparentales et les familles nombreuses sont de plus particulièrement concernées par l'incapacité de faire face aux coûts de l'énergie. Le CES (conseil économique et social) européen a ainsi souligné que « Les femmes sont plus susceptibles que les hommes d'être touchées par la précarité énergétique »<sup>8</sup>. Parfois les facteurs de précarité se cumulent (isolement, âge, notamment du fait de pensions inférieures à celles des hommes...).

<sup>4</sup> AMOC : Atlantic Meridional Overturning Circulation (circulation méridienne de retournelement de l'Atlantique), voir : <https://www.futura-sciences.com/planete/actualites/meteorologie-effondrement-ce-courant-atlantique-va-provoquer-dangereux-refroidissement-certaines-regions-116912/>

<sup>5</sup> Les dépenses énergétiques théoriques liées à l'habitat correspondent à un usage standard du logement occupé (source : INSEE, étude Pays de la Loire n°139)

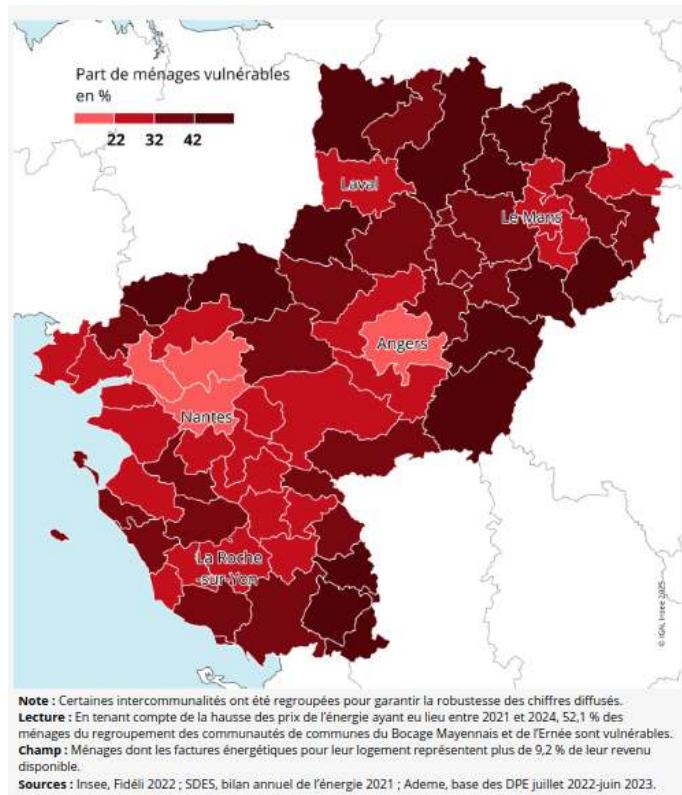
<sup>6</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8342761>

<sup>7</sup> <https://onpe.org/tableaux-de-bord-2024>

<sup>8</sup> <https://www.eesc.europa.eu/fr/news-media/news/les-femmes-plus-susceptibles-que-les-hommes-detre-touchees-par-la-precarite-energetique-energy-poverty>

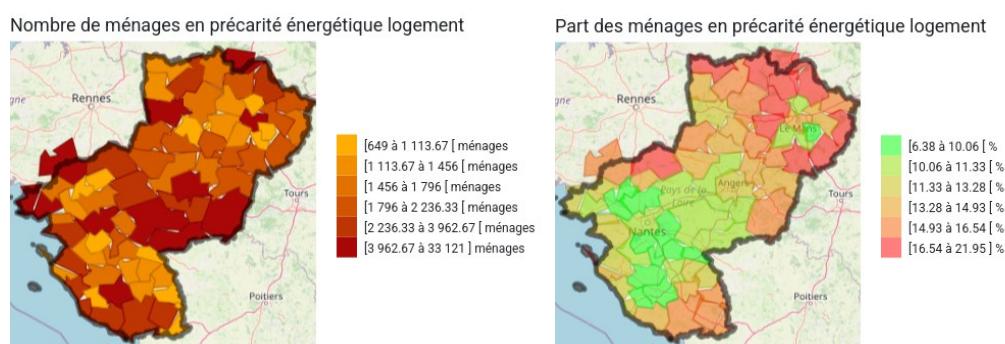
## Des situations contrastées selon les territoires ligériens

La vulnérabilité énergétique touchait en 2021 16,7 % de la population ligérienne avec une prégnance renforcée aux franges de la région.



En Pays de la Loire, 207 643 ménages étaient en situation de précarité énergétique en 2021, soit 12,2 % de la population contre 14,79 % au plan national<sup>9</sup>.

Si les principales agglomérations sont les premières concernées par la précarité énergétique en nombre de logements, les territoires situés aux franges de la Région, notamment en Sarthe et Mayenne, sont les plus touchés en proportion de la population. **C'est donc bien sur l'ensemble du territoire régional qu'il faut agir pour contribuer à l'accès de tous au confort thermique.**



<sup>9</sup> Source : TEO/GEODIP

La vulnérabilité énergétique peut donc être définie comme une exposition accrue au risque de précarité.

La précarité énergétique est liée au revenu des habitants, mais également à l'état du logement.

La performance énergétique des logements est attestée par le **diagnostic de performance énergétique (DPE)**.

Au-delà de la construction de nouveaux logements, la rénovation des logements existants, et notamment leur rénovation énergétique, constitue un enjeu social d'importance.

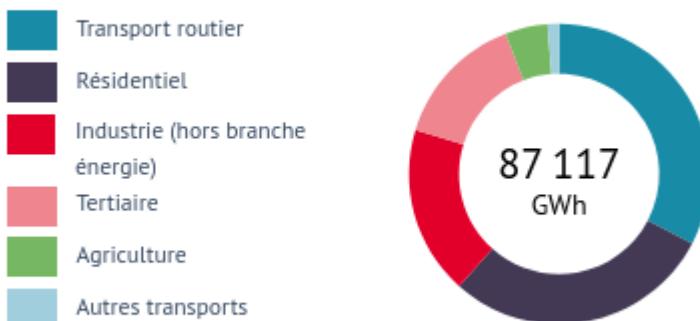
## 2.2. Un enjeu énergétique et écologique

### Une consommation énergétique importante

Le logement est le 2<sup>ème</sup> poste de consommation énergétique et le 4<sup>ème</sup> poste d'émission de GES dans la région, il représente donc un levier important de transition énergétique pour limiter le changement climatique

Dans les Pays de la Loire, le résidentiel contribue à hauteur de 29% de la consommation énergétique<sup>10</sup> et à hauteur de 11,6 % des émissions de GES<sup>11</sup>.

Par secteur (2023)



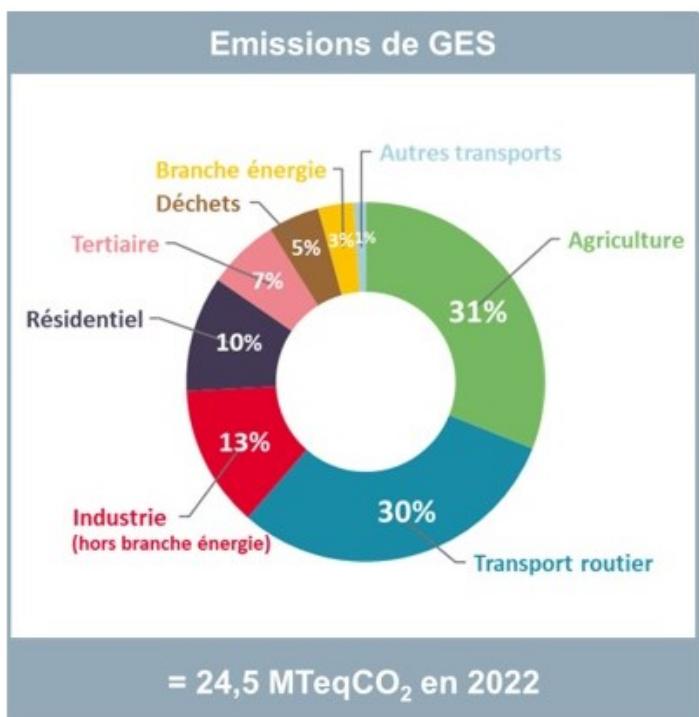
<sup>10</sup> <https://teo-paysdelaloire.fr/tableau-de-bord/consommation-denergie/>

<sup>11</sup> [https://teo-paysdelaloire.territory.fr/?zone=region&maille=epci&zone\\_id=52&analysis=226&theme=%C3%89missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre&nom\\_territoire=Pays%20de%20la%20Loire](https://teo-paysdelaloire.territory.fr/?zone=region&maille=epci&zone_id=52&analysis=226&theme=%C3%89missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre&nom_territoire=Pays%20de%20la%20Loire). Ces chiffres sont en adéquation avec les chiffres nationaux : le bâtiment contribue à 43 % de la consommation d'énergie et à 23 % des émissions de GES, le logement en constituant les deux tiers.

<https://infos.ademe.fr/lettre-international-mars-2021/en-france-la-renovation-energetique-saccelere/>  
et <https://www.cci.fr/actualites/la-renovation-energetique-des-perspectives-demploi-et-de-carrieres-riches-dexperiences>

Source : Teo, dernière année disponible.

Émissions de GES (source Air Pays de la Loire)<sup>12</sup>



Le CESER a émis dans son étude sur les mobilités de décembre 2024, des préconisations pour favoriser la transition énergétique des mobilités de personne.

La transition énergétique des logements passe par la construction de nouvelles habitations qui vont répondre de manière performante aux normes et aux attentes en matière de sobriété énergétique. Mais elle passe également par la rénovation tant des logements occupés que des logements vacants. Dans un contexte de tension sur le marché du logement, les nouvelles constructions seules ne peuvent couvrir les besoins. D'autre part la requalification des logements existants permet de conserver une bonne partie des matériaux utilisés pour la construction, il s'agit de conserver l'énergie grise<sup>13</sup>.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la COP régionale souligne que le parc de logements se développe plus rapidement en Pays de la Loire que dans le reste de la France. Ce développement est dû à plusieurs phénomènes : croissance démographique importante de l'Ouest de la région, vieillissement de la population avec des migrations infra-régionales, changements de modes de vie (décohabitation).

<sup>12</sup><https://www.airpl.org/emissions-climat/chiffres-en-pays-de-la-loire>

<sup>13</sup>L'énergie grise représente la quantité totale d'énergie utilisée lors du cycle de vie d'un produit, depuis l'extraction des matières premières jusqu'à sa fabrication, son transport, son installation, son entretien, et enfin son recyclage ou élimination. Source : <https://www.connaissancedesenergies.org/questions-et-reponses-energies/quappelle-t-lenergie-grise>

## 2.3. Un enjeu en matière de développement économique et d'emploi

La rénovation énergétique des logements, outre qu'elle est un impératif social et environnemental, est source de développement économique du territoire.

### Un enjeu économique de 25 milliards d'euros annuels au plan national

Selon l'observatoire des métiers du BTP, en 2023, l'activité de rénovation énergétique a généré 25 Md€ de chiffre d'affaires au plan national<sup>14</sup>.

Le secteur est en croissance : en 2022, l'ADEME estimait à plus de 117 000 le nombre d'emplois du secteur du bâtiment lié à la transition énergétique en France

En Pays de la Loire, le bâtiment concernait en 2023 environ 85 000 salariés<sup>15</sup> soit 7 % des salariés de la région.

Auditionné par le CESER, M. Pierre-Yves Le Foll, directeur de la CERC des Pays de la Loire, communique les estimations suivantes pour les Pays de la Loire :

- ➔ Chiffre d'affaires du secteur de la construction : 16 milliards d'euros en 2023, dont 13,8 milliards pour le bâtiment (soit environ 10 % du PIB régional).
- ➔ 12 % des entreprises ligériennes travaillent dans le secteur de la construction.
- ➔ 30 800 établissements, dont 19 400 indépendants
- ➔ 83 230 salariés dont 8 000 intérimaires
- ➔ L'activité de ces entreprises est répartie à part égale entre l'entretien et la rénovation
- ➔ 5 milliards d'euros sont dédiés à l'entretien-rénovation des logements, dont 1,2 Md€ pour la rénovation énergétique.

<sup>14</sup> <https://www.metiers-btp.fr/wp-content/uploads/2024/02/Etude-entretien-renovation-WEB-synthese.pdf>  
[https://www.ffbatiment.fr/-/media/Project/FFB/FFB/Articles/Nationale-1005/PDF/B%C3%A2timent-en-chiffres\\_2024.pdf?](https://www.ffbatiment.fr/-/media/Project/FFB/FFB/Articles/Nationale-1005/PDF/B%C3%A2timent-en-chiffres_2024.pdf?)

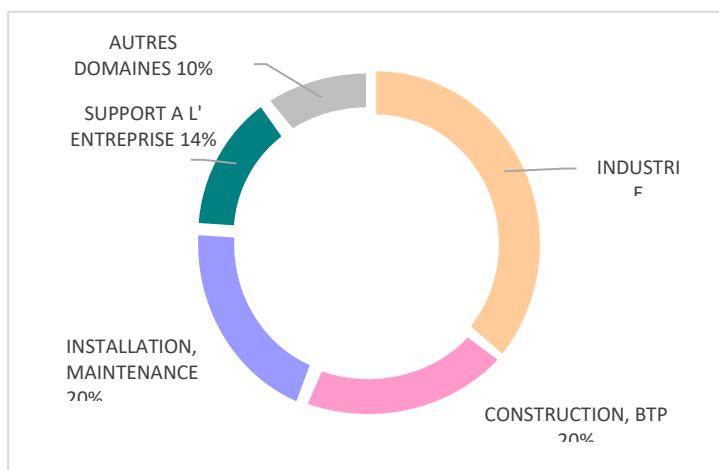
<sup>15</sup> Source : observatoire de l'emploi, <https://www.observatoire-emploi-paysdelaloire.fr/telechargement/11059>

## Un secteur pourvoyeur d'emplois

A l'échelle nationale, la DARES chiffrait en 2023 entre 170 000 et 230 000 le nombre d'emplois supplémentaires à créer dans la rénovation énergétique des bâtiments d'ici à 2030. Selon le scénario final (de référence<sup>16</sup> ou bas carbone), l'emploi du secteur augmenterait entre 6,7 et 9,1 % en Pays de la Loire<sup>17</sup>.

Pierre-Yves le Foll fait part de 12 000 intentions de recrutement en 2024 dans le secteur de la construction (qui comprend le bâtiment, les travaux publics et l'industrie des matériaux...). Il indique que la région des Pays de la Loire est l'une des plus dynamique dans l'activité d'entretien-rénovation. Elle connaît ainsi la plus forte croissance des régions au troisième trimestre 2024.

En effet, d'après l'ADEME, les chantiers de rénovation énergétique se multiplient, mais pas aussi vite qu'il le faudrait pour atteindre les objectifs que s'est fixés la France en la matière. L'ADEME souligne qu'ils se heurtent de plus en plus à une pénurie de main-d'œuvre<sup>18</sup>.



*Les emplois en tension en Pays de la Loire en 2022 concernent pour 20 % le secteur du bâtiment. Source : Observatoire de l'emploi en Pays de la Loire<sup>19</sup>*

<sup>16</sup> C'est-à-dire le scénario reflétant l'évolution la plus plausible en fonction des tendances observées à date, voir ici : <https://www.ffbatiment.fr/-/media/Project/FFB/FFB/Articles/Nationale-1005/PDF/B%C3%A2timent-en-chiffres-2024.pdf>

<sup>17</sup> <https://dares.travail-emploi.gouv.fr/publication/renovation-energetique-des-batiments-quels-besoins-de-main-doeuvre-en-2030>

<sup>18</sup> <https://infos.ademe.fr/article-magazine/renovation-energetique-des-metiers-en-tension/>

<sup>19</sup> <https://www.observatoire-emploi-paysdelaloire.fr/rubrique/les-metiers-en-tension>

La féminisation des emplois reste un enjeu pour contribuer à l'égalité entre les femmes et les hommes. Ainsi, en 2022, les femmes représentaient 12,9 % des salariés du secteur, et seulement 1,8 % des ouvriers. On note toutefois une évolution positive car la proportion de femmes n'était que de 8,9 % en 2000<sup>20</sup>. L'accès des femmes à la direction des entreprises du secteur est également un enjeu, la FFB recensait en 2022 10 % de femmes parmi ses mandataires.

Par ailleurs, au-delà des entreprises chargées de la rénovation, c'est tout un écosystème économique qui peut bénéficier de la dynamique de la rénovation des logements, en particulier les entreprises spécialisées dans les matériaux de rénovation, ainsi que les équipementiers.

Axel David, directeur de l'USH des Pays de la Loire souligne ainsi lors de son audition au CESER, le recours à des entreprises locales, à l'image de l'équipementier Synerpod ou le fabricant de façades bois SYbois, dans l'application de la démarche EnergieSprong.

**La rénovation énergétique des logements constitue donc un enjeu pour le développement économique de l'ensemble du territoire régional.**

## **Les principales mutations des métiers**

La rénovation énergétique des logements s'inscrit dans un contexte de transformation profonde des métiers du bâtiment, portée par la transition écologique et l'innovation technologique. L'étude menée par l'Observatoire prospectif des métiers et des qualifications du BTP<sup>21</sup> met en évidence plusieurs mutations majeures qui redéfinissent les compétences et les pratiques des professionnels du secteur :

### **L'évolution des compétences face aux exigences environnementales**

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments impose aux artisans et plus généralement à l'ensemble des entreprises du bâtiment d'intégrer des solutions constructives innovantes. L'essor des matériaux biosourcés, le développement des systèmes d'isolation thermique performants et la montée en puissance des énergies renouvelables transforment les pratiques des métiers traditionnels. Les professionnels sont ainsi amenés à se former à la pose de panneaux photovoltaïques, aux dispositifs de récupération

<sup>20</sup><https://www.ffbatiment.fr/actualites-batiment/presse/journee-de-la-femme-2023>

<sup>21</sup><https://www.metiers-btp.fr/nos-etudes/les-mutations-dans-les-secteurs-du-batiment-et-des-travaux-publics/>

de chaleur ou encore aux systèmes domotiques permettant une gestion optimisée de la consommation énergétique.

### **La numérisation et la gestion des projets en rénovation**

Les outils numériques modifient les processus de conception et de suivi des chantiers. Les chefs de chantier et conducteurs de travaux doivent maîtriser ces nouveaux outils pour améliorer la planification et le contrôle des performances énergétiques des bâtiments rénovés. A l'heure de l'IA, la gestion des données devient une compétence clé, notamment pour optimiser les interventions et garantir la conformité aux réglementations en vigueur.

### **L'adaptation aux nouvelles attentes des particuliers**

Avec l'émergence des plateformes numériques de mise en relation, les entreprises du bâtiment doivent adapter leur modèle économique et leurs stratégies commerciales. La demande des particuliers évolue vers une approche globale intégrant conseil, réalisation et suivi des travaux de rénovation. Les artisans et chefs d'entreprise doivent ainsi renforcer leur capacité à accompagner leurs clients dans un contexte réglementaire mouvant et leur apporter les informations nécessaires pour faciliter la prise de décisions de ces derniers, proposer des services personnalisés et à valoriser leur expertise en matière de performance énergétique.

### **L'enjeu des formations et des parcours professionnels**

Face à ces évolutions, la formation continue est essentielle pour garantir l'adaptation des professionnels aux nouveaux défis du secteur. L'attention portée aux conditions de travail, l'intégration des enjeux environnementaux et numériques dans les cursus de formation est un levier stratégique pour accompagner la montée en compétences des salariés et attirer vers les métiers de la rénovation énergétique. Soutenir ces évolutions est un enjeu clé pour garantir l'atteinte des objectifs régionaux en matière de performance énergétique des logements et assurer la pérennité des entreprises du secteur.

Cet enjeu d'amélioration de la formation continue aux métiers de la rénovation est également pointé par le Sénat qui souligne que « des enjeux de formation aux nouvelles pratiques de rénovation énergétique s'imposent aux professionnels du bâtiment afin d'absorber la demande »<sup>22</sup>. Pour le Sénat, l'ensemble de la chaîne de valeur est concerné par ce besoin de formation : auditeurs et diagnostiqueurs, entrepreneurs, techniciens, ouvriers de la rénovation, maîtres d'œuvre et architectes, manageurs des consommations énergétiques et accompagnateurs.

## **2.4.**

### **2.5. Des objectifs régionaux de rénovation ambitieux**

---

<sup>22</sup> <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-11.pdf>

Afin de répondre à ces enjeux, les actions de rénovation sont naturellement au cœur de la transition du secteur résidentiel<sup>23</sup>. Elles sont complémentaires aux constructions de nouveaux logements (un peu moins de 20 000 logements en 2024, soit environ 1 % du parc total existant)<sup>24</sup>.

**Dans cette optique que la Région a prévu dans le SRADDET la rénovation de 1 000 000 de logements entre 2020 et 2050, soit 30 000 logements par an.**

Dans son avis sur le SRADDET rendu en mars 2021, le CESER soulignait que « *ceci va nécessiter un effort très important et une mobilisation de l'ensemble des acteurs du territoire* ». Pour le CESER, au-delà du chiffre affiché, c'est bien une rénovation énergétique globale et performante du logement qui doit être recherchée, en privilégiant d'abord les logements les moins performants.

Le CESER précisait alors que « *La Région devra se saisir des dispositifs mis en place par l'État dans le cadre du plan de relance et adapter le SRADDET en conséquence. Les PTRE<sup>25</sup> devront contribuer à faciliter l'accès à la rénovation énergétique. Enfin, en matière de rénovation énergétique, les matériaux biosourcés sont à privilégier comme l'indique le SRADDET.*

<sup>23</sup> Voir le diagnostic de la COP régionale p. 68 : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/pays-de-la-loire/irecontenu/telechargement/123535/915569/file/COP%20Diagnostic%20r%C3%A9gional%20VFF.pdf>

<sup>24</sup><https://teo-paysdelaloire.fr/tableau-de-bord/construction-deconstruction/>

<sup>25</sup> Plateformes territoriales de la rénovation énergétique

### 3) L'état des lieux du logement en Pays de la Loire

#### 3.1. Une majorité de maisons individuelles occupées par des propriétaires<sup>26</sup>

**Les Pays de la Loire comptaient plus de 2 millions de logements en 2021**, dont plus de 1,7 million sont occupés à titre de résidences principales. **Le parc est constitué à 83 % de résidences principales**, majoritairement occupées par leurs propriétaires.

Les ménages ligériens sont en effet particulièrement nombreux à **posséder le logement qu'ils occupent** : 64,1 %, contre 57,7 % au niveau national.

Les Pays de la Loire sont une des régions françaises où l'**habitat individuel** est le plus développé. Pour une grande part d'entre eux, l'accession à la propriété va de pair avec le choix d'occuper une maison. Plus de 7 ménages ligériens sur 10 résident ainsi dans un logement individuel, 2e taux le plus élevé parmi les régions françaises après le Centre-Val de Loire.

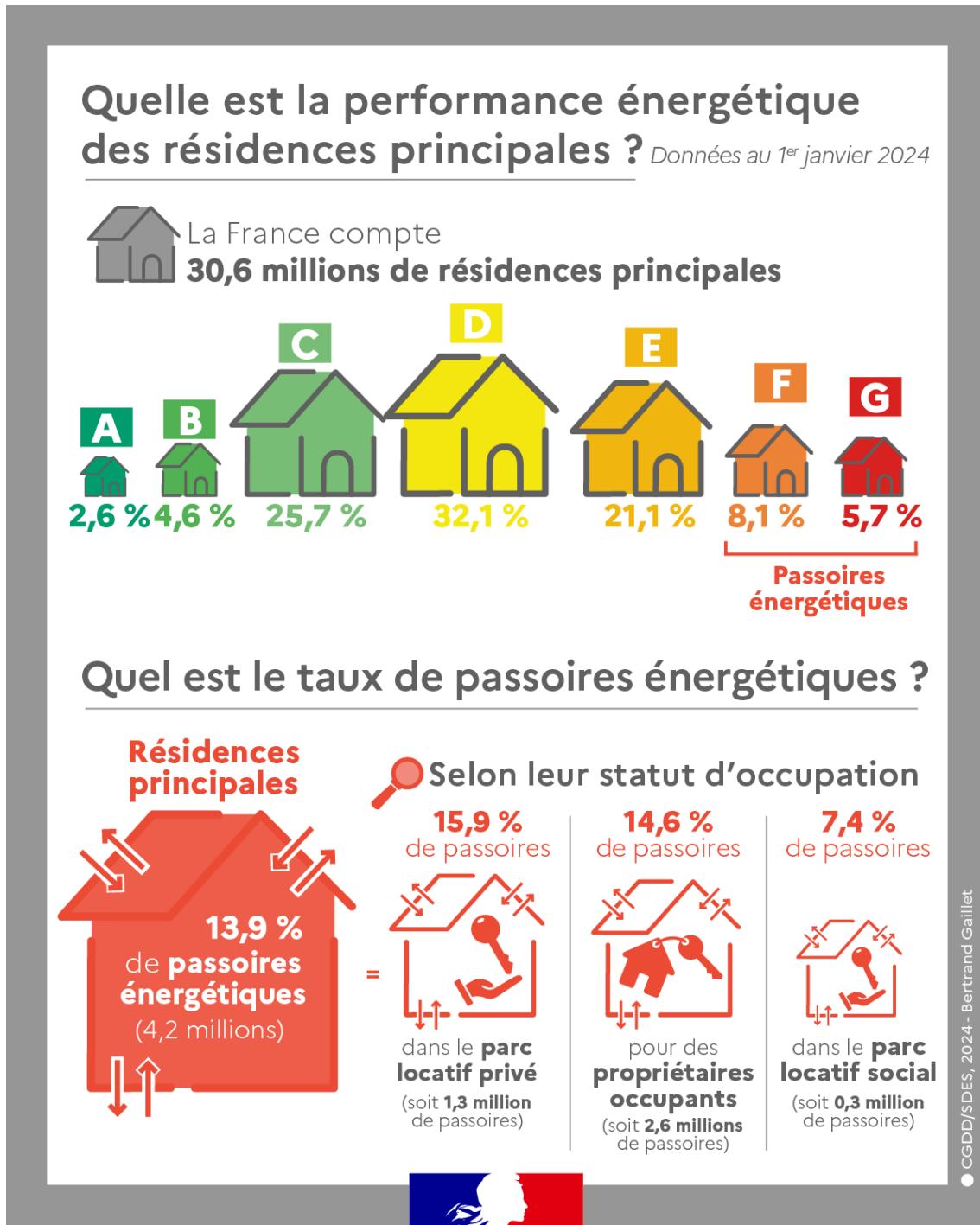
Or c'est dans les maisons individuelles et le parc privé que les enjeux de performance énergétique sont les plus marqués.

Enfin, la région compte par ailleurs plus de 221 000 **résidences secondaires**, représentant 10,6 % du parc de logements, taux supérieur à la moyenne nationale.

Lors de son échange avec le CESER, Philippe Henry, vice-président du Conseil Régional et maire de Château-Gontier, souligne son souhait, dans le cadre de son droit de préemption, de pouvoir limiter la rénovation de logements voués dans un avenir proche à la démolition pour laisser la place à un habitat offrant une densité supérieure, permettant de limiter l'artificialisation des terres.

<sup>26</sup><https://www.paysdelaloire-eco.fr/ressources-analyses/logement/parc-de-logement/>

### 3.2. Un peu moins de passoires énergétiques dans la région que la moyenne française



**Le parc de logements par classe de performance énergétique**  
Au 1<sup>er</sup> janvier 2024

[www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

Source : État<sup>27</sup>

<sup>27</sup><https://www.notre-environnement.gouv.fr/actualites/breves/article/combien-de-residences-principales-sont-des-passoires-energetiques> / <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2024>

A noter que le taux de passoires énergétiques est supérieur lorsqu'on intègre les résidences secondaires : au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le service des données et études statistiques (SDES) du gouvernement a recensé 5,8 millions logements classés F ou G, soit 15,6% de l'ensemble des appartements et maisons.

Au plan national, **les logements individuels sont en moyenne plus énergivores que les appartements.**

**Le taux de passoires énergétiques est plus fort dans le parc locatif privé que pour les logements occupés par leur propriétaire et que pour les logements sociaux.**

La part des passoires énergétiques dans le parc locatif privé était en 2023 de 21,6 % pour les maisons et 17,1 % pour les appartements. Pour les propriétaires occupants, la part des passoires est de 17,4 % pour les maisons et 13,3 % pour les appartements.

En revanche, dans le parc locatif social, le taux de logements étiquetés F et G est de 8,2 % pour les appartements et 7,3 % pour les maisons.

Au plan national, sur près de 10 millions de logements concernés par des diagnostics de performance énergétique réalisés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, 12 % sont des passoires énergétiques. A noter que cette statistique ne concerne que les logements qui ont fait l'objet de DPE.

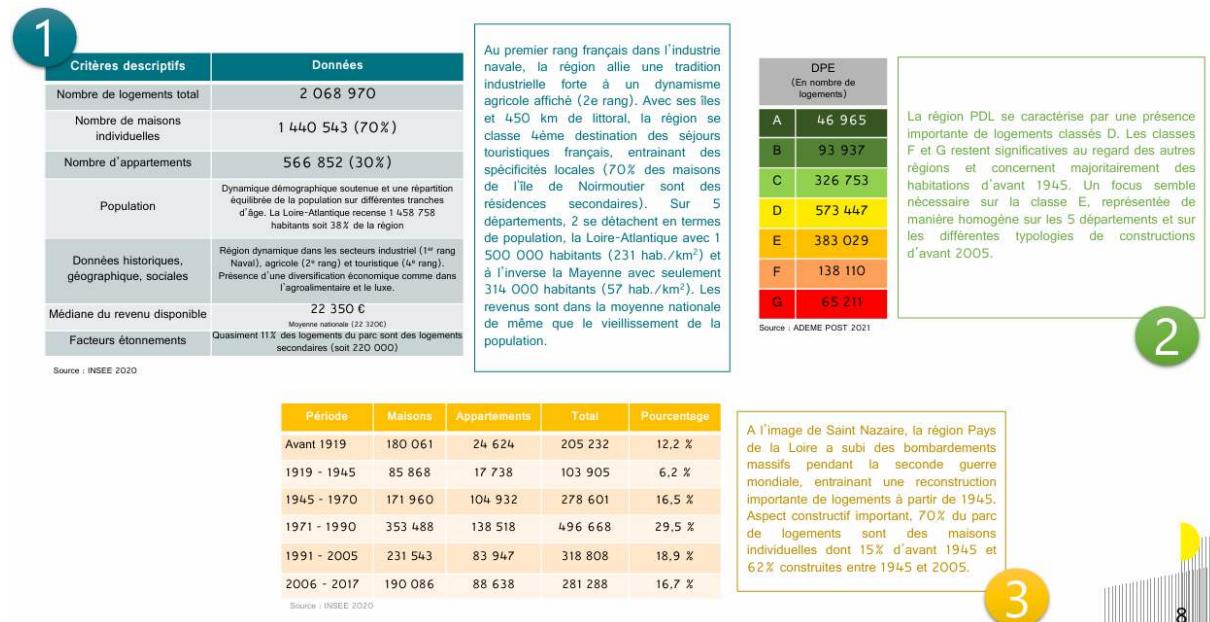
La question de la connaissance de la performance énergétique est un enjeu pointé lors d'une enquête du groupe BPCE<sup>28</sup> en juin 2022<sup>29</sup>, qui pointe une méconnaissance du DPE par la moitié des bailleurs (et 82 % de leurs locataires), et une probable surestimation de la performance du bien par les autres propriétaires.

A noter que l'évolution du coefficient de conversion de l'électricité (voir annexe) va amener mécaniquement à diminuer de 14 % le nombre de passoires énergétiques sans qu'aucuns travaux ne soient réalisés.

<sup>28</sup>Groupe bancaire regroupant notamment la Banque Populaire et la Caisse d'Épargne

<sup>29</sup><https://www.observatoire-transports.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-services-express-regionaux-metropolitains-un-a605.html>

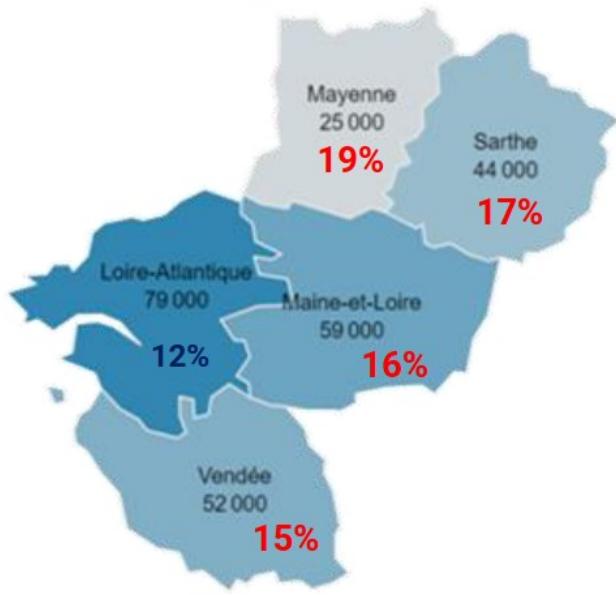
## Focus sur le plan régional :



source : audition de Pierre-Yves Le Foll, directeur de la CERC des Pays de la Loire, par le CESER.

**Les Pays de la Loire ont un taux de passoires énergétiques inférieur à la moyenne nationale (12,4 contre 13,9%), et différent selon les départements.**

**260 000 passoires énergétiques estimées et un poids variable selon les départements**



Chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2023 donnés par la CERC lors de son audition, tiré des statistiques de l'observatoire national de la rénovation énergétique.

Une étude de l'INSEE concernant les Pays de la Loire (intitulée : « Différents profils de logements énergivores sur le territoire ligérien ») a été publiée en 2023<sup>30</sup>. Elle distingue **plusieurs types de logements susceptibles d'être des passoires énergétiques** :

- ➔ les petits logements sur-occupés très présents en milieu urbains,
- ➔ les maisons individuelles et les logements anciens ou chauffés au fuel en milieu rural<sup>31</sup>.
- ➔ ainsi que les résidences secondaires sur le littoral.

Il n'en reste pas moins que la précarité énergétique reste un sujet important en Pays de la Loire.

### 3.3. Le logement social en Pays de la Loire : des performances supérieures au locatif privé, mais un enjeu de rénovation toujours présent

L'offre locative sociale dans la région Pays de la Loire s'élève à 250 000 logements. Le parc social représentait, au 1er janvier 2024, 14,2 % des résidences principales contre 17,4 % au niveau national.

La part de logements individuel, y compris dans le logement social, est plus importante en Pays de la Loire que dans la moyenne de la France métropolitaine. Les Pays de la Loire sont la deuxième région qui propose le plus de logements sociaux individuels (26 %) ex aequo avec Centre Val de Loire (26 %) mais en deçà des Hauts-de-France (35 %). On constate de fortes disparités selon les départements. En Vendée, 47 % des logements sociaux sont des maisons contre uniquement 16 % en Loire-Atlantique. Les autres départements comptent entre 25 % à 32 % de logements sociaux individuels.

Parmi ces logements, il y avait au 1<sup>er</sup> janvier 2024 environ 50 000 logements basses consommations (classes A et B) et près de 4 000 passoires thermiques (classes F et G) (anciens et nouveaux DPE confondus) en Pays de la Loire<sup>32</sup>.

---

<sup>30</sup><https://www.insee.fr/fr/statistiques/6688866>

<sup>31</sup> Le chauffage au fuel n'induit pas forcément un logement mal isolé et une mauvaise performance calorique, cependant il est polluant et générateur d'effet de serre.

<sup>32</sup> <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-en-pays-de-la-loire-au-1er-a6644.html> et <https://teo-paysdelaloire.fr/tableau-de-bord/logements-sociaux/>

La rénovation des logements sociaux constitue un enjeu social particulièrement fort, puisque, comme le souligne une étude de l'INSEE d'avril 2024<sup>33</sup>, le parc social loge des populations plus touchées que la moyenne des Français par la pauvreté.

En 2022, en France métropolitaine, à La Réunion et en Martinique, la moitié des ménages locataires du parc social ont un niveau de vie inférieur à 1 400 euros par mois, soit un niveau de vie médian nettement inférieur à celui des ménages locataires du secteur libre (1 700 euros) et des ménages propriétaires (2 200 euros).

Au total, 34 % des ménages locataires du parc social sont pauvres, contre 21 % dans le secteur libre et 8 % pour les ménages propriétaires. En tenant compte de la taille des ménages, cela représente 37 % des personnes vivant dans un logement social.

---

<sup>33</sup><https://www.insee.fr/fr/statistiques/8392029>

## 4) Des outils et diagnostics au service de la rénovation énergétique

### 4.1. Le diagnostic de la performance énergétique, un baromètre contestable mais indispensable

#### Définition du DPE

Créé en 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte :

- la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale,
- les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment
- une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.
- une information sur les conditions d'aération ou de ventilation.
- des recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic<sup>34</sup>.

Il s'agit d'une expertise réalisée par un professionnel certifié du bâtiment et de l'énergie.

Le DPE dispose de **7 classes**, de A à G, les classes A et B étant qualifiés de « basse consommation », les classes F et G désignant des « **passoires énergétiques** ».

**L'arrêté du 31 mars 2021** relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine a reprécisé les obligations et les seuils. De plus, le DPE dépend à la fois de la consommation d'énergie primaire du logement en kWh/ m<sup>2</sup> / an et des émissions de GES estimées par m<sup>2</sup> et par an.

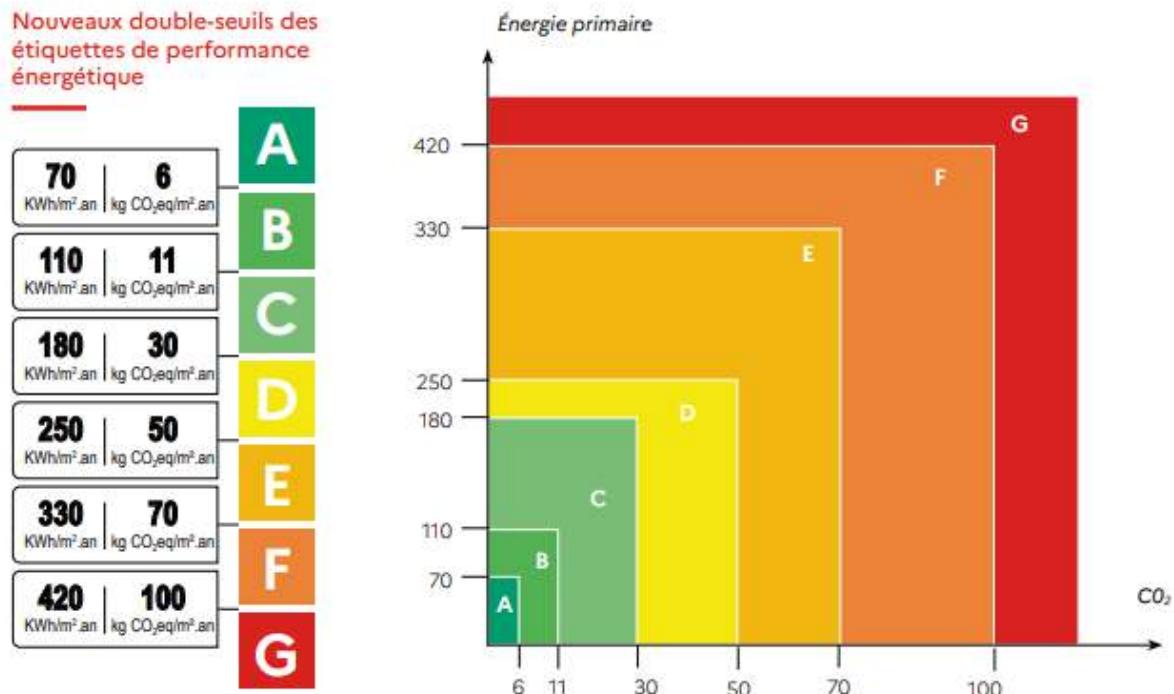
Ces valeurs sont fixées par arrêté (le dernier datant du 20/04/2024 à date), et dépendent de la surface et de l'altitude du logement<sup>35</sup>.

Les dispositions concernant les petits logements (< 40 m<sup>2</sup>) adoptées par l'**arrêté du 25 mars 2024** font débat. Le gouvernement considère qu'elles corrigent un biais de calcul, conduisant un grand nombre de petits logements à être qualifiés

<sup>34</sup> code de la construction article L126-26

<sup>35</sup><https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=XVrWD3X2HrCSQ8H60WvMu0H0-O1EhNvzqkhdsD-P4D4>

de manière excessive de passoires énergétiques. De son côté, la fondation pour le logement des défavorisés voit dans l'arrêté un risque pour les locataires les moins aisés financièrement de ne pas voir leur logement rénové<sup>36</sup>.



Source du graphique : Connaissance des énergies<sup>37</sup>

Depuis 2021, le DPE a perdu son caractère purement informatif pour devenir opposable. Les DPE sont valables généralement 10 ans mais les DPE réalisés entre 2018 et le 30 juin 2021 ont expiré au 31 décembre 2024.

Le DPE des logements individuels est complété pour les copropriétés construites avant 2013 par le DPE collectif. Cette obligation instituée par la loi climat et résilience de 2021 (article 158) concerne toutes les copropriétés à partir de 2026<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> [https://www.francetvinfo.fr/replay-magazine/france-2/complement-d-enquete/complement-d-enquete-passoires-thermiques-la-pompe-a-fric\\_7101411.html](https://www.francetvinfo.fr/replay-magazine/france-2/complement-d-enquete/complement-d-enquete-passoires-thermiques-la-pompe-a-fric_7101411.html)

<sup>37</sup> <https://www.connaissancesdesenergies.org/questions-et-reponses-energies/que-faut-il-savoir-sur-le-diagnostic-de-performance-energetique-dpe?stc=u13320n163141>

<sup>38</sup> Voir <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37504> et <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043956924>

## Des conséquences du DPE

Le DPE, qui doit qualifier la consommation énergétique des logements, influe sur leur prix de vente.

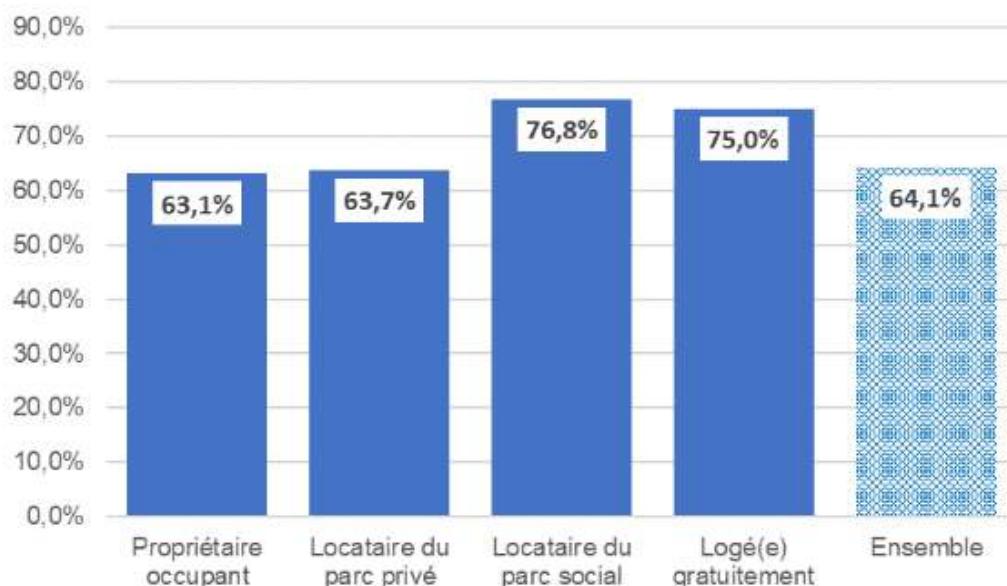
Le classement F ou G entraîne le classement du logement en tant que « passoire énergétique » et interdit la mise en location du logement, tout en bloquant le loyer pour ceux qui sont déjà en cours de bail.

Par ailleurs, la vente de bâtiments classés E, F ou G par le DPE, à partir de 2034 de ceux classés D, impose la réalisation d'un audit énergétique (voir plus bas).

## Une connaissance des DPE à améliorer

L'ANIL souligne dans une étude datant de 2024 le « fort taux de méconnaissance qu'ont les ménages de l'étiquette de performance énergétique de leur résidence principale. Cette connaissance reste suspendue au DPE, associé à un acte administratif, c'est-à-dire une obligation posée au moment d'une vente ou d'une entrée en location. Les propriétaires bailleurs connaissent mieux l'étiquette énergétique de leur logement locatif que celle de leur résidence principale, et semblent l'appréhender comme une figure imposée. »<sup>39</sup>

*Part des répondants déclarant ignorer l'étiquette énergétique de leurs résidences principales*  
Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2.980 répondants



<sup>39</sup>[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/renovation\\_energetique\\_france\\_enjeux\\_interet\\_adhesion.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/renovation_energetique_france_enjeux_interet_adhesion.pdf)

## **Une qualité des DPE à consolider**

De nombreux logements n'ont pas encore de DPE, en particulier des propriétaires occupants. De plus, plusieurs acteurs auditionnés par le CESER ont signalé que les DPE, quoique réalisés la plupart du temps avec honnêteté par les diagnostiqueurs, peuvent être variables pour un même logement. Il en résulte un climat mitigé sur le degré de confiance apporté à cet indicateur pourtant désormais opposable.

**La fraude semble être marginale.** Le conseil d'analyse économique (CAE) a publié en juin 2024 un rapport sur « les effets des réformes du diagnostic de performance énergétique sur sa fiabilité ». Il y est indiqué que la réforme de 2021 visant à fiabiliser les DPE « a porté ses fruits. Avant les réformes de 2021, on estime que 3,9% des DPE étaient manipulés et se trouvaient dans une catégorie plus favorable. En analysant les données avant et après les deux principales réformes (harmonisation et opposabilité du DPE, puis entrée en vigueur de l'interdiction de location des passoires énergétiques), on observe que la part des DPE soupçonnés d'être manipulés aux seuils diminue de plus de moitié, pour atteindre 1,7% », indique le CAE<sup>40</sup>.

Toutefois, **les diagnostics d'un même logement peuvent diverger fortement**, comme l'a souligné le rapport de l'Assemblée nationale n°1700 d'octobre 2023 qui précise que cette différence peut atteindre jusqu'à trois lettres.

Ces divergences sont notamment dues aux **moyens dont disposent les diagnostiqueurs** dans un contexte d'augmentation très forte du nombre de diagnostics réalisés. Dans un rapport publié en juin 2025, la Cour des Comptes souligne qu'on compte aujourd'hui plus de 350 000 diagnostics réalisés par mois contre 120 000 en 2018. En réponse à cette hausse des demandes, le nombre de diagnostiqueurs immobiliers certifiés pour réaliser des DPE a lui-même augmenté de 46 % entre 2019 et 2023, ce qui souligne l'enjeu de leur formation et de la qualité de leur suivi<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup><https://www.connaissancesenergies.org/questions-et-reponses-energies/que-faut-il-savoir-sur-le-diagnostic-de-performance-energetique-dpe?stc=u13320n163141>

<sup>41</sup><https://ccomptes.fr/fr/publications/la-mise-en-oeuvre-du-diagnostic-de-performance-energetique>

M. Jérôme ROBINO, vice-président de la CAPEB (confédération de l'artisanat et des petites entreprises) Pays de la Loire, indique que ces diagnostics peuvent être différents selon la possibilité d'accéder ou non à des parties cachées du bâtiment, et donc de connaître ou pas sa structure.

Par ailleurs, des **autocorrections** peuvent être réalisées.

M. Jean-Pierre DUCOS, représentant l'URCAUE (Union régionale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), souligne devant le CESER des effets de seuils. Les diagnostiqueurs prenant acte des incertitudes liées au bâti, s'autocorrigent afin de ne pas pénaliser injustement les propriétaires des logements compte tenu des incertitudes, et donnent au logement la catégorie supérieure. Cela concerne toutefois une quantité de logements marginale. La problématique de la fiabilité des DPE est soulignée également par Alexis Lagarde, représentant de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers) au CESER, lors de son audition.

De son côté, David RODRIGUEZ, représentant de la CLCV (consommation, logement et cadre de vie), souligne lors de son audition au CESER, l'importance de la communication des diagnostics de performance énergétique (DPE) aux locataires et aux propriétaires. Il n'y a pas selon lui suffisamment de coercition en cas de DPE non communiqué. En matière de vente, le notaire s'assure que toutes les informations sont transmises à l'acquéreur mais ce n'est pas le cas en matière locative.

La Ministre en charge du Logement a présenté en mars 2025 un **plan pour rendre le DPE « irréprochable »**, prévoyant notamment une dématérialisation du DPE, ainsi qu'un durcissement des contrôles et des sanctions contre les « comportements anormaux »<sup>42</sup>.

La Cour des comptes préconise dans son rapport publié en juin 2025, **d'instaurer une carte professionnelle** pour les diagnostiqueurs pour garantir la fraude et de garantir la confiance du public.

<sup>42</sup><https://www.banquedesterritoires.fr/diagnostic-de-performance-energetique-un-plan-pour-mieux-encadrer-le-dispositif>

## 4.2. Le label RGE, une garantie ou un ajout de complexité ?

Créé en 2011, le label RGE « Reconnu Garant de l'Environnement » est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables engagés dans une démarche de qualité.

Il est attribué pour un ou plusieurs domaines de compétences précis (isolation des murs, changement de fenêtre, réalisation d'un audit énergétique).

Pour obtenir le label RGE, les prestataires de rénovation énergétique (entreprises et artisans) doivent témoigner d'une expertise dans la rénovation énergétique et de professionnalisme dans l'exécution de leurs travaux. L'acquisition du label RGE a un coût financier pour le professionnel. Il repose sur un examen de la conformité de l'entreprise à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences. Cet examen et la délivrance consécutive du signe de qualité sont assurés par des organismes de qualification (Qualibat, Qualit'EnR et Qualifelec) ou de certification (Certibat et Cerqual) titulaires d'un agrément délivré par une commission dédiée ou ayant passé une convention avec l'Etat<sup>43</sup>.

Le label RGE permet d'assurer l'éco-conditionnalité des aides à la rénovation énergétique. C'est une condition à remplir pour bénéficier des aides financières telles que MaPrimeRenov', l'Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ), les certificats d'économie d'énergie (CEE) ou encore le crédit d'impôt pour la rénovation énergétique des TPE-PME (mis en place dans le cadre du plan France Relance).

Paradoxalement, le nombre d'entreprises détentrices du label "reconnu garant de l'environnement" (RGE), obligatoire pour prétendre aux aides MaPrimeRénov', stagne autour de 60 000, et a même baissé entre 2022 et aujourd'hui, selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME). Plusieurs raisons peuvent expliquer la diminution des entreprises labellisées. Dans un rapport consacré à l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, le Sénat met en avant certaines de ces raisons<sup>44</sup> :

### → Un manque d'attractivité pour les entreprises

- La procédure de qualification n'impose qu'un seul référent RGE, quelle que soit la taille de l'entreprise, ce qui selon le Sénat désavantage comparativement les plus petites structures. La diminution des entreprises labellisées est particulièrement marquée chez celles de moins de cinq salariés.

---

<sup>43</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/label-reconnu-garant-environnement-rge>

<sup>44</sup> <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-11.pdf> page 92

- L'orientation sociale des aides à la rénovation énergétique freine l'intérêt des entreprises : si leur clientèle cible n'est pas éligible aux aides publiques, elles sont peu incitées à s'engager dans la démarche RGE.

**→ Des garanties de qualité limitées**

- Les contrôles réalisés sur les chantiers labellisés RGE ne sont pas toujours représentatifs : les entreprises peuvent choisir les chantiers audités, ce qui fausse l'évaluation de la qualité globale des travaux. C'est une problématique qui a été soulevée lors de l'audition de la CAPEB par le CESER.
- La certification repose sur un contrôle initial de deux chantiers minimum, puis sur la fourniture de cinq références de chantiers sur une période de 24 à 48 mois. Ce nombre est jugé par le Sénat trop faible pour les grandes entreprises et trop contraignant pour les plus petites.

**→ Un label jugé trop complexe pour les artisans et insuffisamment protecteur pour les clients**

- Les mêmes obligations s'appliquent aux artisans et aux grandes entreprises, ce qui selon le Sénat crée un déséquilibre : cinq chantiers à contrôler peuvent être une charge excessive pour un artisan, mais trop peu pour une grande société.
- Beaucoup d'artisans abandonnent le label car leurs clients ne peuvent pas prétendre aux aides publiques, souvent jugées complexes à obtenir.

Le CGEDD<sup>45</sup> arrivait en 2022 à des conclusions similaires et proposait des mesures d'amélioration<sup>46</sup> :

- ➔ Fusionner des labels et uniformisation de la nomenclature ainsi que des contrôles ;
- ➔ Encourager les TPE à se saisir de la qualification pour monter en compétence ;
- ➔ Renforcer le rôle des Régions dans les formations et la place des outils numériques dans le processus de formation ;
- ➔ Augmenter les contrôles sur des chantiers en cours de réalisation et développer la constitution de preuves (photos ou vidéos) de bonne exécution ;

---

<sup>45</sup> Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), devenu désormais l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)

<sup>46</sup><https://pro.maison-travaux.fr/actualites/un-rapport-critique-la-lisibilite-et-lefficacite-du-label-rge-4324.html>

- ➔ Améliorer les données statistiques en lien avec les organisations professionnelles et institutionnelles dans l'établissement d'une politique publique.

### 4.3. L'audit énergétique, complémentaire au DPE

L'audit énergétique est un diagnostic immobilier qui consiste à réaliser un **état des lieux de la performance énergétique et environnementale** des bâtiments.

Il est obligatoire dans deux cas :

- ➔ la vente de bâtiments qualifiés de *passoire thermique*, c'est-à-dire classés F ou G par le DPE, et depuis le 1er janvier 2025 pour les DPE classés E. Il le sera en 2034 pour les étiquettes D.
- ➔ la rénovation d'un logement dans le cadre de MaPrimRénov parcours accompagné.
- ➔ Les banques exigent par ailleurs souvent la réalisation d'un audit énergétique pour l'attribution d'un crédit immobilier.

Du fait de l'extension de l'obligation de réaliser l'audit énergétique, le nombre de ces audits augmente très fortement, laissant entrevoir selon certains experts une hausse des tarifs<sup>47</sup> Ainsi, comme le souligne la plateforme Kiwidiag<sup>48</sup>, en décembre 2024, 21 368 ont été réalisés en France, soit un bond de 185% par rapport à décembre 2023. En janvier 2025, l'extension de l'obligation pour la vente de maisons classées E a provoqué une nouvelle envolée, avec 30 126 audits effectués, soit un quadruplement par rapport à janvier 2024, et une augmentation de 41 % par rapport à décembre 2024<sup>49</sup>.

Le prix est très variable selon la surface, les départements et les organismes réalisant l'audit énergétique, le montant moyen pour une maison d'une centaine de m<sup>2</sup> variant fin 2024 entre environ 600 et 800 € selon les départements de la région, selon Kiwidiag.

---

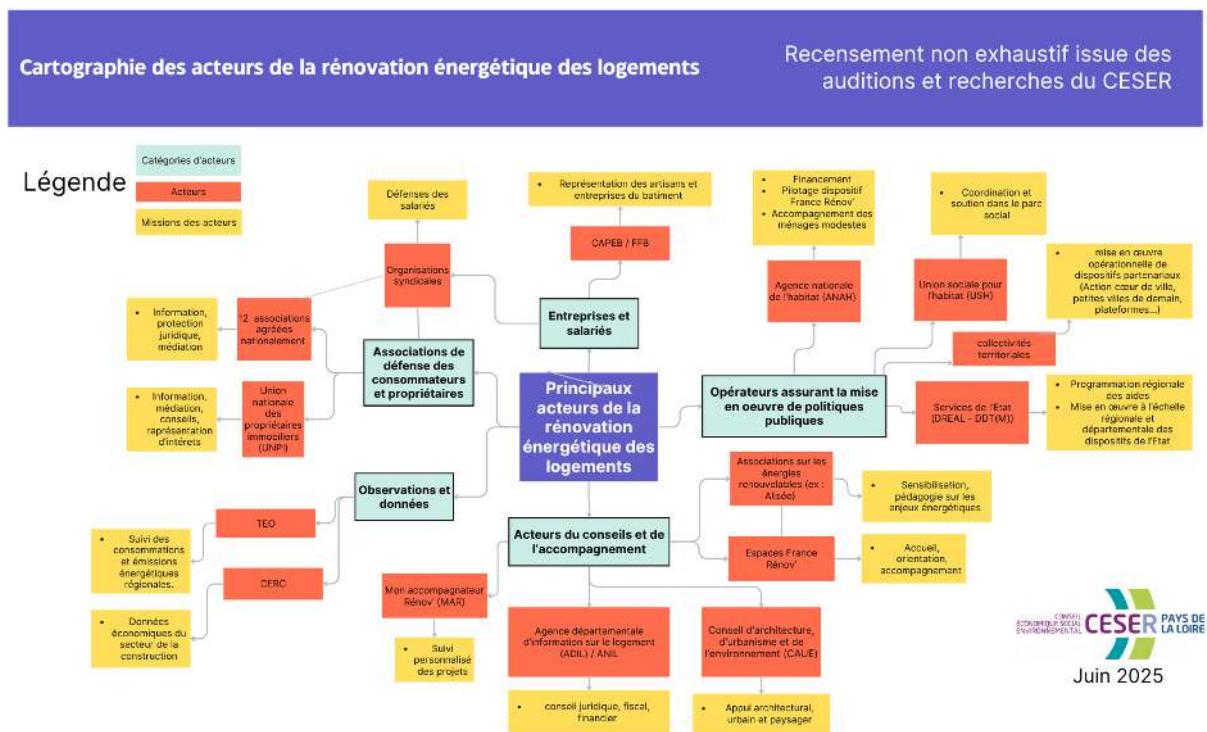
<sup>47</sup> <https://www.mager.fr/logement-classe-e-f-ou-g-ne-sous-estimez-pas-le-cout-reel-de-laudit-energetique-en-2025/>

<sup>48</sup> <https://www.kiwidiag.com/blog/prix-audit-energetique/>

<sup>49</sup> <https://www.capital.fr/immobilier/dpe-g-f-et-e-le-prix-de-laudit-energetique-senvole-avec-lextension-de-son-obligation-en-2025-1510193>

## 5) Des acteurs aux missions qui se complètent... ou se recoupent

### 5.1. Aperçu global



Auditonné par le CESER, Jack Dupé, directeur de l'ADIL 49, précise que chaque structure est spécialisée dans son domaine et que cela explique la multiplicité des intervenants (CAUE, spécialistes de l'énergie, ADIL...) dans le conseil à la rénovation énergétique.

## 5.2. Les acteurs de la mise en œuvre des politiques publiques

### L'ANAH<sup>50</sup>



Sous la tutelle des ministères chargés de la transition écologique et des Finances, **l'ANAH** (agence nationale de l'habitat) met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants, définie dans le cadre de grands plans gouvernementaux<sup>51</sup>.

Elle accompagne les collectivités locales dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat et distribue des aides aux propriétaires qui souhaitent rénover leur logement. Ces interventions prennent plusieurs formes selon les besoins des territoires et de leurs habitants.

Les opérations programmées de l'ANAH s'adressent aux collectivités pour agir sur des problématiques croisées (indignité, précarité énergétique, autonomie...), à des échelles géographiques variées, de l'îlot jusqu'au département.

Concernant les ménages, l'Agence accorde des aides financières aux propriétaires, occupants comme bailleurs, en maison individuelle, en appartement ou en copropriété. L'ANAH a une vocation sociale forte, 70% des aides sont en effet distribuées à des ménages à revenus modestes et très modestes.

L'ANAH pilote la **politique nationale France rénov** avec l'appui du réseau des Espaces Conseil France Rénov' et des collectivités locales.

Au niveau régional, les préfets, délégués de l'ANAH, assurent la programmation des aides de l'Agence ainsi que les politiques d'intervention sur le parc privé, avec le soutien opérationnel des Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (**DREAL**). L'ANAH est présente dans chaque département au sein des Directions départementales des territoires (**DDT** dans les départements 49, 53 et 72) ou des Directions départementales des territoires et de la mer (**DDTM** dans les départements 44 et 85). Celles-ci gèrent l'attribution des aides et instruisent les dossiers de demandes d'aides<sup>52</sup>.

La DREAL, service déconcentré de l'État en région, met en œuvre, sous l'autorité du préfet de région et des préfets de départements, les politiques publiques du ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation et du

<sup>50</sup><https://www.ANAH.gouv.fr/action/missions/renovation-energetique>

<sup>51</sup><https://www.ANAH.gouv.fr/ANAH/organisation>

<sup>52</sup><https://www.ANAH.gouv.fr/ANAH/reseau/territoire>

ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche.

Au plan régional, par délégation du préfet de région, délégué de l'ANAH en région, la DREAL<sup>53</sup> des Pays de la Loire assure la définition et le suivi de la programmation financière des aides.

## L'USH (Union sociale de l'habitat)<sup>54</sup>

L'USH des Pays de la Loire constitue l'échelon régional du Mouvement HLM. À ce titre, elle représente les organismes d'habitat social et assure la promotion de la profession, de ses activités et donc du logement social auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires.

Au-delà de la représentation des acteurs, elle pilote, coordonne et anime l'action politique et professionnelle du Mouvement HLM en Pays de la Loire.

Elle se veut force de proposition à partir de sa connaissance des enjeux locaux de l'habitat ligérien.

### 5.3. Les professionnels du conseil aux propriétaires

#### L'ANIL et les ADIL



L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. L'ANIL regroupe les principaux acteurs publics et privés du logement.

Centre de ressources des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), l'ANIL a pour mission de susciter la création des ADIL et d'apporter un appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

Les ADIL sont des associations sans but lucratif, régies par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, dont la création résulte d'une initiative locale. La décision du Conseil

<sup>53</sup><https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-missions-prioritaires-de-l-ANAH-et-le-role-des-a6566.html>

<sup>54</sup><https://www.ush-pl.org/nos-missions/>

Départemental est en particulier nécessaire à la création de l'ADIL<sup>55</sup>. **En Pays de la Loire, seule la Sarthe n'a pas d'ADIL, l'ADIL 49 informant les usagers de ce département.**

En tenant compte des spécificités locales, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé **sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales** relatives au logement et à l'urbanisme et leur proposent des solutions adaptées à leur situation personnelle.

En France, 88 départements sont pourvus d'une ADIL.

- Elles sont présentes à travers **120 centres d'information sur l'habitat**.
- Elles assurent plus de **1200 permanences** au plus près des habitants, en mairie ou dans d'autres lieux d'accueil.
- 31 ADIL accueillent un **Espace France Rénov'**. Ainsi, depuis 2017, l'ADIL 44 pilote et anime La Maison de l'Habitant de Nantes Métropole qui rassemble, en plus de ses services, plusieurs acteurs du logement notamment ceux de l'amélioration de l'habitat et de la rénovation énergétique
- Les usagers peuvent dans les autres espaces France Rénov' être renvoyés vers les ADIL sur les questions de financement.

Auditionné par le CESER, M. Jack DUPÉ, directeur de l'ADIL 49, fait part des moyens limités dont dispose sa structure, face aux sollicitations des habitants de deux départements.

## Les CAUE

Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) est un organisme investi d'une mission d'intérêt publics, né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977.

Il a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental.

Il s'agit d'organismes atypiques dans la mesure où les CAUE sont des associations de droit public exerçant des missions d'intérêt public pour tous types de publics (grand public, élus, professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme...).

<sup>55</sup><https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/connaitre-lanil-et-les-adil/reseau-des-adil/>

Contrairement à l'ADIL, le CAUE n'est pas présent dans les plateformes de la rénovation énergétique. Il traite les questions d'architecture, mais renvoie les questions spécifiques vers les acteurs concernés (France Rénov, ADIL...).

Auditionné par le CESER, M. Jean-Pierre DUCOS, directeur du CAUE 49 et représentant l'union régionale des CAUE, précise que les rénovations énergétiques sont souvent liées à l'architecture du bâtiment. En ce sens, le CAUE apporte son expertise. M. DUCOS ajoute que parfois l'aspect architectural peut ainsi conduire à sacrifier la performance énergétique à la qualité architecturale du bâtiment.

## **Les associations de promotion des énergies renouvelables intervenant dans les plateformes de conseils**



FNE (France nature environnement) 72, Alisée (association ligérienne d'information et de sensibilisation à l'énergie et à l'environnement), Élise (association d'énergies de Vendée) sont trois associations qui promeuvent notamment les énergies renouvelables.

La promotion des énergies renouvelables fait partie du socle commun d'un nombre important d'associations environnementales. Trois d'entre elles reconnues pour leur expertise dans le domaine ont été choisies pour participer sous l'égide de l'ADEME à l'animation des espaces info énergie (EIE), qui ont préfiguré les plateformes de la rénovation énergétique. Ainsi, l'espace d'information de la Sarthe a été créé en 2003<sup>56</sup>.

Auditionné par le CESER, Julien BOURON, directeur de programmes 44 de l'association Alisée, signale que 60 % de l'activité d'Alisée est consacrée à la rénovation énergétique.

<sup>56</sup><https://www.fne-sarthe.fr/qui-sommes-nous.html>

Ces associations continuent à être actrices de la rénovation énergétique via les plateformes sous diverses modalités (partenariats, sous-traitance, marchés), selon le choix des EPCI concernés.

## Bail Rénov'

Bail Rénov' est au plan national une association à but non lucratif destinée à la sensibilisation, l'information et l'accompagnement des propriétaires bailleurs et des locataires, créée en 2023 sous l'impulsion du ministère de la Transition énergétique. Ses 7 membres fondateurs<sup>57</sup> se sont mobilisés pour répondre à l'urgence d'accompagner les propriétaires bailleurs avant les échéances de mise en conformité aux normes énergétique : 2025 (étiquette G), 2028 (étiquette F) et 2034 étiquette (E).

En proposant un dispositif d'information et de conseil personnalisé, financé par le soutien des CEE, Bail Rénov' offre aux propriétaires bailleurs un lieu d'échange avec des experts qui leur permet d'appréhender au mieux leur projet de rénovation au bénéfice de la performance énergétique.

Il s'agit de viser la performance énergétique du parc locatif privé au travers d'une démarche globale.

4 actions doivent être menées au plan national pendant 3 les années 2024, 2025, 2026 :

- Sensibilisation collective => objectif : 20 000 propriétaires et 9 450 locataires
- Repérage et incitation des propriétaires bailleurs au passage à l'acte Travaux => objectif : 13 000 propriétaires
- Concertation travaux => objectif national : 4 000 locataires
- Suivi conso => objectif : 2 000 locataires.

Ainsi, en Maine-et-Loire en 2024, territoire de lancement de cette initiative, ont été menées dans le cadre de ce dispositif :

2 réunions de sensibilisation des propriétaires ;

1 réunion de sensibilisation des locataires ;

40 actions de repérage de propriétaires ;

10 concertations travaux propriétaires / locataires.

<sup>57</sup>L'ANIL, Habitat et Humanisme, Soliha, l'UNPI, Casbâ, Energie demain et Sonergia, voir : <https://bailrenov.fr/un-reseau-dacteurs-experts/>

Des réflexions sont en cours pour la prolongation du dispositif au-delà de 2026.

## **Les professionnels agréés MAR (Mon Accompagnateur Rénov')<sup>58</sup>**

L'agrément Mon Accompagnateur Rénov' par l'ANAH a été créé en 2022 dans le cadre de la mise en place du service public de la performance énergétique<sup>59</sup>. Il est attribué à des entreprises qui doivent accompagner les propriétaires dans leur démarche en vue de la rénovation énergétique . Il a pour but de garantir que les professionnels certifiés « Mon Accompagnateur Rénov' » soient des interlocutrices de confiance pour accompagner les ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique. Pour sécuriser leur parcours, les ménages doivent donc obligatoirement avoir recours à une structure Mon Accompagnateur Rénov' pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné. Le statut des acteurs labellisés MAR est variable, parfois il s'agit d'associations (à l'image d'Alisée par exemple), ou d'entreprises à but lucratif, parfois de micro-entrepreneurs.

Ces entreprises doivent assurer un accompagnement de bout en bout des particuliers dans tout leur parcours de travaux en proposant un appui technique, administratif, financier et social. Seuls les professionnels éligibles et agréés par l'ANAH, ou ses délégations, peuvent intervenir comme Mon Accompagnateur Rénov'.

Pierre-Yves le Foll indique au CESER que les difficultés liées au montage des dossiers sont mentionnées par 38 % des entreprises du secteur de la rénovation énergétique.

Toutefois, le montage des dossiers a été facilité par le dispositif MAR pour 82 % des propriétaires qui y ont eu recours dans le cadre d'une rénovation globale précisent que ce dispositif leur a facilité la tâche.

Toutefois, ce dispositif pose un certain nombre de questions. Le coût de revient, chiffré en 2024 par le quotidien *Le Monde* entre 3 000 à 5 000 € est pris en charge pour les foyers les plus modestes mais reste à charge partiellement pour les autres.<sup>60</sup>

<sup>58</sup><https://france-renov.gouv.fr/mon-accompagnateur-renov>

<sup>59</sup><https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046081405>

<sup>60</sup>[https://www.lemonde.fr/argent/article/2024/03/13/combien-coute-un-accompagnateur-renov\\_6221705\\_1657007.html](https://www.lemonde.fr/argent/article/2024/03/13/combien-coute-un-accompagnateur-renov_6221705_1657007.html), article partiellement sous péage

Par ailleurs, le nombre d'entreprises labellisées MAR n'est toujours pas suffisant, selon le quotidien vespéral. Ceci conduit à allonger les délais de lancement des opérations de rénovation.

Enfin, si la plupart des entreprises sont compétentes et connues, certains nouveaux prestataires, profitant de l'aubaine, semblent manquer de professionnalisme voire, parfois d'honnêteté<sup>61</sup>.

Julien Bouron considère que toutes les structures labellisées n'ont pas les compétences adéquates pour assurer les missions d'accompagnateurs de la rénovation et ne sont pas assez nombreuses. Il s'inquiète de plus d'un manque de compétences de certaines d'entre elles.

## 5.4. Les associations de défense des consommateurs et des propriétaires

### Les associations de défense des consommateurs

Les 12 associations de défense des consommateurs agréées nationalement<sup>62</sup> dans le domaine du logement (ADEIC, AFOC, CGL, CLCV, CNAFAL, CNAFC, CNL, CSF, Familles de France, Familles rurales, Indecosa CGT, UFC Que Choisir, UNAF), offrent une expertise et un conseil à leurs membres, avec chacune leurs spécificités et leurs orientations.

Auditionnés par le CESER, Aurélie Dupont, permanente de l'UFC Que Choisir, Michel Mansuy et Michel Pichon, bénévoles de l'association, insistent sur le double enjeu de la rénovation énergétique :

- ➔ Un impératif environnemental de lutte contre le changement climatique,
- ➔ Une nécessité pour la protection des consommateurs, car le secteur est marqué par une recrudescence des fraudes et abus.

<sup>61</sup><https://www.habitatpresto.com/mag/renovation/mon-accompagnateur-renov>

<sup>62</sup><https://www.inc-conso.fr/content/les-associations-de-consommateurs>

## L'UNPI : Union nationale des propriétaires immobiliers

L'Union nationale de la propriété immobilière revendique 100 000 adhérents propriétaires de logements, en tant qu'occupants ou (et) que bailleurs. Elle agit dans 75 chambres régionales et représente 35 millions de votants. Elle défend notamment : le respect du droit de propriété ; le rééquilibrage des rapports locatifs ; le développement de l'offre locative ; la réduction de la fiscalité<sup>63</sup>.

## 5.5. Les entreprises du bâtiment et leurs salariés

Le secteur du bâtiment est dominé par les TPE et les PME. Sur les 381 000 entreprises du bâtiment en France en 2024, 95,8 % sont des TPE. C'est-à-dire que 365 000 sociétés BTP ont moins de 9 salariés. 14 100 entreprises de ce secteur comptent entre 10 et 49 salariés, 1 700 enregistrent entre 50 et 249 salariés et seulement 200 des sociétés du BTP déclarent plus de 250 salariés<sup>64</sup>.

Ces entreprises jouent un rôle important dans l'apprentissage, formant quelque 60 000 salariés sous ce statut<sup>65</sup>.

Elles sont représentées dans deux fédérations.

### La CAPEB et la FFB

La **CAPEB**, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, est un syndicat patronal représentant l'artisanat du bâtiment. C'est une des composantes de l'U2P<sup>66</sup>. Elle est reconnue majoritaire dans le champ des entreprises employant jusqu'à 10 salariés, tant du côté du nombre d'entreprises que du nombre de salariés<sup>67</sup>.

La **FFB**<sup>68</sup> revendique de représenter plus de 50 000 entreprises du bâtiment adhérentes, dont 35 000 de taille artisanale, réalisant les deux tiers de la production annuelle du secteur (soit 215 milliards\* d'euros hors taxes du CA) et

<sup>63</sup><https://www.unpi.org/fr/1/59/unpi-nos-propositions.html>

<sup>64</sup><https://independant.io/chiffres-tendances-btp/>

<sup>65</sup><https://www.capecb.fr/les-chiffres-de-lartisanat>

<sup>66</sup><https://www.capecb.fr/presentation>. L'U2P est l'union des entreprises de proximité.

<sup>67</sup><https://www.capecb.fr/actualites/representativite-patronale-dans-le-batiment>

<sup>68</sup><https://www.ffbatiment.fr/organisation-ffb>

employant les deux tiers des 1 286 000 salariés travaillant dans le bâtiment (chiffres 2023). Elle adhère au MEDEF et à la CPME.

A l'image des organisations patronales, les principales organisations syndicales de salariés interprofessionnelles ont créé des fédérations spécifiques en leur sein.

## **Les organisations syndicales de salariés**

Un arrêté du 19 février 2024 fixe la liste des 5 organisations syndicales représentatives dans les TPE du bâtiment. Il s'agit dans l'ordre de la représentativité nationale de : la CGT, la CFDT, la CGT-FO, l'UNSA et la CFE-CGC<sup>69</sup>. Cette représentativité est issue des élections TPE, les autres entreprises bénéficient d'élections internes déterminant la représentativité de chacune des organisations de salariés.

## **Le CCCA-BTP<sup>70</sup>**

Le CCCA-BTP (Comité de concertation et de coordination de l'apprentissage du bâtiment et des travaux publics) est une association à gouvernance paritaire : 20 membres titulaires issus des fédérations professionnelles d'employeurs et des organisations syndicales de salariés, répartis en deux collèges, composent son conseil d'administration et définissent ses orientations. L'État y est également présent, avec un commissaire du gouvernement, représentant du ministère de l'Éducation nationale, et un contrôleur général économique et financier du ministère de l'Économie et des Finances.

Outil des branches du bâtiment et des travaux publics, le CCCA-BTP a une double légitimité à agir au profit du développement de la formation professionnelle aux métiers du BTP : missions légales et conventionnelles. Il est au service des organismes de formation du BTP.

Il définit ses actions en 5 axes :

---

<sup>69</sup><https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049225586>

<sup>70</sup><https://www.ccca-btp.fr/nous-connaître>



**ANTICIPER**  
LES ÉVOLUTIONS  
DE L'ENVIRONNEMENT

+ [Pour en savoir plus](#)



**GAGNER**  
EN ATTRACTIVITÉ  
PÉDAGOGIQUE

+ [Pour en savoir plus](#)



**PROMOUVOIR**  
ET DÉVELOPPER  
L'ACTIVITÉ

+ [Pour en savoir plus](#)



**OPTIMISER**  
LA PERFORMANCE

+ [Pour en savoir plus](#)



**SOUTENIR**  
LES EXPÉRIMENTATIONS  
ET LES PROJETS  
INNOVANTS

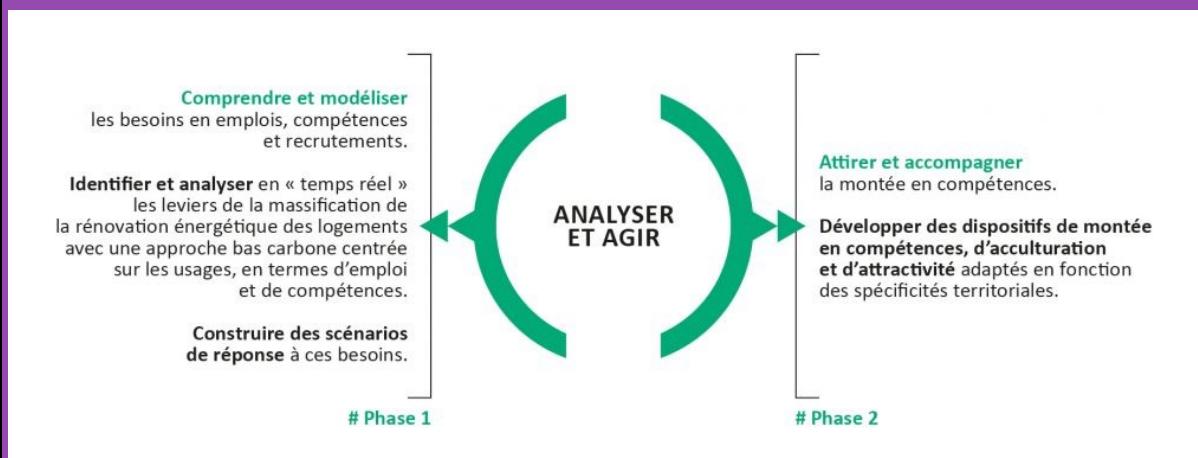
+ [Pour en savoir plus](#)



## Le programme Rénobooth

Rénobooth est un programme collaboratif piloté par le CCCA-BTP et soutenu par les branches professionnelles du secteur du BTP. Il a pour objectif de répondre aux besoins de la profession en matière de rénovation énergétique à l'échelle des territoires.

La démarche Rénobooth :



Rénobooth se distingue par son approche transversale, impliquant les principaux acteurs du secteur, notamment les organisations patronales, les CERC, l'OPCO, l'OPMQ et les organismes de formation du BTP.<sup>71</sup>.

<sup>71</sup><https://www.construction21.org/france/articles/h/renobooth-ou-comment-le-ccca-btp-innove-pour-former-a-la-renovation-energetique.html>

Il s'agit donc de mieux connaître les caractéristiques du parc de logements, d'en déduire les bouquets de travaux adaptés, et de chiffrer les besoins en compétences selon des scénarios d'évolution.

Après un lancement en Grand Est et en Occitanie, le programme est en cours de déploiement au plan national.

L'U2P, en réponse à un appel à projet de l'ANACT, a monté en Pays de la Loire une fresque de l'attractivité à l'attention des TPE de l'artisanat. Il s'agit d'engager avec elles une démarche favorisant l'attractivité des entreprises pour les salariés, facilitant le recrutement et la fidélisation, en ayant en particulier une attention renforcée sur les conditions de travail et la formation.

Cette fresque est le résultat d'un travail collectif, impliquant en particulier le CIDFF (centre d'information sur les droits des femmes et des familles). Elle est notamment soutenue par la CPRIA (commission régionale interprofessionnelle de l'artisanat, instance du dialogue social des TPE au plan régional).

Pour favoriser l'attractivité des métiers, Anne Maréchau, chargée de mission à l'U2P, insiste en particulier sur l'effort en matière d'organisation du travail pour faciliter l'articulation des temps de vie personnel et professionnel, tant pour les parents que pour les salariés aidants.

L'U2P souhaite dans le même temps porter la fresque de la prévention. Elle porte également l'idée d'élargir la fresque de l'attractivité aux petites PME, via leur CSE.

Carole Rouat, représentante CGT à la CPRIA, souligne l'intérêt d'améliorer les conditions de travail en limitant par exemple les ports de charges lourdes, afin d'améliorer l'accès des métiers aux femmes.

## 5.6. Les acteurs de l'observation

### **La CERC (cellule économique régionale de la construction)**

La CERC, association loi 1901, réunit et organise la concertation entre l'Etat, les collectivités et les professionnels (Bâtiment, Travaux Publics, Matériaux, assureurs, banques...) au niveau territorial. Elle a pour but d'aider à la décision en développant l'information économique sur les domaines concernant le développement de l'activité de la Construction.

Elle a mis en place récemment un outil de suivi à destination de ses adhérents, appelé Monsuivirénov.

## TÉO



Créé en janvier 2018, l'association TEO est l'observatoire ligérien de la transition énergétique et écologique.

TEO a notamment pour objet, au travers de données et d'indicateurs, de doter les Pays de la Loire d'un dispositif d'observation et de suivi des actions menées dans la région en matière de maîtrise de l'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique et d'autre part en matière de prévention et de gestion des déchets et d'économie circulaire, de gestion de l'eau.

### 5.7. Un collectif transversal : « Stop à l'exclusion énergétique »

Le collectif « Stop à l'exclusion énergétique »<sup>72</sup> regroupe 4 types d'acteurs :

- des associations et fondations – telles que Alisée, ATD Quart Monde, Les Compagnons Bâtisseurs, Familles Solidaires, Foncière Chênelet, Locaux-moteurs, Réseau ECO HABITAT, Secours Catholique, Solih...
- des collectivités territoriales et des services de l'État – tels que CEREMA, Grand Paris, Grenoble, Marseille, Mairie de Sceaux...
- des entreprises – telles que AG2R La Mondiale, Butagaz, Dorémi, ENEDIS, GRDF, Groupe SOS, Hellio, Leroy Merlin, OAAN Rénovation Énergétique, Saint-Gobain, Schneider Electric...
- des structures de formation et de recherche : AFPA, Compagnons du devoir et du tour de France...

Ce collectif a pour but de lutter contre la précarité énergétique, donc d'agir pour ceux qui « ont un toit mais qui sont mal logés ». Il se donne pour but d'« inscrire dans les politiques publiques et territoriales les solutions concrètes de transition énergétique pour les plus pauvres. ».

Il s'agit donc pour lui de rassembler les acteurs et décideurs pour travailler ensemble, outiller les acteurs, sensibiliser et former et structurer des méthodologies entre acteurs.

<sup>72</sup><https://stopexclusionenergetique.org/lassociation/#!/missions>

Le collectif porte la mise en place de MAR spécialisés dans l'accompagnement social des bénéficiaires, les « **Ensembliers Solidaires** ». L'Accompagnateur Ensemblier Solidaire vise l'accompagnement des ménages qui font face à des difficultés financières et sociales très importantes, ne leur permettant pas de concevoir un projet de rénovation performante et donc d'amélioration thermique de leur logement de manière autonome. Grâce à la détection de ces ménages par des « tiers de confiance » (bénévoles, élus, travailleurs sociaux...), l'Ensemblier vise à proposer une solution à des publics en situation de mal-logement souvent éloignés des dispositifs de droit commun<sup>73</sup>.

---

<sup>73</sup>[https://stopexclusionenergetique.org/wp-content/uploads/2024/02/Ensemblier\\_Solidaire\\_Presentation\\_05-02\\_2024\\_Web.pdf](https://stopexclusionenergetique.org/wp-content/uploads/2024/02/Ensemblier_Solidaire_Presentation_05-02_2024_Web.pdf)

## 6) Des dispositifs multiples pour la rénovation énergétique des logements

Pour favoriser la rénovation énergétique des logements, le législateur a prévu plusieurs dispositifs de soutien à la rénovation énergétique. Ceux-ci évoluent régulièrement, la question du balancier entre le soutien à la rénovation globale (performant mais coûteux) et la rénovation par geste<sup>74</sup> (plus facile à mettre en œuvre) se posant souvent.

Auditonné par le CESER, Alexis Lagarde, vice-président de l'UNPI, considère que les rénovations par geste peuvent conduire à des dépenses inutiles. Il cite l'exemple fréquent de fenêtres nouvellement installées qui devront être remplacées lorsque le logement fera l'objet d'une rénovation plus complète incluant l'isolation des murs. Ce problème concerne aussi parfois des équipements.

Le débat sur l'opportunité du monogeste n'est pas tranché. Pour certains il conduit à des coûts in fine très élevés, quand d'autres considèrent qu'il est indispensable pour rendre accessible la rénovation, dans le cadre d'un processus global. Pour être acceptable, le monogeste doit être planifié en vue d'une rénovation globale, notamment compte-tenu des calendriers réglementaires avec les échéances de 2028 et 2034 (interdictions progressives des locations de passoires énergétiques).

---

<sup>74</sup>Par exemple, rénovation uniquement de la chaudière

## 6.1. Les dispositifs de l'Union Européenne

### La directive EPDB

Le 12 avril 2024, le Conseil de l'Union européenne a voté la révision de la directive sur la performance énergétique du bâtiment (EPBD).

Chaque État membre doit adopter sa propre trajectoire nationale pour réduire la consommation moyenne d'énergie primaire des bâtiments résidentiels de 16 % d'ici à 2030 et de 20 à -22 % d'ici à 2035. Les États membres auront la possibilité d'exempter certaines catégories de bâtiments résidentiels et non résidentiels de ces obligations, y compris les bâtiments historiques ou les maisons de vacances. Les citoyens seront soutenus dans les efforts qu'ils déploient pour améliorer leur logement. La directive exige la mise en place de guichets uniques pour fournir des conseils sur la rénovation des bâtiments et des dispositions relatives au financement public et privé qui rendront la rénovation plus abordable et plus réalisable<sup>75</sup>.

### Les fonds structurels européens

L'Union européenne participe par ailleurs au soutien à la rénovation énergétique des logements via en particulier les fonds structurels européens<sup>76</sup>.

## DES FONDS EUROPÉENS POUR LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

Pour accélérer la rénovation thermique des bâtiments, l'Union européenne met à disposition de nombreuses sources de financement.



**Des financements de la politique européenne de cohésion :**

- Le Fonds européen de développement régional
- Le Fonds européen agricole pour le développement rural



• Horizon Europe : Mission "100 villes neutres pour le climat d'ici à 2030"



• Le Fonds social pour le climat soutiendra les ménages dans leurs économies d'énergie

<sup>75</sup>[https://france.representation.ec.europa.eu/informations/adoption-dune-directive-sur-la-performance-energetique-des-batiments-pour-reduire-les-factures-2024-04-12\\_fr](https://france.representation.ec.europa.eu/informations/adoption-dune-directive-sur-la-performance-energetique-des-batiments-pour-reduire-les-factures-2024-04-12_fr)

<sup>76</sup><https://www.touteurope.eu/wp-content/uploads/2023/06/Infographie-Performance-energetique-des-batiments-1.pdf>

## EXEMPLES DE SOUTIENS FINANCIERS DANS LES COLLECTIVITÉS

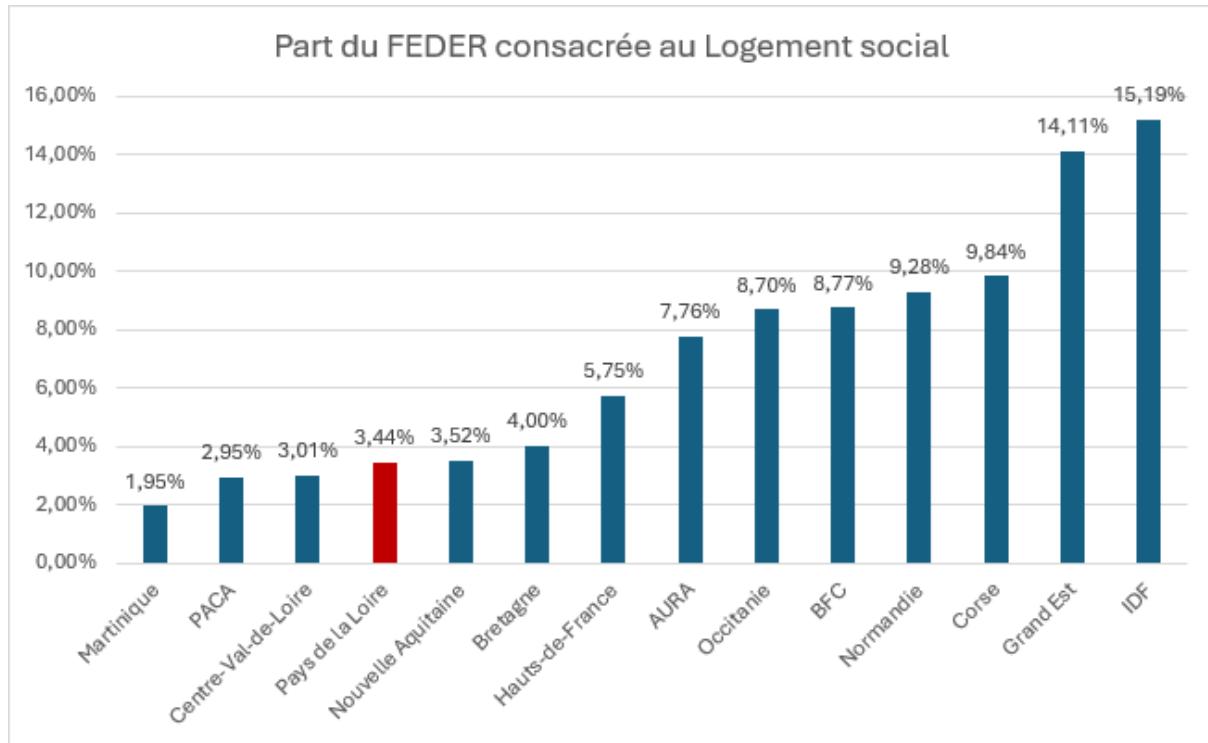


En Pays de la Loire, certains projets ont été soutenus par le FEDER, par exemple à Rezé ou Saumur.

Les modalités permettant de bénéficier des fonds européens structurels d'investissements sont déterminées pour chaque période de programmation, par la Région qui établit son document de mise en œuvre (DOMO), en respectant les règles fixées aux plan européens puis national. Le DOMO FEDER de la période 2021-2027 prévoit ainsi un soutien à la rénovation des logement sociaux, qu'il s'agisse de la démarche Energiesprong ou d'une rénovation classique.

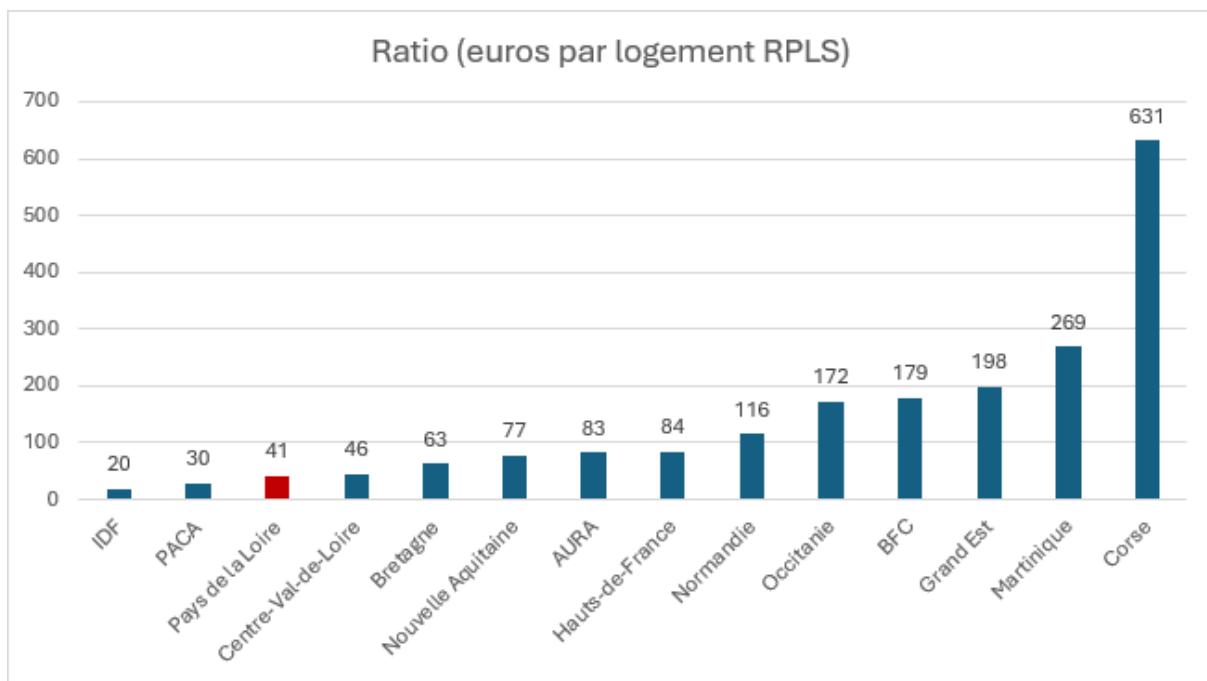
Cependant, le montant total affecté à la rénovation du logement social dans la programmation 2021-2027 se monte à 9,9 M€, soit 3,44 % du montant total du FEDER en Pays de la Loire. A noter que le parc du logement social en Pays de la Loire est plutôt en meilleur état que dans d'autres régions. Ainsi, la mobilisation du FEDER sur la période actuelle pour la rénovation du parc social est plus faible en Pays de la Loire que dans les autres régions. La Commission Européenne ouvre la possibilité de doubler les aides sur cette période et de mobiliser plus

largement les fonds européens pour la réhabilitation du parc (voire son développement) dans la période future.



Source : USH

Ce premier graphique montre que la part du FEDER consacrée au logement social ne représente que 3,44 % de l'enveloppe régionale, plaçant les Pays de la Loire parmi les régions les moins engagées, très en deçà de la moyenne nationale et loin derrière des territoires comme l'Île-de-France (15,19 %) ou le Grand Est (14,11 %).



Ce second graphique confirme ce constat : rapporté au parc social, le FEDER mobilisé atteint 41 € par logement en moyenne. À titre de comparaison, la Normandie se situe à 116 €/logement, l'Occitanie à 172 €, et certaines régions comme la Bourgogne-Franche-Comté (179 €/logement) ou le Grand-Est (198 €/logement) affichent des montants bien plus conséquents. Toutefois, le CESER rappelle que la majorité des passoires thermiques du parc social ont déjà été rénovées en Pays de la Loire.

Ainsi, la région Pays de la Loire apparaît en retrait à la fois en **part relative de FEDER affectée au logement social** et en **intensité de soutien par logement**. Ce positionnement traduit une mobilisation limitée de cet outil européen pour la réhabilitation énergétique du parc social régional, alors même que d'autres régions en ont fait un levier important de leur politique de transition énergétique.

Si le parc social ligérien présente globalement de meilleures performances énergétiques que la moyenne nationale, les enjeux de réhabilitations énergétiques et environnementales du parc existant restent massifs et ne peuvent expliquer cette mobilisation moins forte que dans la plupart des autres régions françaises.

L'Union Européenne intervient également via le projet Horizon 2020 et Interreg Nord-Ouest Europe, dans le financement du dispositif **Energie Sprong**, aux côtés de la Région Pays de la Loire, de l'ADEME et de la Caisse des dépôts<sup>77</sup>. Le

<sup>77</sup><https://energiesprong.org/?country=france>

programme européen (Life) Street HP reno<sup>78</sup> permet d'associer le parc privé en proximité des interventions faites dans le parc social pour installer des pompes à chaleur. Cette logique permet de faire des effets de leviers et de jouer sur les prix (plus favorables dans le cadre d'interventions plus massives).

## 6.2. Les dispositifs de l'État

L'État a mis en place un grand nombre de dispositifs<sup>79</sup> :

### Ma Pr<sup>ime</sup>Rénov', le dispositif le plus utilisé

**MaPr<sup>ime</sup>Rénov'** est une aide publique accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logements, construites depuis au moins 15 ans. Elle concerne les **logements occupés à titre de résidence principale** (par le propriétaire lui-même ou par un locataire) et contribue à financer des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un logement.

Elle se décline en trois parcours :

- **MaPr<sup>ime</sup>Rénov parcours par geste** : Ce dispositif permet de financer une rénovation dite « par geste », qui concerne l'isolation thermique ou l'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné. Cela concerne, par exemple, l'isolation thermique des murs par l'intérieur ou l'installation d'une pompe à chaleur air/eau, etc. Montant de l'aide en fonction des travaux et du revenu du propriétaire.
- **MaPr<sup>ime</sup>Rénov' Parcours accompagné** : À la différence du premier volet MaPr<sup>ime</sup>Rénov', MaPr<sup>ime</sup>Rénov' Parcours accompagné aide à réaliser des travaux d'ampleur. Son montant dépend du revenu du propriétaire. Conditions : gagner deux classes énergétiques et améliorer l'isolation.

Ce dispositif a été suspendu durant l'été 2025 avant d'être recréé sur une base plus restrictive, jusqu' à fin 2026.

Dans un premier temps, à partir du 30 septembre, seuls les ménages très modestes pourront faire une demande de subvention, précise le ministère, qui élargira "peut-être" le guichet aux ménages modestes "en fonction de la dynamique des nouveaux dossiers". Le plafond de travaux, sur lequel est calculé le pourcentage de subvention, est abaissé de 70 000 euros à 30 000 euros pour les rénovations permettant de gagner deux classes énergétiques et à 40 000 pour les sauts de trois classes au diagnostic de performance énergétique (DPE). Les aides MaPr<sup>ime</sup>Rénov' seront réservées aux logements les plus énergivores

<sup>78</sup> <https://energiesprong.org/street-hp-reno/>

<sup>79</sup> Voir aussi : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovation-energetique>

(note E, F ou G au DPE). Le bonus de subvention en cas de sortie de la catégorie de passoire énergétique (note F ou G) est supprimé.

Une obligation de recours à un accompagnement des ménages par un opérateur agréé **Mon Accompagnateur Rénov'** a été instituée dans le cadre du parcours MPR-Parcours Accompagné.

De plus, un **audit énergétique** doit être réalisé en amont des travaux.

→ **MaPrimeRénov Copropriété** : pour les parties communes des copropriétés. Aide pouvant être abondée pour les revenus les plus modestes. Le montant dédié par l'État à cette aide a diminué d'un tiers entre 2024 et 2025, l'État affirmant que cela ne devrait cependant pas diminuer le rythme des rénovations énergétiques réalisées<sup>80</sup>.

Pierre-Yves Le Foll, directeur de la CERC, indique au CESER qu'une enquête menée par la FFB et la CERC a déterminé que dans 50 % des opérations de rénovation énergétique, les entreprises interviennent dans le cadre d'aides MaPrimeRénov, dans 44 % des cas, via les CEE et dans 6 % des cas via d'autres dispositifs.

MaPrimRenov a ainsi généré 1,58 Md€ de travaux en Pays de la Loire entre 2020 et 2023.

Ce dispositif a concerné pour 98,5 % des habitats individuels.

## Les autres dispositifs de l'État

- **Éco-prêt à taux zéro** : L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein des logements individuels et collectifs.
- **Le prêt avance rénovation (ou prêt avance mutation<sup>81</sup>)** : pour financer des travaux de rénovation énergétique. Le remboursement du prêt se fait au moment de la vente du logement ou lors d'une succession.
- **« Coup de pouce chauffage »** : « Coup de pouce chauffage » est une aide qui sert à remplacer une chaudière à gaz, au charbon ou au fioul par une

<sup>80</sup><https://www.lenergietoutcompris.fr/actualites-conseils/maprimerenov-quels-avenirs-en-2025-apres-ladoption-dubudget-par-493>

<sup>81</sup><https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F38425>

installation moins énergivore. S'adresse aux propriétaires ou locataires de maisons individuelles.

- **Le chèque énergie** : Le chèque énergie est une aide nominative pour le paiement des factures d'énergie du logement. Il a été généralisé en 2018 pour remplacer les tarifs sociaux de l'énergie
- **Loc'Avantage** est un dispositif fiscal qui permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier de subventions pour les travaux énergétiques de logements loués à un loyer plafonné à des locataires de conditions modestes.
- **Taux de TVA réduits pour les travaux**, 5,5 et 10 % selon les opérations.
- **L'exonération totale ou partielle de taxe foncière** pour les propriétaires occupants ou bailleurs de logements situés dans certaines communes. Ainsi, Clisson a décidé dans le cadre de son « agenda 2030 » une exonération de la taxe foncière pendant 3 ans<sup>82</sup>.
- **Réduction d'impôt « Denormandie »** pour les investissements locatifs dans certaines zones<sup>83</sup>. Par exemple, Cholet, Saumur, La Roche-sur-Yon, La Flèche sont concernées par ce dispositif en Pays de la Loire.
- **Le déficit foncier** permettant aux propriétaires bailleurs qui entreprennent des travaux de rénovation d'imputer les déficits occasionnés par ces dépenses sur leurs revenus globaux.
- **Les certificats d'économie d'énergie (CEE)** : Les fournisseurs d'énergie peuvent proposer des aides financières aux particuliers pour financer partiellement ou totalement leurs travaux d'économies d'énergie dans leur logement. Selon les fournisseurs d'énergie retenus, l'aide peut prendre différentes formes (prime, bons d'achats, réductions...).

---

<sup>82</sup> <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/clisson-44190/renovation-energetique-la-ville-de-clisson-exonere-partiellement-de-la-taxe-fonciere-96f637bc-c122-11ee-8298-11fa1c93de82>

<sup>83</sup> <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie>

## Qu'est-ce que les CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) ?



Les Certificats d'Économie d'Énergie sont des certificats remis par les pouvoirs publics en contrepartie de mesures d'économie d'énergie. Le dispositif est entré en vigueur en France en 2006, et fonctionne par périodes successives de 3 à 4 ans (5ème période 2022 - 2025).

Ils ont pour but d'impliquer les fournisseurs d'énergie en les incitant à promouvoir les économies d'énergie auprès des consommateurs. Ces fournisseurs ont plusieurs moyens à leur disposition : faire des économies sur leurs propres installations, inciter leurs clients par de la sensibilisation ou des aides financières ou encore en achetant des certificats d'énergies revendus sur le marché.

Les CEE comptabilisent les économies d'énergie : plus l'économie d'énergie est importante ou plus elle dure dans le temps, plus le volume de CEE doit être important.

Les fournisseurs d'énergie doivent obtenir et restituer à l'administration à la fin de chaque période un volume de CEE déterminé.

Toute personne physique ou morale (associations, collectivités, entreprises...) qui réalise des économies d'énergie se voit délivrer un certain nombre de certificats en fonction des kWh économisés et peut les revendre notamment à ces fournisseurs.

Dans la pratique, cela revient à imaginer ce qui aurait été consommé si les actions n'avaient pas été entreprises.

Les CEE comptabilisent les économies d'énergie (réelles ou escomptées) : plus l'économie d'énergie est importante ou plus elle dure dans le temps, plus le volume de CEE doit être important.

Toute personne physique ou morale (associations, collectivités, entreprises...) qui réalise des économies d'énergie se voit délivrer un certain nombre de certificats en fonction des kWh économisés et peut les revendre notamment à ces fournisseurs.

Dans la pratique, cela revient à imaginer ce qui aurait été consommé si les actions n'avaient pas été entreprises.

D'autres actions sont également menées par l'État dans les territoires, à l'image du dispositif « action cœur de ville<sup>84</sup> » qui soutient notamment la rénovation

<sup>84</sup><https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42#scrollNav-2>

des logements dans les villes moyennes<sup>85</sup>. Le dispositif « petites villes de demain » peut également soutenir la rénovation énergétique de logements dans les communes de moins de 20 000 habitants<sup>86</sup>.

## 245 communes sur 232 territoires bénéficiaires

### Agir sur les centres-villes au service des territoires

Le plan « Action Cœur de Ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.



L'Action cœur de ville, source : agence de cohésion des territoires<sup>87</sup>

En 2018, Saint-Nazaire a rejoint le programme *Action cœur de ville* initié par l'État et associant Action Logement, la Banque des territoires et l'ANAH (agence nationale de l'habitat) en leur qualité de financeurs. C'est dans ce cadre que la Ville de Saint-Nazaire, Saint-Nazaire agglomération et Action Logement ont signé une convention immobilière visant à accroître l'attractivité du centre-ville en favorisant la restructuration d'immeubles stratégiques du cœur de la ville. Cette convention permet également de renforcer la dynamique de l'emploi, favoriser la mixité sociale et accompagner la rénovation énergétique de l'habitat ancien<sup>88</sup>.

Enfin, généralisé en 2018 pour remplacer les tarifs sociaux de l'énergie, le **chèque énergie** est une aide versée, sous conditions de ressources et en fonction de la taille des ménages, pour les aider à régler leurs charges liées à la consommation d'énergie. Il ne s'agit donc pas d'un soutien à la rénovation énergétique proprement dit. Les ressources consacrées à l'accompagnement de

<sup>85</sup><https://www.equilibrordesenergies.org/26-02-2021-action-coeur-de-ville-comment-la-renovation-energetique-et-la-mobilite-propre-redynamisent-les-centres-villes/>

<sup>86</sup>Voir par exemple l'action menée à Orthez : <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/la-mise-en-oeuvre-dune-operation-programmee-damelioration-de-lhabitat-et-de-renouvellement-urbain>

<sup>87</sup><https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/action-coeur-de-ville-42#scrollNav-2>

<sup>88</sup><https://presse.saintnazaire.fr/revues-de-presse/action-coeur-de-ville-250-nouveaux-logements-en-centre-ville/>

la rénovation énergétique ne viennent pas minorer le recours au chèque énergie. Le montant varie pour les ménages éligibles entre 48 € et 277 € selon leur taille et leur revenu<sup>89</sup>.

### 6.3. Les soutiens de la Région Pays de la Loire

La politique régionale est évolutive. Dans ce cadre, la Région souhaite se recentrer sur ses compétences exclusives. Elle avait mis en place le dispositif des AREEP (aide régionale aux économies d'énergie des particuliers), recentrées depuis plusieurs années sur les ménages les plus modestes. Elle a abrogé ce dispositif début 2025. Elle a également décidé, pour des raisons budgétaires, de ne pas donner suite aux dossiers déposés dans le cadre de l'appel à projets « rénovations exemplaires des bâtiments », qu'elle avait lancé en 2024 avec la Banque des territoires, et qui concernait notamment les logements adaptés (EHPAD, foyers logements etc).

La Région souligne que des banques proposent parfois d'avancer les aides de l'ANAH pour les propriétaires.

Pour les logements particuliers, l'action de la Région a consisté jusqu'en 2024, essentiellement au soutien des territoires dans la mise en place de leurs actions, via le cofinancement, à travers les CEE, du fonctionnement des plateformes territoriales de la rénovation énergétique.

Des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique ont été créées avec le soutien de l'État, de la Région et des EPCI, en déclinaison du dispositif national dénommé « France Rénov' »<sup>90</sup>. Elles couvraient en 2024 la quasi-totalité du territoire régional (66 EPCI fin 2023, représentant 96 % de la population régionale), avec cependant des niveaux de service pouvant différer selon la structure d'animation et les moyens dont disposent les EPCI qui en ont la charge. La Région a mobilisé entre 2021 et 2023 près de 6 M€<sup>91</sup>, correspondant à 25 % du financement total des PTRE<sup>92</sup>. Les dispositifs de financement de ces plateformes et leurs structures ont évolué à partir de 2025.

Auditonnés par le CESER, Bruno COÏC et Marie FABRE, Directeur adjoint et cheffe de service au service Transition Énergétique et Environnement du Conseil Régional des Pays de la Loire, indiquent que durant la période 2021-

<sup>89</sup><https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tout-savoir-cheque-energie#ch-que-nergie-2025-ce-qui-change>

<sup>90</sup> Le financement se fait à 50 % par les CEE (dispositif État), 25 % de la Région et 25 % des EPCI.

<sup>91</sup> Montant annoncé dans les documents communiqués lors du BP 2024, le CESER ne dispose pas du montant détaillé de la ligne budgétaire pour 2024.

<sup>92</sup> Le financement des plateformes est assuré à 50 % par les CEE, 25 % par la Région (grâce en partie à des fonds européens) et 25 % par les collectivités infra-régionales, en premier lieu par les EPCI

2023, 80 000 ménages ont été accompagnés. 4 600 projets ont été accompagnés, en sus du soutien de l'ANAH.

De nombreux propriétaires mobilisent les aides existantes, notamment MaPrimRenov, sans passer par le dispositif de conseil régional.

La Région a en effet choisi de ne plus financer le service France Rénov', soulignant les difficultés posées par les changements de dispositifs de la part de l'Etat. Elle a souhaité de manière générale recentrer ses financements dans un objectif d'économies.

La Région soutient également en 2025 la rénovation des logements sociaux, via le programme EnergieSprong de massification de la rénovation énergétique des logements sociaux. Pour 2025, elle prévoit ainsi d'accompagner la fin du programme EnergieSprong. Elle engagera un suivi et une évaluation de ce programme avec l'Union Sociale pour l'Habitat, tout comme elle accompagnera la phase de concrétisation des rénovations « exemplaires » qu'elle a soutenue (source : BP 2025).

Elle participe aux côtés de l'Etat à un certain nombre de dispositifs, à l'image de « cœur de ville », qui est soutenu par la Région Pays de la Loire. De même, les Contrats villes 2024-2030 sont co-signés par la Région. Ils peuvent s'articuler notamment autour de la transition écologique et énergétique.

La Région a également mis en place des outils pour les collectivités et les citoyens, à l'image de TEO, l'observatoire régional de la transition énergétique.

Elle accompagne également en complément de l'Etat, l'évolution des entreprises dans sa compétence en matière de formation initiale et continue. Ces enjeux sont pointés notamment dans la SREFOP 2023-2028.

Elle apparaît donc comme assemblière des acteurs existants.

Julien Bouron, directeur d'Alisée, indique que pour lui, la Région doit être un « chef d'orchestre » dont le rôle est réaffirmé via le SRADDET.

Il considère que la Région n'a pas à se positionner en maîtrise d'ouvrage des dispositifs, mais en accompagnatrice des collectivités et les aider en matière d'ingénierie afin d'assurer une équité entre les territoires. Pour lui :

- ➔ La Région doit avoir un rôle d'animation,
- ➔ La Région doit avoir un rôle de mise en réseau,
- ➔ La Région doit aussi avoir un rôle au niveau de la formation.
- ➔ La Région doit se mettre en posture d'aider

## 6.4. Les soutiens portés par certaines collectivités infra-régionales

Le premier soutien consiste en la mise en place des guichets France Rénov' financés pour partie par les EPCI. Les PTRE (plateformes régionales de la rénovation énergétique) étaient financées jusqu'en 2024 à 50 % par l'État, 25 % par la Région et 25 % par les EPCI. Désormais la Région s'est retirée du dispositif.

Il s'agit d'exonérations de taxe foncière, et d'aides locales ou départementales dont la liste est disponible sur le site de l'ANIL<sup>93</sup>. En Pays de la Loire, ces aides sont principalement concentrées en Vendée, des dispositifs existent également en Loire Atlantique.

La communauté de Saint-Gilles-Croix de vie subventionne ainsi les travaux de rénovation engagés par les propriétaires bailleurs dépassant les plafonds de ressources modestes de l'ANAH jusqu'à 70 000€. Les travaux doivent permettre un gain énergétique d'au moins 35 %<sup>94</sup>.

La communauté de communes Vendée Grand Littoral (Talmont Moutiers Communauté) propose une aide aux propriétaires bailleurs concernant les logements indignes ou dégradés<sup>95</sup>.

## 6.5. Les dispositifs programmés mis en place par les collectivités

### Présentation générale

Dans le cadre de la politique habitat de leur territoire, et notamment le volet de réhabilitation du parc privé, les collectivités peuvent mettre en place des dispositifs programmés<sup>96</sup>.

Ces dispositifs présentent plusieurs avantages pour les propriétaires et les collectivités :

<sup>93</sup><https://www.anil.org/aides-locales-travaux/region/pays-de-la-loire/>

<sup>94</sup><https://www.anil.org/aides-locales-travaux/details/vendee-aide-aux-travaux-d-economies-d-energies-ptre-3108/>

<sup>95</sup><https://www.anil.org/aides-locales-travaux/details/vendee-aide-a-lamelioration-energetique-pour-les-logements-indignes-ou-degrades-2713/>

<sup>96</sup><https://www.ardeche.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire.-construction.-habitat.-urbanisme/Habitat/Les-aides-de-l-ANAH-pour-la-renovation-des-logements-prives/Les-dispositifs-programmes-OPAH-et-PIG>

- les missions de suivi-animation réalisées par l'opérateur (assistance à maîtrise d'ouvrage) sont gratuites pour le particulier et prises en charge par la collectivité (et subventionnées par l'ANAH),
- les aides de l'ANAH peuvent être plus importantes et complétées par des aides de la collectivité,
- le territoire bénéficie d'une animation de proximité (réalisée par l'opérateur), ce qui permet d'informer et mobiliser les particuliers et de répondre plus facilement et plus rapidement à leur demande,
- la collectivité bénéficie d'un accompagnement d'un professionnel pour la mise en place de sa politique de réhabilitation de l'habitat.

Plusieurs dispositifs peuvent être mis en place, en fonction du contexte et des résultats de l'étude pré-opérationnelle.

## **L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah)**

L'OPAH constitue le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé. L'Opah permet de cibler l'action à l'échelle d'un secteur défini :

- Opah de Renouvellement Urbain (Opah-RU),
- Opah de Revitalisation Rurale (Opah-RR),
- Opah Copropriétés dégradées (Opah-CD).

Ces Opah répondent à un projet global porté par la collectivité, à la fois urbain, social et économique, à l'échelle d'un quartier, d'une portion de centre-ville ou d'un bourg. Mises en œuvre sur une période de 3 à 5 ans, elles accompagnent les propriétaires dans leurs projets de travaux, en agissant aussi bien contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements ou encore contre les difficultés spécifiques des copropriétés.

## **Le Pacte territorial France Rénov' depuis le début 2025**

L'animation du conseil indépendant et gratuit aux particuliers a largement évolué en quelques années.

Depuis 2001 et jusqu'en 2021, il était réalisé sous l'égide de l'ADEME avec des espaces info énergie présents dans les principales villes de la région. Il est ensuite passé sous la gestion de l'ANAH avec la création des espaces conseil France Rénov'. Dans ce cadre, les collectivités ont créé, avec le soutien de l'État via le programme CEE SARE et de la Région, les plateformes de la rénovation énergétique (PTRE).

Le Programme CEE SARE s'est achevé fin 2024 (prise en compte des prestations engagées jusqu'au 31 décembre 2024), ce qui a conduit au Pacte territorial France Rénov'.

Toutefois, la Région a indiqué lors de son audition devant le CESER, ne pas souhaiter s'inscrire dans le nouveau dispositif qui est désormais aux mains de l'Etat.

**Le CESER regrette cette décision. Il souligne l'importance du rôle d'impulsion et de soutien que peut jouer la Région auprès des territoires, et notamment des EPCI dont les moyens sont les moins importants.**

Le conseil d'administration de l'ANAH a décidé en juin 2024<sup>97</sup> la mise en œuvre d'une convention de programme d'intérêt général centré sur la mise en œuvre du **Pacte territorial France Rénov'** par le biais des trois volets de missions :

- ➔ Dynamique territoriale : mobiliser les ménages et les professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat, en s'intéressant particulièrement au repérage et à la mobilisation des publics prioritaires (publics en précarité énergétique, perte d'autonomie, habitat indigne, parc privé locatif et copropriétés) (volet 1) ;
- ➔ Information, conseil et orientation des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires sur toutes les thématiques de la rénovation de l'habitat et quels que soient les revenus (volet 2) ;
- ➔ Accompagnement (volet facultatif) : la collectivité a la possibilité de contractualiser avec un ou plusieurs opérateurs pour des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les sujets de rénovation énergétique, d'adaptation des logements ou de travaux de résorption de l'habitat indigne (volet 3).

Les départements peuvent intervenir en soutien aux territoires.

Auditionnés par le CESER, Gilles Leroy, vice-président en charge de l'insertion, de l'habitat, du logement et de la politique de la ville, adjoint à l'urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges, et Mme Marie-Laure Cloarec, Directrice Générale Adjointe de la Transition Écologique et Équilibres Territoriaux, font part de l'expérience du département du Maine et Loire depuis plus de 15 ans. Le département joue un rôle de coordinateur, s'appuyant sur l'implication des intercommunalités et sur l'expertise de structures partenaires (Alizée, ADIL).

Ils soulignent la solidarité inter-EPCI, qui n'est pas toujours reproductible ailleurs.

Cependant, ils considèrent que les principes suivants peuvent inspirer d'autres territoires :

<sup>97</sup><https://www.ANAH.gouv.fr/sites/default/files/2024-04/deliberation-2024-06-contractualisation-pacte-territorial.pdf>

- Créer des Maisons de l'Habitat comme guichet unique
- Assurer une proximité avec les artisans et professionnels locaux
- Développer des actions de communication et d'animation territoriale
- Maintenir un pilotage départemental fort tout en laissant une autonomie aux EPCI.

Le **projet d'intérêt général (PIG)** est un outil facilitant la réalisation de projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique<sup>98</sup>.

Le PIG est ainsi une offre de service partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Les PIG et les OPAH sont complémentaires<sup>99</sup>. Contrairement à l'OPAH qui aborde l'ensemble des thématiques de l'ANAH, le PIG s'intéresse généralement à une ou plusieurs thématiques (exemple : PIG de lutte contre l'habitat indigne, PIG Autonomie) et/ou à un public spécifique (exemple : personnes en difficulté, personnes âgées, ...)

Comme pour une OPAH, le PIG se matérialise par une convention entre l'État, l'ANAH, la collectivité contractante et les éventuels autres financeurs, pour une durée d'un à cinq ans. Cette convention contractualise les enjeux et les objectifs du programme, ainsi que les engagements financiers des partenaires.

Les maîtres d'ouvrage éligibles à la signature d'une convention de PIG pacte territorial France Rénov' sont les EPCI ou leurs groupements et les conseils départementaux.

Les modalités d'intervention spécifiques (quartiers anciens, rénovation urbaine, copropriétés dégradées et plans de sauvegarde) sont maintenues dans leur mode de contractualisation précédent, à savoir, les OPAH-RU, les OPAH-CD et les plans de sauvegarde.

Une période transitoire est prévue pour intégrer au fur et à mesure les dispositifs d'intervention programmées types OPAH ou PIG en vigueur pour permettre la montée en compétence des collectivités maîtres d'ouvrage et de l'ensemble du réseau.

<sup>98</sup> <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/projet-dinteret-general-pig>

<sup>99</sup> <https://www.ANAH.gouv.fr/collectivites/support/cartographie>

Gilles Leroy et Marie-Laure Cloarec indiquent que Mauges Communauté a mis en place une Maison de l'Habitat, qui sert de guichet unique pour toutes les questions liées au logement. Ce dispositif se distingue par :

- Un accueil physique quotidien avec trois agents
- Des permanences d'experts (architectes, ADIL, Alizée)
- Une large promotion via les médias locaux et les réseaux professionnels (agences immobilières, notaires, CAPEB, FFB)
- Une politique proactive avec des aides locales supplémentaires

Ainsi, ils soulignent que 1 000 personnes ont été reçues en janvier 2025, et que ce modèle peut inspirer d'autres territoires comme Saumur Val de Loire, qui projette de créer sa propre Maison de l'Habitat.

## Les Programmes locaux de l'habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements<sup>100</sup>. L'EPCI peut associer l'État ou toute autre personne morale à l'élaboration du PLH.

Le PLH de la communauté de communes Estuaire et Sillon (44) prévoyait entre 2019 et 2024 notamment la rénovation de 248 logements<sup>101</sup>.

## 6.6. Le programme Energiesprong pour les logements sociaux

### Une démarche inspirée des Pays-Bas

Energiesprong<sup>102</sup> (saut d'énergie en néerlandais) est un programme d'origine néerlandaise de rénovation énergétique durable des bâtiments.

Il vise à produire des logements à énergie positive, ce qui signifie qu'ils doivent produire la totalité de l'énergie nécessaire pour leur chauffage, leur eau chaude

<sup>100</sup> Code de la construction et de l'habitat, article L302-1 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176388>

<sup>101</sup> [https://www.estuaire-sillon.fr/fileadmin/medias/EXTRANET\\_ELUS/1-Conseil\\_Communaute/2024/191224/delib/06-19\\_12\\_2024\\_ANNEXE\\_Pacte\\_territorial.pdf](https://www.estuaire-sillon.fr/fileadmin/medias/EXTRANET_ELUS/1-Conseil_Communaute/2024/191224/delib/06-19_12_2024_ANNEXE_Pacte_territorial.pdf)

<sup>102</sup> <https://energiesprong.org/about/>

et leurs appareils électriques, avec un confort thermique supérieur à ce qui était fourni aux habitants avant la rénovation.

Ce résultat est atteint grâce à l'utilisation de nouvelles technologies telles que des façades préfabriquées, des toitures isolées équipées de panneaux solaires, des systèmes de chauffage intelligents ainsi que des installations de ventilation et de climatisation performantes. La rénovation inclut une garantie de performance à long terme, pouvant aller jusqu'à 40 ans, couvrant à la fois le climat intérieur et la performance énergétique.

En général, une rénovation ou une construction neuve Energiesprong est financée par les économies d'énergie futures escomptées, ainsi que par le budget prévu pour l'entretien et les réparations sur une trentaine d'années. Cela permet de lisser les dépenses sur le temps et d'éviter des hausses de loyers trop importantes.

Dans le cas des bailleurs sociaux, les locataires paient une redevance de service énergétique à leur bailleur, équivalente à leur ancienne facture d'énergie. Ce nouveau flux de revenus permet ainsi de financer en partie les travaux de rénovation.

Un propriétaire, bailleur privé ou bailleur social, ayant décidé d'engager des travaux de rénovation thermique, et à condition d'avoir engagé préalablement une concertation, est en droit d'exiger de son locataire durant 15 ans une participation au titre du partage des économies de charge dans la limite de 50 % de l'économie totale réalisée sur la facture énergétique.<sup>103</sup>

## La démarche Energiesprong en Pays de la Loire

Auditonné par le CESER, Axel David, directeur de l'Union sociale de l'habitat (USH) des Pays de la Loire, a rappelé les objectifs qui ont amené l'USH à adopter la démarche Énergiesprong :

- ➔ Pérenniser la vocation sociale du parc de logement social par une garantie de performance énergétique sur le long terme => 30 ans
- ➔ Offrir un bouclier énergétique aux locataires les préservant durablement de la hausse des prix de l'énergie
- ➔ Redonner une attractivité durable et un nouveau cycle de vie aux logements
- ➔ Constituer une filière locale de la rénovation industrialisée à haute performance et accélérer la courbe d'apprentissage de l'écosystème régional

<sup>103</sup><https://indecosa.fr/wp-content/uploads/2025/01/IN-Mag-219-Janv-fev-2025.pdf>

En Pays de la Loire, le programme Energiesprong concernait pour la première phase 1456 logements sociaux, dont 760 collectifs, répartis entre 7 bailleurs. 41 opérations ont été menées dans 3 départements.

La rénovation s'est accompagnée d'une modernisation de l'esthétique des bâtiments concernés.

La durabilité des rénovations a permis un investissement élevé pour et un retour sur investissement sur le temps long (30 ans pour la première phase).

Une seconde phase de rénovation sera lancée en 2025.

Le financement est croisé :



Axel David, directeur de l'USH des Pays de la Loire, souligne que le recours aux entreprises locales est favorisé par la présence de clusters, à l'image de Novabuild, Atlansun, Fibois. Cependant les décisions budgétaires de la Région en matière de soutien à ces acteurs l'interrogent.

Même suite à la seconde vague de rénovation Energiesprong, il devrait rester plusieurs milliers de logements sociaux classés F et G.

## 7) Des freins à la rénovation énergétique

### 7.1. Une instabilité des dispositifs

Les changements des modalités de soutien ainsi que du cadre réglementaire rendre la lisibilité des politiques publiques difficile tant pour les particuliers que pour les professionnels

En ce qui concerne les modalités de soutien à la rénovation énergétique, cette instabilité dont la suspension de Ma prim Renov par l'Etat du 1<sup>er</sup> juillet à mi-septembre avant une reprise partielle en est une excellente illustration. Elles posent des difficultés aux prestataires qui animent les espaces de soutien à la rénovation énergétique, notamment les associations spécialisées dans la transition énergétique, et nuisent à la notoriété des structures auprès du grand public.

Par ailleurs, les services fournis évoluent, ainsi le soutien à la rénovation du petit tertiaire, qui existait dans les plateformes de rénovation énergétique, disparaît des nouveaux espaces France Rénov.

De plus, les soutiens de l'État évoluent en fonction des souhaits de favoriser les rénovations globales et du constat que certaines rénovations partielles (par geste) peuvent apporter des améliorations notables à un coût moins important pour les habitants et les finances publiques.

L'État oriente le choix des sources d'énergie, notamment via le coefficient de conversion contribuant à la détermination du DPE (voir annexe). Le coefficient de conversion de l'électricité pourrait ainsi évoluer prochainement pour favoriser l'électricité au détriment du gaz. Le DPE, dont les critères ont été modifiés en 2021, évoluera à nouveau en 2026 pour favoriser l'électricité aux dépens du gaz, via la diminution du coefficient de conversion à l'électricité de 2,3 à 1,9 (voir annexe).

Ces décisions ont des conséquences sur les choix énergétiques des propriétaires et sur les professionnels de la rénovation énergétique. Ainsi la diminution du coefficient de conversion conduira à améliorer le DPE des logements chauffés à l'électricité, sans réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, et fera sortir automatiquement au plan national 14 % des logements classés F et G du classement en passoires énergétiques.

Quant aux changements incessants de réglementation, ils fragilisent les entreprises de la rénovation énergétique, pour qui la veille puis la mise en conformité devient une activité en soi sans qu'il soit toujours possible de l'intégrer dans l'équilibre économique de l'entreprise et qui parfois en

conséquence peuvent ne plus être ne sont pas en mesure de répondre à la demande.

Ainsi, le nombre de professionnels a progressé de manière beaucoup plus modeste que le nombre d'audits réalisés, du fait des difficultés liées à la certification. L'audit ne peut en effet être réalisé que par des bureaux d'études qualifiés « audit énergétique » ou des entreprises certifiées « RGE offre globale »<sup>104</sup>. Cela a des conséquences sur la disponibilité des professionnels et sur le prix de l'audit pour les propriétaires.

Auditionné par le CESER, Jérôme Robino, vice-président de la CAPEB Pays de la Loire et Virginie Baudrit, secrétaire générale de la CAPEB Pays de la Loire, demandent une stabilisation des aides sur la durée. Il existe selon eux un danger d'entreprises « champignons » qui se jettent sur les effets d'aubaine, tandis que les entreprises qui forment leurs collaborateurs et leurs ouvriers sont quant à elles soumises à des injonctions en permanence mouvantes. Le système actuel n'est pas de nature à stabiliser le marché et surtout à répondre durablement à l'enjeu de réhabilitation énergétique.

**La stabilité des dispositifs dans le temps apparaît donc indispensable au CESER.**

## 7.2. Un financement des dispositifs insuffisamment calibré

Le financement de MaPrimrenov est fragile. Les demandes de subventions MaPrimeRénov' ont triplé au premier trimestre 2025 par rapport à la même période en 2024, et dès mai 2025, certains territoires ont épuisé leur enveloppe budgétaire pour l'année. C'est le cas en Ardèche, où les nouveaux dossiers déposés depuis avril "ne pourront pas être agréés en 2025 et seront reportés sur 2026", explique à l'AFP David Magnier, directeur de Soliha Ardèche, une fédération d'aide au logement<sup>105</sup>. Cette situation ne semble pas apparaître en Pays de la Loire.

Aujourd'hui, les aides à la rénovation énergétique MaPrimeRénov' sont financées par le budget de l'État, des quotas carbone et des CEE, à hauteur de 30%. Pour répondre à une explosion des demandes d'aides MaPrimeRénov' depuis fin 2024, une rallonge d'argent public n'est pas d'actualité.

<sup>104</sup><https://indecosa.fr/in-magazine-n-219-janvier-fevrier-2025/>

<sup>105</sup><https://www.connaissancesdesenergies.org/afp/renovation-energetique-le-gouvernement-compte-sur-la-manne-des-cee-250527/>

Le gouvernement prévoit donc de doubler le volume de CEE acquis pour le financement d'une rénovation énergétique d'ampleur, c'est-à-dire des travaux globaux, afin d'attirer plus d'argent privé des énergéticiens.

Le ministère indique ainsi "mobiliser tous les leviers financiers dans un budget contraint, d'où le travail sur les CEE", mais s'en tient à l'objectif de 100 000 rénovations d'ampleur en 2025, fixé par un budget de 4,4 milliards d'euros pour l'ANAH, voté dans la loi de finances.

Les arbitrages actuels et à venir inquiètent les professionnels de la filière du bâtiment et de la rénovation, dont la Capeb et la FFB, qui ont écrit à Bercy début mai pour formuler des propositions de soutien au secteur et redoutent de voir le marché de la rénovation déstabilisé un peu plus.

En juin 2025, le gouvernement a annoncé une suspension du dispositif pour deux mois et demi, du 1er juillet au 15 septembre, afin de gérer un trop grand nombre de demandes et de tentatives de fraudes. La reprise s'est faite sur des modalités restrictives.

Il s'agit aussi pour le gouvernement de construire les nouvelles modalités de MaPrimeRénov' en renforçant le financement via les CEE.

### **7.3. Une lisibilité insuffisante du rôle des acteurs et des dispositifs existants, une complexité des aides**

Les propriétaires sont sensibles à l'intérêt de la rénovation énergétique, comme le montre une enquête publiée en 2024 par l'ANIL<sup>106</sup>. Cette étude souligne que le premier frein à la réalisation de la rénovation énergétique (signalé par près des deux tiers des propriétaires) est financier.

Dans cette même enquête, 54 % des propriétaires occupants (et 39 % des bailleurs) interrogés reconnaissent que les aides publiques ont été décisives pour franchir le pas. Or, selon l'ANIL, « la bonne mobilisation des aides se heurte à leur faible lisibilité ».

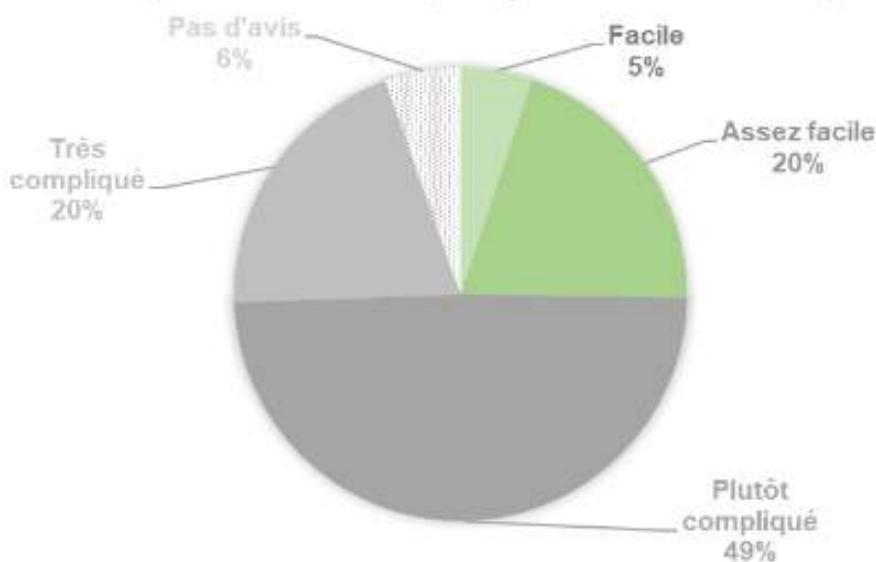
L'accès à l'information semble difficile pour un grand nombre de propriétaires :

---

<sup>106</sup>[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/renovation\\_energetique\\_france\\_enjeux\\_interet\\_adhesion.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/renovation_energetique_france_enjeux_interet_adhesion.pdf)  
voir notamment page 39.

*Comment évaluez-vous l'accès à l'information ?*

Source : Enquête ANIL / ADIL, mai-juillet 2023 – 2 980 répondants



La difficulté à trouver des artisans qualifiés et la crainte des escroqueries sont également signalées par un quart des particuliers qui se sont confrontés à un projet de rénovation. Le besoin de structurer la filière est bien identifiée par les pouvoirs publics, mais le manque d'artisans certifiés RGE est une difficulté largement exprimée par les ménages interrogés.

Ce constat est corroboré par le CESER. Les auditions qu'il a menées dans le cadre de cette étude ont largement fait ressortir un constat de complexité dans le montage des dossiers pour les propriétaires quel que soit leur statut, mais également une complexité des dispositifs pour les entreprises chargées de la rénovation.

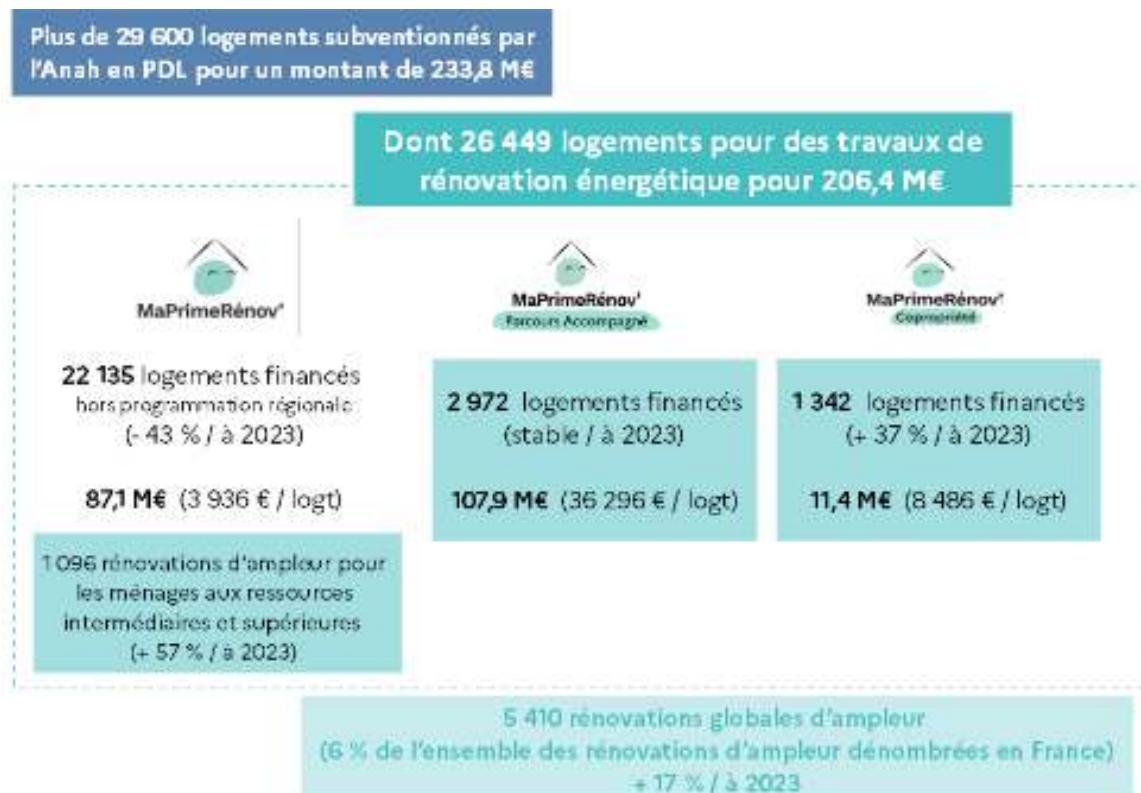
Le présent rapport met en avant une multiplicité d'acteurs et de dispositifs certes complémentaires mais qui conduit à une complexité (dans le montage des dossiers et la conduite des travaux) qui freine voire amène parfois à abandonner les projets.

De même, plusieurs sites internet publics renvoient vers les différents dispositifs, par exemple : (remonter en partie 7)

- <https://france-renov.gouv.fr/>,
- <https://monprojet.ANAH.gouv.fr/>
- [https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovation-energetique\\_.](https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovation-energetique_.)

## 7.4. Une difficulté d'accès à MaPrimeRénov'

En 2024, 29 600 logements ont été subventionnés par l'ANAH en 2024 dans le cadre de travaux de rénovation énergétique. La majorité concernait le dispositif MaPrimeRénov'



source : ANAH bilan 2024 en Pays de la Loire<sup>107</sup>

La tendance à la baisse du nombre de logements concernés est nationale.

Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide MaPrimeRenov'<sup>108</sup> :

- ➔ 2020 : 10 291 dossiers
- ➔ 2021 : 48 580 dossiers
- ➔ 2022 : 43 005 dossiers
- ➔ 2023 : 38 689 dossiers
- ➔ 2024 : 22 135 dossiers, en diminution de 43 % par rapport à 2023
- ➔ objectif 2025 : 18 000 dossiers<sup>109</sup>

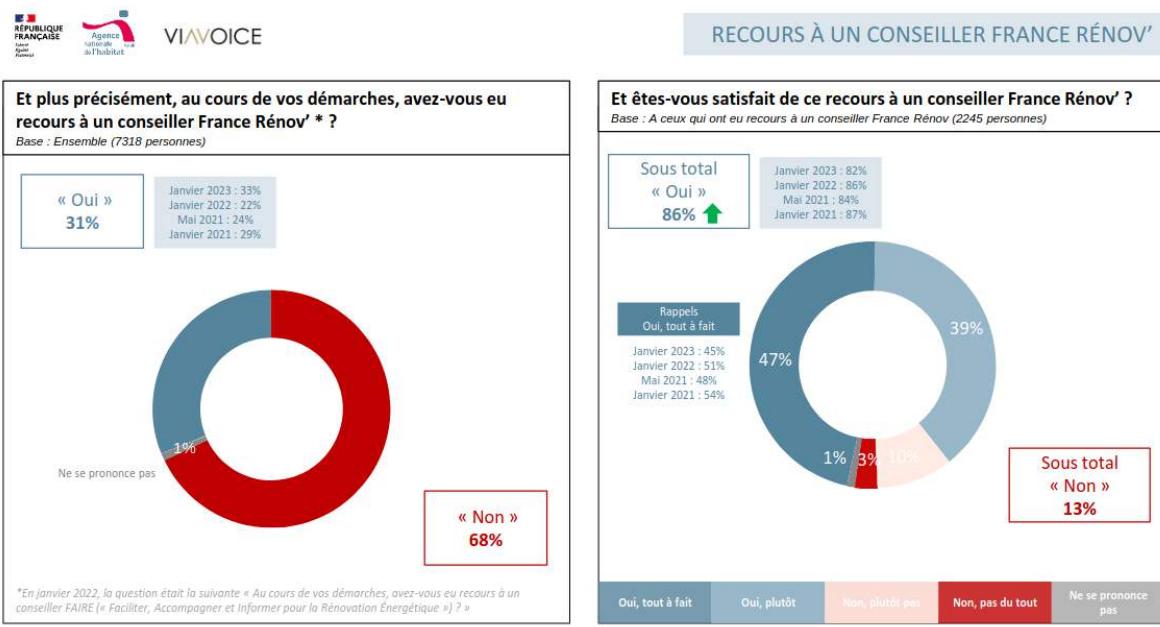
<sup>107</sup> [https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/0973h25sg\\_bilan\\_ANAH\\_2024.pdf](https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/0973h25sg_bilan_ANAH_2024.pdf)

<sup>108</sup> [https://teo-paysdelaloire.territory.fr/?zone=region&maille=epci&zone\\_id=52&analysis=15101&theme=Logement&nom\\_territoire=Pays%20de%20la%20Loire](https://teo-paysdelaloire.territory.fr/?zone=region&maille=epci&zone_id=52&analysis=15101&theme=Logement&nom_territoire=Pays%20de%20la%20Loire)

<sup>109</sup> Chiffres communiqués lors de la commission régionale de la rénovation de l'habitat, le 27/03/2025

Les rénovations d'ampleur (5 410 logements avec les rénovations de propriétaires aux ressources intermédiaires et supérieures) ont progressé en 2024 de 17 % par rapport à 2023. Elles sont été réalisées à 80 % (4314 logements) dans le cadre de la programmation régionale (OPAH).

Les bénéficiaires de MaPrimeRenov' sont une minorité à avoir eu recours aux conseils de France Rénov, pourtant ceux qui l'ont fait sont globalement satisfaits, si l'on en croit l'enquête menée en 2023 par Viavoice pour l'ANAH auprès de 7318 bénéficiaires de ce dispositif<sup>110</sup>.



L'AFP, dans une dépêche de février 2025, signale que **les crédits de plus de 5 Md€ prévus par l'ANAH en 2024, n'ont été dépensés qu'à hauteur de 3,29 Md€.**

Cette sous-consommation des crédits MaPrimeRenov', a conduit à la baisse des crédits alloués dans le projet de budget 2025 de l'État.

En 2024, au plan national, sur l'objectif de "700 000 logements rénovés, dont 200 000 rénovations d'ampleur" annoncé par l'ANAH, le bilan n'est finalement que de 340 800 logements rénovés, dont 91 374 d'ampleur.

<sup>110</sup> <https://www.ANAH.gouv.fr/sites/default/files/2023-09/Evaluation du dispositif MaPrimeRenov Juin 23.pdf>

- ➔ Oriane Raulet, directrice adjointe de l'expertise et des politiques publiques de l'ANAH, attribue ce chiffre à un "temps d'appropriation" de la réforme du dispositif en 2024, qui a notamment rendu obligatoire le suivi des projets de rénovation d'ampleur par un agent "Mon accompagnateur Rénov' (MAR)".
- ➔ Selon Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment, "MaPrimeRénov' a été tellement complexifiée début 2024 qu'on est tombé à -75% de dossiers déposés sur les trois premiers mois de l'année par rapport à l'année précédente. « Nos clients étaient perdus, nos artisans aussi », affirme Olivier Salleron.
- ➔ Aïda Tazi, responsable du pôle bâtiment et immobilier du cabinet Carbone 4 considère que "la confusion politique sur la réglementation qui va peut-être évoluer n'aide pas". Elle préconise de "simplifier, accompagner et éclaircir le parcours" de soutien à la rénovation.
- ➔ Clarisse Berger, chargée d'études énergie et logement à l'UFC-Que Choisir critique « les lourdeurs et la complexité administrative » des demandes d'aides MaPrimeRénov' »

Auditionné par le CESER, M. Jean-Pierre Ducos, directeur du CAUE 49, considère que le fait d'avoir redescendu le pilotage des dispositifs à l'échelle territoriale, amène de la complexité, notamment sur le « qui fait quoi ». Il y a une multitude d'acteurs eux-mêmes positionnés à des échelons territoriaux multiples, avec des risques de lobbying aux dépens des habitants.

Auditionné par le CESER, Julien Bouron, directeur de programme 44 de l'association Alisée, souligne que les changements de dispositifs fragilisent les associations qui portent les plateformes de conseils aux habitants.

Ils fragilisent également les entreprises qui n'ont pas de visibilité dans leur carnet de commande et donc hésitent à embaucher.

## 7.5. Une couverture inégale du territoire en plateformes de conseil France Rénov'

Dans la feuille de route de la COP régionale<sup>111</sup> adoptée en décembre 2024, l'État et la Région indiquent vouloir maintenir un conseil aux particuliers sur l'ensemble du territoire régional<sup>112</sup>.

Il s'agit ainsi de maintenir et renforcer un guichet unique pour l'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique. Ce guichet unique a vocation à centraliser l'information sur les dispositifs d'aide et à accompagner dans les démarches, facilitant l'accès aux subventions, aux conseils techniques et à l'assistance administrative. L'objectif est de simplifier les procédures pour les ménages, dont les plus précaires, améliorer la coordination des dispositifs d'aide et maximiser l'efficacité des programmes de rénovation énergétique.

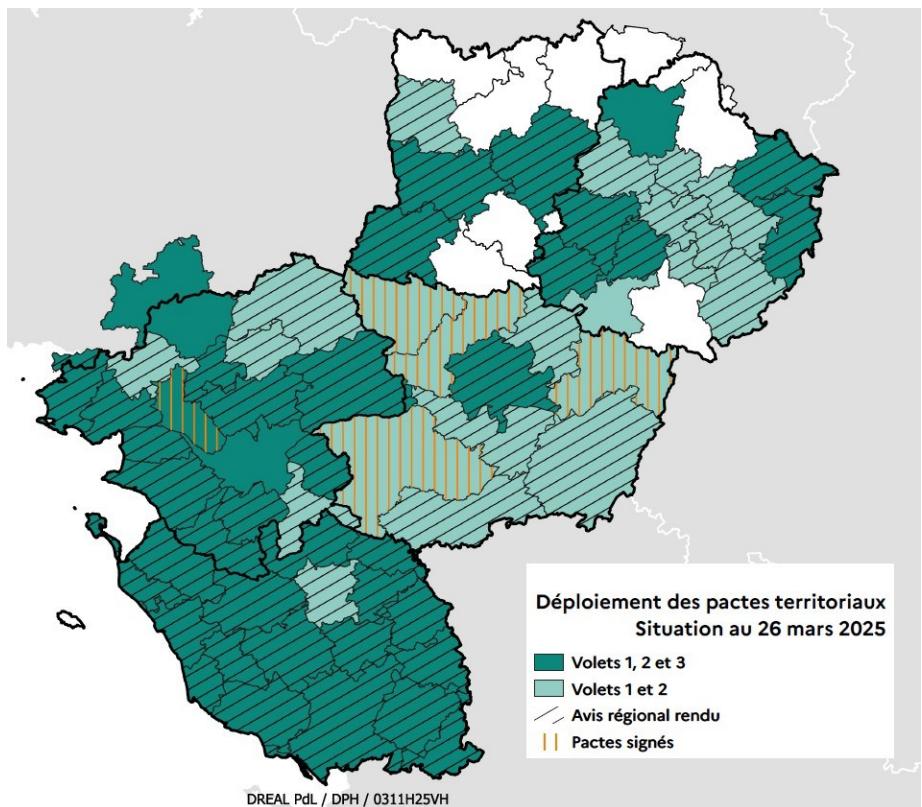
**La Région précise que désormais l'ensemble du territoire régional est couvert par un service d'information de premier niveau, et 96 % du territoire est couvert par la présence d'espaces France rénov. Le CESER pointe le risque d'inégalités de services entre les territoires selon les moyens qu'ils pourront consacrer à la politique de soutien à la rénovation énergétique.**

Lors de son audition, Julien Bouron confirme les disparités entre les EPCI en matière de service pouvant être rendu aux usagers.

Au 26 mars 2025, 66 pactes territoriaux étaient prévus. Tous n'offrent pas le même niveau de service.

<sup>111</sup> <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/pays-de-la-loire/Region-et-institutions/L-action-de-l-etat/Environnement-developpement-durable-et-prevention-des-risques/La-COP-Pays-de-la-Loire>

<sup>112</sup> Voir la page 79 de la feuille de route de la COP régionale : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/pays-de-la-loire/irecontenu/telechargement/123645/916181/file/Dossier%20global%20plan%20d%20action%20VFF.pdf>



(volet 1 : mobilisation des publics ; volet 2 : information ; volet 3 (facultatif) : accompagnement)

## 7.6. Des risques de fraudes

L'amélioration de la performance énergétique des logements, enjeu capital de la transition écologique et de la réduction de la facture énergétique des ménages, recoupe une grande diversité de prestations. Les entreprises traditionnelles connues sur la place n'arrivent pas à faire face à la demande, notamment en zone rurale où sont venus s'installer beaucoup de nouveaux foyers.

Le secteur attire donc, à côté de professionnels qualifiés et sérieux, un certain nombre d'opérateurs opportunistes. Il représente un volume important de plaintes de consommateurs (27 633 sur 273 000 en 2023) : démarchage agressif par téléphone ou à domicile, pratiques commerciales et promesses d'économies d'énergie trompeuses, usurpation du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), escrocs se présentant comme mandatés par l'État ou une collectivité.... Selon le ministère de l'Économie, ces tromperies sont souvent le fait d'entreprises éphémères et de petite taille comptant de nombreux commerciaux. Ces entreprises s'appuient sur des sociétés satellites spécialisées (centres d'appel, apporteurs d'affaires, sous-traitants...) ou parfois sur un réseau d'agences territoriales ou des entités distinctes (démarchage, gestion des dossiers, travaux...) pour diluer les responsabilités ou rendre difficile leur

identification. Les pratiques les plus agressives sont rarement le fait de professionnels locaux mais d'opérateurs installés dans d'autres départements qui multiplient les chantiers sur un temps court et encaissent les aides publiques avant de disparaître.

Depuis 2019, le secteur de la rénovation fait donc l'objet d'un plan de surveillance renforcé. La DGCCRF a ciblé 1 637 établissements en 2022 et 2023. Plus de la moitié manquaient à leurs obligations à l'égard des consommateurs. 250 injonctions et 373 procès-verbaux ont été établis et 29 signalements ont été adressés au Parquet. Plusieurs jugements ont condamné les fraudeurs à de lourdes amendes voire de la prison<sup>113</sup>.

Auditionnés par le CESER, les représentants de l'UFC Que Choisir observent une hausse des litiges dont ils sont saisis.

Les causes en sont :

- ➔ les conflits avec les entreprises : démarchage abusif, l'absence d'étude technique sérieuse, des promesses mensongères, des montages de crédits frauduleux, des dossiers de subventions montés par les entreprises avec des erreurs empêchant ensuite le versement des aides...
- ➔ le manque d'efficacité des rénovations réalisées : installation sous-dimensionnées, infiltration suite à l'installation de panneaux solaires, la mauvaise qualité de l'isolation...
- ➔ la complexité des dispositifs saisis.

Ainsi, les litiges liés à la rénovation énergétique concernent 10 % des dossiers traités par l'association en Pays de la Loire.

## 7.7. Un processus allongé pour les copropriétés

Plusieurs acteurs du territoire auditionnés par le CESER ont insisté sur la nécessité de soutenir la rénovation des copropriétés.

Selon M. Ducas, directeur du CAUE 49, le fait de vouloir traiter toutes les formes de logement, tout de suite et en même temps a été une erreur. Il aurait selon lui fallu hiérarchiser, et agir sur les logements sur lesquels on trouve les leviers d'action les plus immédiats. Les copropriétés ont l'avantage de toucher un nombre significatif de logements. Il faut donc agir prioritairement sur les copropriétés.

<sup>113</sup><https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/laction-de-la-dgccrf/les-enquetes/des-sanctions-plus-fortes-contre-la-fraude-dans-la>

Nombreux sont ceux qui à l'image de Jack Dupé, directeur de l'ADIL 49 ou de Julien BOURON, directeur d'Alisée, ont rappelé les difficultés techniques de la rénovation des logements collectifs, notamment du fait des délais et des procédures de passage en assemblée générale.

Selon Julien Bouron, pour une rénovation en copropriété, on est sur du temps long avec une échelle de temps de 7 à 8 ans.

Ces constats sont corroborés au plan national.

Indecosa-CGT (association de défense des consommateurs) note que les copropriétés représentent 28 % du nombre total de logements des Français mais qu'elles n'ont reçu que 8,6 % du total des aides à la rénovation énergétique accordées par l'ANAH en 2023. Les plus pénalisées sont les petites copropriétés (celles où l'on retrouve le plus grand nombre de passoires énergétiques), puisque les subventions sont principalement dirigées vers les grandes qui disposent de chauffage collectif. Les raisons de cette exclusion des plus modestes sont multiples<sup>114</sup>.

Selon Gaëtan Brise pierre, sociologue indépendant membre de l'École nationale des Ponts et Chaussées, le modèle de la rénovation globale, qui s'applique bien [aux grandes copropriétés], reste visiblement inadapté pour une majorité des copropriétés en France. En effet, plus de la moitié des logements en copropriété sont situés dans des immeubles de moins de 20 lots, et les deux tiers disposent d'un chauffage individuel<sup>115</sup>.

Par ailleurs, l'utilisation des fonds de travaux pour les copropriétés (fonds ALUR<sup>116</sup>) pour la rénovation des logements pourrait être encouragée.

Auditionné par le CESER, David Rodrigues, membre du service juridique de la CLCV, considère que le fonds Alur voit parfois son rôle dévoyé par l'utilisation pour des travaux courants. Il souligne la nécessité de renforcer ce dispositif pour mieux préfinancer les travaux et pour éviter qu'il soit utilisé pour des opérations courantes.

Il souligne l'importance de l'information locale et de la proximité (au plus près

<sup>114</sup> <https://indecosa.fr/in-magazine-n-219-janvier-fevrier-2025/>

<sup>115</sup> <https://theconversation.com/passoires-thermiques-les-petites-coproprietes-oubliees-des-aides-a-la-renovation-energetique-241310>

<sup>116</sup> La loi ALUR, ou loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, crée un fonds qui permet aux copropriétés d'épargner en prévision de travaux importants, en lissant les charges de manière pluriannuelle.

du terrain) avec les citoyens pour une meilleure appropriation des dispositifs. Il signale ainsi l'intérêt de la plateforme d'information Coachcopro<sup>117</sup> développée par l'agence parisienne du climat, pour les copropriétaires et les syndics.



CoachCopro est une plateforme qui regroupe de nombreuses ressources pour mener à bien un projet de rénovation énergétique dans sa copropriété en lien avec les espaces France Rénov'. On y trouve :

- **Des retours d'expérience** de centaines de rénovations performantes réalisées partout en France
- Un ensemble de **documents et outils** mobilisables à chaque étape du projet
- **Des actualités et articles** sur la rénovation (nouvelles aides financières, réglementations, etc.)

Les contenus proposés sont réalisés par l'ensemble des collectivités et structures utilisant CoachCopro en France, et par les partenaires nationaux comme l'ANAH et l'Ademe. Ils sont adaptés au lieu de résidence des copropriétaires.

## 7.8. Pour les propriétaires bailleurs, des obstacles d'abord financiers

### Des obstacles d'abord financiers

Le coût des rénovations apparaît comme le premier frein à la rénovation énergétique des logements.

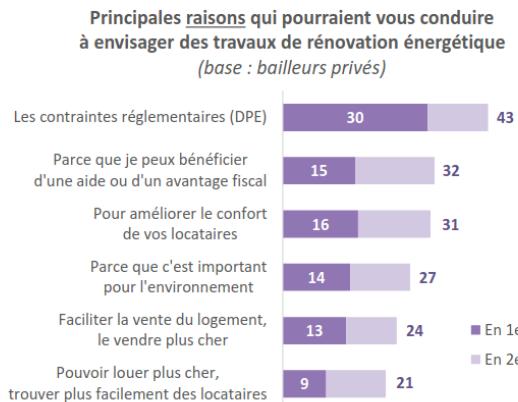
Ainsi, dans une enquête menée en 2022 pour le groupe BPCE, 54 % des propriétaires bailleurs évoquaient les difficultés de financement et l'incertitude sur le rapport coût bénéfice comme un frein pour les travaux de rénovation énergétique<sup>118</sup>. En effet, la moitié des bailleurs estimaient que les loyers qu'ils percevaient des loyers permettaient tout juste de couvrir les charges (crédit, entretien, fiscalité...) ou ne les couvraient pas en totalité.

<sup>117</sup><https://www.coachcopro.com/coach-copro-qui-sommes-nous>

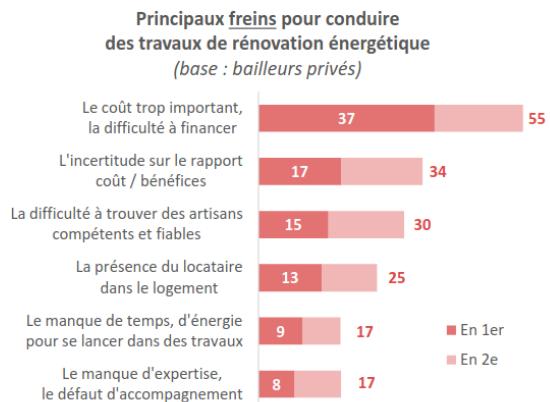
<sup>118</sup><https://www.groupebpce.com/app/uploads/2024/01/Presentation-14-decembre-2022.pdf>

# La rénovation énergétique

## Une difficile équation



Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022



Source : Baromètre Epargne & Placement BPCE / Audirep - Juin 2022

34 ● RDV IMMOBILIER, BPCE L'OBSERVATOIRE, 14 DEC 2022 – ALAIN TOURDJMAN

GROUPE BPCE

Par ailleurs, le retour sur investissement peut être très long, souvent plus que la durée moyenne de possession des logements (14 ans en moyenne), et rendre la possession d'un logement à louer non rentable. Ceci d'autant que les propriétaires bailleurs sont souvent âgés (29 % d'entre eux sont âgés de plus de 65 ans, l'âge moyen des répondants à l'enquête de l'ADIL étant de 63 ans).

Les difficultés à financer sont d'autant plus importantes pour les propriétaires qui ont des moyens financiers limités. En effet, 67 % des propriétaires bailleurs ne sont propriétaires que d'un seul logement en location. Selon une étude de l'ANIL de 2016, les locataires du secteur privé représentaient 9 % des bailleurs et les locataires du secteur social 2 %<sup>119</sup>. Certains propriétaires bailleurs utilisent les loyers de leur logement pour payer leur propre résidence, et rencontrent des difficultés à réaliser la rénovation énergétique. 10 % d'entre eux sont ouvriers ou employés.

<sup>119</sup><https://www.latribune.fr/vos-finances/immobilier/immobilier-les-bailleurs-gagnent-deux-fois-plus-que-lereste-de-la-population-590339.html>

## Part de retraités et d'actifs selon leur catégorie socioprofessionnelle

Source : Données Philogi, 2024



Source : ADIL<sup>120</sup>

Cependant, cette même étude indiquait que les propriétaires bailleurs avaient des revenus deux fois plus importants que le reste de la population<sup>121</sup>, les revenus tirés de la location des logements ayant triplé entre 1984 et 2018 selon l'observatoire des inégalités<sup>122</sup>. L'ANIL indique avoir pu vérifier la surreprésentation des professions libérales et des revenus aisés à travers d'enquêtes réalisées par le réseau des ADIL auprès de la population bailleresse.

A l'image des alertes posées par l'UNPI, Jack Dupé, directeur de l'ADIL 49, souligne le risque de voir les investissements dans le secteur locatif se déporter vers d'autres secteurs économiques, au détriment de la politique de l'habitat. Il souligne la nécessité de faire connaître les moyens de financement de la rénovation, évoquant notamment l'éco-prêt à taux zéro et le dispositif Denormandie.

Selon Alexis Lagarde, vice-président de l'UNPI, il qu'il faut fixer des objectifs atteignables, et non pas viser l'excellence.

La pyramide des âges des propriétaires ne facilite pas la projection dans des investissements lourds qui engageraient sur des durées trop longues. Beaucoup n'ont pas les moyens suffisants et font face à la réticence des banques pour accorder des prêts à partir d'un certain âge.

Enfin, la plupart des propriétaires croient connaître les aides, mais en fait, ils sont rarement au courant puisque les règles changent en permanence. Cette impermanence des aides altère la confiance. Il en résulte une inquiétude qui altère la volonté de faire des travaux. Il en résulte un attentisme qui nuit au marché de l'immobilier.

<sup>120</sup> [https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2025/etude\\_anil\\_bail\\_renov\\_parcs\\_locatif\\_prive\\_patrimoine.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2025/etude_anil_bail_renov_parcs_locatif_prive_patrimoine.pdf)

<sup>121</sup> <https://www.boursedescredits.com/actualite-immobilier-bailleurs-gagnent-double-reste-population-1419.php>

<sup>122</sup> <https://www.inegalites.fr/Comment-la-hausse-des-loyers-enrichit-les-proprietaires-2826>

## **D'autres facteurs limitant la capacité à rénover : la part de logements collectifs, l'âge des propriétaires bailleurs**

Le CESER reprend ici des données issues d'enquêtes de l'ANIL en 2023 et 2025<sup>123</sup>.

De manière générale, l'ANIL pointe que les bailleurs énoncent plus de difficulté à rénover leur patrimoine locatif que leur résidence principale. Cela s'explique selon elle par le caractère souvent collectif des logements (51 % du parc locatif privé est situé dans des copropriétés), qui élève le coût des travaux, et qui nécessite d'emporter la décision en Assemblée générale lorsqu'ils sont en copropriété. A cela s'ajoute la difficulté due à l'indivision (due souvent au fait que les biens ont été hérités) qui concerne 42 % des logements détenus par des particuliers.

## **Des obstacles qui conduisent à un certain attentisme face à la rénovation**

Au vu des enjeux en matière de précarité énergétique des locataires, la rénovation des passoires énergétiques n'est pas une option. Cependant, selon l'enquête de l'ANIL, en 2023, un quart des propriétaires de passoires énergétiques ne formulait pas de projet de travaux de rénovation énergétique<sup>124</sup>.

L'ANIL préconise l'inscription des bailleurs dans un parcours de rénovation suppose des dispositifs type « aller-vers » et « accompagnement personnalisé » à structurer localement et nationalement.

Mme Manuelle Seigneur, Cheffe du service Intermodalité, Aménagement et Logement et M. Arnaud Hervé, responsable des dossiers logements de la DREAL des Pays de la Loire, indiquent soutenir une hausse des objectifs de l'ANAH concernant la rénovation énergétique des logements des propriétaires bailleurs.

## **7.9. Un effet rebond qui peut limiter les résultats de la rénovation énergétique**

L'effet rebond, constaté dès le XIX<sup>ème</sup> siècle par l'économiste anglais William Stanley Jevons, se produit lorsqu'une amélioration de l'efficacité énergétique conduit à une augmentation de la consommation d'énergie, plutôt qu'à une réduction, ou lorsqu'elle ne donne pas les résultats escomptés.

<sup>123</sup>[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/Synthese\\_etude\\_ANIL\\_renovation\\_energetique.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/Synthese_etude_ANIL_renovation_energetique.pdf) et [https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2025/etude\\_anil\\_bail\\_renov\\_parcelle\\_privé\\_patrimoine.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2025/etude_anil_bail_renov_parcelle_privé_patrimoine.pdf)

<sup>124</sup>[https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/renovation\\_energetique\\_france\\_enjeux\\_interet\\_adhesion.pdf](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2024/renovation_energetique_france_enjeux_interet_adhesion.pdf)

M. Axel David, directeur de l'USH, souligne qu'un certain effet rebond est souvent inéluctable lors des rénovations énergétiques, les habitants en profitant parfois pour obtenir une température plus confortable. Par ailleurs, les appartements peuvent être plus bruyants, l'isolation extérieure conduisant à un effet « caisses de résonance ».

Il n'en reste pas moins qu'un travail sur les usages pourrait sans doute contribuer à limiter l'effet rebond et favoriser les économies d'énergie.

Jean-Pierre Ducos considère qu'analyser une performance énergétique uniquement sur la base des données de performance d'un bâtiment ne suffit pas, il faut aussi traiter les usages. Le diagnostic d'usage est selon lui très important, à côté du diagnostic technique.

Le projet de rénovation doit porter sur de la technicité (travail sur l'enveloppe) mais il convient également de porter une attention sur les usages. Il suggère que lors de la rénovation de logements en location, le bail comporte un code de bonne conduite sur les usages.

Certains vont même jusqu'à parler d'**assistance à maîtrise d'usage** (AMU).

Selon le réseau de l'assistance à maîtrise d'usage, « Il n'existe pas de définition officielle ou unique de l'Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU). Certains préfèrent d'ailleurs parler d'accompagnement plutôt que d'assistance, et de « qualité d'usage » plutôt que de « maîtrise d'usage ».

À la fois approche, démarche, méthode et missions professionnelles, l'Assistance à Maîtrise d'Usage est plurielle. Elle peut se définir comme un domaine d'activités et de missions professionnelles visant à intégrer les besoins et les aspirations des usagers et à associer ceux-ci à certains choix/décisions du cadre de vie bâti, de la phase "stratégie amont" à l'exploitation, voire à la requalification. L'objectif est de favoriser à la fois l'appropriation de leur lieu de vie et les liens avec les acteurs techniques et de conception, et au final de concilier durablement confort, sobriété, performance et qualité de vie. » (livre blanc du réseau de l'AMU).

Elle peut être réalisée par les acteurs du bâtiment préalablement formés ou par un acteur dédié<sup>125</sup>.

<sup>125</sup> <https://www.reseau-amu.fr/publications>

Selon Cécile Gracy, Coordinatrice - Enjeux sociaux de la rénovation énergétique à l'Ademe, qui s'exprime dans « The Conversation »<sup>126</sup>, « on constate que si le mode de vie des usagers n'est pas pris en compte dès le début du projet des travaux, les prévisions initiales d'économies d'énergie ne pourront être atteintes, car la seule transformation technique d'un bâtiment ne permet pas de tenir la promesse de performance énergétique. » Elle appuie donc la démarche d'AMU, précisant qu'« après avoir effectué un premier diagnostic des pratiques sociales en cours sur l'espace à étudier, (elle) organise généralement des temps collectifs, plutôt sous la forme d'ateliers. Les méthodes et les sujets évoqués peuvent être variés, mais le point commun est de lier un espace bâti (les abords d'un immeuble par exemple), aux enjeux sociaux associés (comme la sociabilité ou le sentiment de sécurité par exemple). »

---

<sup>126</sup> <https://theconversation.com/remettre-lhabitant-au-coeur-de-la-construction-et-de-la-renovation-avec-lassistance-a-maitrise-dusage-231301>

## 8) Les préconisations et propositions du CESER

Le CESER, représentant la société civile organisée en région, n'a pas pour vocation à dresser un portrait exhaustif des pistes d'amélioration de l'accès à la rénovation énergétique des logements. Basant ses propositions sur les organisations qui le composent, il adresse ses pistes prioritairement à la Région des Pays de la Loire. Toutefois, certaines actions de l'État méritent d'être réinterrogées. C'est pourquoi il émet à son attention un certain nombre de propositions. Il émet également des propositions à l'attention de l'USH.

Toutes les préconisations et propositions du CESER ont pour but de concourir à l'accès à tous de la rénovation énergétique. Toutefois, le CESER souhaite la prioriser selon 4 critères : préconisations et propositions prioritaires, importantes, recommandées, souhaitables.

Le CESER s'est attaché à avoir un regard prospectif dans un contexte mouvant, pour éviter au maximum le risque d'obsolescence à court terme de ses propositions.

### 8.1. Viser la stabilité, et améliorer la lisibilité des dispositifs et du rôle de chacun des acteurs

#### Viser la stabilité des dispositifs et assurer les financements

Le CESER préconise que la Région:

- ➔ vise la stabilité de ses dispositifs
- ➔ accompagne les plateformes dans la mise à jour des compétences des conseillers France Rénov' (cette mise à jour était auparavant réalisée par l'Ademe)

#### Préconisation prioritaire

*Critères d'évaluation : évolution des dispositifs régionaux*

#### Une instabilité permanente de la politique de l'État

L'État est aussi concerné par l'instabilité des dispositifs.

Le CESER ne dénie pas au législateur et au gouvernement la possibilité de faire évoluer les dispositifs et les actions qu'ils souhaitent mettre en œuvre en fonction de leur orientation politique et de leurs priorités. Toutefois, les changements incessants de dispositifs et de réglementation insécurisent les professionnels de la rénovation énergétique, du conseil à la réalisation des travaux, et nuisent à la lisibilité des dispositifs de soutien aux propriétaires.

Le CESER souligne également le risque de manque d'ambition en matière de rénovation énergétique du fait des décisions budgétaires limitant les crédits de l'ANAH.

Le CESER propose que l'État :

- ➔ vise la stabilisation des dispositifs sur plusieurs années : s'appuie sur les différences agences (ANAH en particulier) pour assurer une durabilité des actions :
- ➔ évalue les conséquences sur les acteurs des changements législatifs
- ➔ assure un financement pérenne et à la hauteur des besoins en matière écologique (atteinte de la neutralité carbone en 2050) et sociale (lutte contre la précarité énergétique) des dispositifs de soutien à la rénovation énergétique, permettant d'apporter une visibilité pour l'activité des entreprises du bâtiment.

### **Proposition prioritaire**

## **S'appuyer sur le SRADDET pour assurer l'accès égal des citoyens au conseil à la rénovation énergétique.**

Au vu de ses compétences exclusives et partagées, la Région a un rôle à jouer pour le développement durable.

Elle est cheffe de file en particulier pour l'aménagement et le développement durable du territoire, et pour les politiques en matière de climat, de qualité de l'air et de l'énergie<sup>127</sup>.

Elle a aussi pour compétences de promouvoir le développement économique, social du territoire, le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat<sup>128</sup>. Elle participe aussi au développement de la formation professionnelle initiale et continue.

En s'appuyant sur le SRADDET qu'elle a rédigé et voté, elle contribue à l'égalité des citoyens dans les territoires. Cela passe en particulier par l'accès aux informations et aux conseils en matière de rénovation énergétique.

Pour le CESER, la Région doit pouvoir coordonner les multiples acteurs qui interviennent auprès des habitants et des professionnels de la rénovation.

Il s'agit d'éviter que des habitants de territoires moins favorisés au plan économique et qui ne seraient pas en situation de financer des plateformes d'information se retrouvent sans possibilité de conseil.

<sup>127</sup>[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000039787406](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039787406)

<sup>128</sup>[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006149288/2020-10-03](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070633/LEGISCTA000006149288/2020-10-03)

Le Ceser préconise que la Région :

- ➔ **organise une conférence régionale annuelle** des acteurs de la rénovation énergétique des logements, incluant les territoires, les professionnels, les associations. Elle serait destinée à faciliter le dialogue entre les différentes parties, et permettrait de définir les stratégies régionales en matière de développement durable et de lutte contre la précarité énergétique.
- ➔ contribue à l'égalité des territoires **en soutenant aux côtés de l'État les territoires les plus fragiles** pour la mise en place de points d'entrée unique sur la rénovation énergétique.
- ➔ soutienne les **formations permettant de répondre à la demande des entreprises** en matière de rénovation énergétique, en lien avec les organisations professionnelles patronales et salariales
- ➔ soutienne le **développement d'outils de veille et d'information** sur l'état des logements en territoire. Le CESER souligne ainsi l'intérêt de l'observatoire TEO.

### Préconisation souhaitable

*Indicateurs d'évaluation : organisation d'une conférence, couverture de la région en plateformes FranceRénov', tension sur l'emploi dans les métiers de la rénovation, évolution de TEO.*

Il regrette à ce sujet que la Région ait réduit le périmètre de son intervention en matière de soutien aux plateformes territoriales de rénovation énergétique.

## **Veiller à la lisibilité des acteurs de la rénovation énergétique en prenant en compte le rôle de pilote de l'ANAH**

Le CESER identifie un très grand nombre d'acteurs dont les missions ne sont pas clairement perçues par les populations. Dans ce contexte, l'État a désormais repris la main sur le soutien à la rénovation énergétique des logements via l'ANAH.

Le CESER y voit une volonté d'adopter une approche large de la rénovation, comprenant l'énergie, ainsi que l'ensemble des aspects contribuant au bien être des habitants.

Le CESER appuie cette vision globale, plus efficace qu'une approche en silo des enjeux de l'habitat. Toutefois, sans adaptation des ressources humaines, l'accent mis sur une approche globale pourrait se faire aux dépens de la rénovations énergétique proprement dite.

### **Le CESER réaffirme la nécessité que l'État**

- **garantisse les moyens budgétaires et donne à l'ANAH les moyens financiers et humains de son ambition**
- **donne au site de l'ANAH le rôle de** point d'entrée unique sur la rénovation énergétique.

### **Proposition prioritaire**

Ce site doit être systématiquement mis à jour, être destiné au service des différents publics, et proposer une version facile à lire et à comprendre (FALC). Ce site doit permettre de flécher les usagers vers les plateformes de conseil en territoire. Il doit comprendre un diagramme des acteurs de la rénovation énergétique et de leurs missions. Il pourrait aussi constituer un point d'entrée unique pour les litiges en matière de rénovation énergétique.

### **Mettre en place des espaces conseil France Rénov' accessibles pour tous les Ligériens**

Le CESER réaffirme la nécessité que les espaces France Rénov' soient bien perçus comme la porte d'entrée à disposition des habitants sur le territoire, comme relai de l'action de l'ANAH. Ils doivent pouvoir orienter les usagers selon leurs besoins vers la structure la plus à même de répondre à leur besoin.

La loi Notre, en donnant à la Région la responsabilité du SRADDET, réaffirme son rôle en matière d'égalité des territoires, dans le respect de leurs différences. La Région a donc un rôle à jouer dans l'égalité d'accès des Ligériens au conseil en matière de rénovation énergétique.

### **Le CESER préconise que la Région :**

- ➔ **soutienne les actions mises en place par les acteurs infra-régionaux** en faveur du conseil pour la rénovation énergétique des logements
- ➔ affirme les espaces **France rénov comme point d'entrée unique** pour les habitants
- ➔ **s'appuie sur le réseau des maisons France service** pour orienter les usagers vers l'interlocuteur le plus adéquat
- ➔ **assure à chaque citoyen via son administration territoriale l'accès à un service de qualité.** En raison d'une faible densité de la population ou de moyens économiques insuffisants, **certains EPCI sont en difficulté pour offrir un service de qualité suffisante.** La mutualisation des moyens permettrait d'assurer ce service. Cependant, au minimum, des permanences physiques doivent être assurées dans

chaque EPCI, au plus près des citoyens. La coordination avec les EPCI les plus peuplés doit permettre d'assurer des antennes au plus près des habitants

→ **s'inspire de l'expérience des territoires** où le service fonctionne le mieux pour améliorer les services existants.

### Préconisation prioritaire

*Indicateurs d'évaluation : soutien des acteurs, intégration de la rénovation énergétique dans les services rendus par les maisons France service, services proposés par les espaces FranceRénov'*

## S'appuyer sur les acteurs du territoire pour l'animation des plateformes

Le CESER constate que certains acteurs historiques de l'animation des plateformes d'information et de conseils ont été écartés du fait de la procédure de marché public. Si cette procédure a l'avantage d'obliger chacun à un questionnement sur l'efficacité de son action, elle a pu conduire, du fait de la priorité donnée au moins-disant, à une certaine perte de compétences et à une perte de la qualité du service. La SEM croissance verte a été dissoute, dans un contexte de reprise en main de la rénovation énergétique par l'État. Toutefois ces difficultés ont souligné la complexité pour certaines entreprises nouvelles entrantes à donner un conseil pertinent.

Le CESER préconise donc que la Région :

- **Favorise les relations partenariales avec les acteurs du territoire** plutôt que de recourir à des marchés publics qui ne donnent pas toujours satisfaction.
- **Inclue le petit tertiaire** dans le périmètre des espaces France Rénov sur le territoire.

### Préconisation importante

*Indicateurs d'évaluation : structure d'animation des espaces FranceRénov', inclusion du petit tertiaire dans les services proposés.*

## Protéger les consommateurs pour renforcer la confiance

Le CESER souligne que le manque de cadre réglementaire peut insécuriser les consommateurs et les professionnels de la filière.

Le CESER propose en particulier que l'État :

- interdise le démarchage abusif en encadrant les pratiques commerciales, via notamment l'instauration d'un droit à rétractation en cas d'achat dans les salons et foires, et en limitant voire interdisant

- le démarchage à domicile pour la rénovation énergétique.
- responsabilise les organismes de crédit, qui doivent à vérifier la viabilité financière des projets avant d'accorder un financement.
- facilite le recours aux prêts à taux 0 pour les travaux de rénovation énergétique.
- mette en place un système de contrôle par l'Etat sur la qualité et le résultat des opérations pour garantir les prestations réalisées. Il s'agit notamment de s'assurer de la qualité des opérateurs MAR, qui dans certains cas doit être renforcée.
- Fiabilise la compétence des diagnostiqueurs immobiliers.

### **Proposition importante**

Le CESER considère que les plateformes Francerenov doivent renforcer la prévention contre les arnaques et informer les propriétaires des possibilités de recours.

## **8.2. Prendre en compte les problématiques de chacun des types de logements pour une rénovation performante et durable**

### **Faire connaître les outils favorisant la rénovation des copropriétés**

Les copropriétés, de par leur nombre et la complexité du montage de leur rénovation, apparaissent comme une cible prioritaire.

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ **Soutienne l'action des espaces France Rénov' dans l'accompagnement de la rénovation des copropriétés**
- ➔ **Instaure des dispositifs de prêts** sous conditions de ressources pour les propriétaires bailleurs réalisant des opérations de rénovation énergétique.
- ➔ Accompagne l'Etat dans le soutien au dispositif CoachCopro<sup>129</sup>.

### **Préconisation prioritaire**

*Indicateurs d'évaluation : services rendus aux copropriétés par les espaces France Rénov'*

---

<sup>129</sup>Pour rappel, CoachCopro est une plateforme qui regroupe de nombreuses ressources pour mener à bien un projet de rénovation énergétique dans sa copropriété en lien avec les espaces France Rénov'

Le CESER propose que l'État et les structures animant les espaces France Rénov :

- soutiennent et fassent connaître les outils financiers ou juridiques (exemple viager, avance sur les successions) permettant d'encourager les rénovations des logements.

### **Proposition prioritaire**

Il propose que l'État :

- soutienne le développement du dispositif Coachcopro et adapte des mesures pour mieux contrôler l'utilisation des fonds ALUR et cibler leur utilisation sur les travaux d'ampleur des copropriétés.

### **Proposition importante**

Les acteurs qui relaient le dispositif bail rénov (ADIL, Habitat et humanisme, Soliha et l'UNPI, ainsi que les acteurs numériques) doivent pouvoir renforcer et pérenniser leurs actions.

## **Finaliser la rénovation des logements sociaux**

Les deux vagues de rénovations labellisées Énergie Sprong, bien qu'efficaces, ne permettront pas d'éliminer totalement les passoires énergétiques du parc de logements sociaux. Si leur nombre a fortement diminué, pour atteindre un peu moins de 4 000 en 2024, la démarche ne peut être généralisée à l'ensemble du parc dont les performances énergétiques restent à améliorer.

Le nombre de logements qualifiés de passoires énergétiques devrait évoluer en 2026 du fait de l'évolution du coefficient de conversion de l'énergie.

La rénovation des logements sociaux constitue avant tout un enjeu social majeur, en raison de la vulnérabilité économique des locataires et de l'augmentation du coût de l'énergie ces dernières années. Les besoins vont au-delà de la seule disparition des passoires thermiques : la transition doit également concerner les logements classés E et D, tout en intégrant une approche plus large, orientée vers le bas-carbone.

Le CESER propose donc que l'USH :

- **poursuive la démarche EnergieSprong et les autres, plus classiques** (« bouquet de travaux de rénovation énergétique ») pour contribuer à achever la rénovation de l'ensemble des logements F et G, et ceux classés E et D.
- **accompagne les habitants pour limiter l'effet rebond** via le soutien

aux actions en ce sens

- **achève le recensement de la totalité du parc** et fiabilise les DPE datant d'avant 2021 pour connaître avec certitude l'état de l'ensemble des logements du parc social.

### Proposition prioritaire

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ Accompagne l'USH en soutenant financièrement la rénovation du logement social, y compris par une nouvelle vague EnergieSprong.
- ➔ En tant qu'autorité de gestion du FEDER, prévoie un fléchage accru de ces fonds sur le soutien à la rénovation énergétique des logements sociaux dans la prochaine programmation des FESI<sup>130</sup>

### Préconisation prioritaire

*Indicateurs d'évaluation : évolution du nombre de logements sociaux qualifiés de passoires énergétiques.*

## Envisager une trajectoire plus souple de la rénovation énergétique

Faut-il systématiquement favoriser la rénovation globale des logements ?

Faut-il viser systématiquement le DPE A ou B, ou peut-on se contenter d'un DPE C ?

La priorité doit être de supprimer les passoires et les bouilloires thermiques, quitte à ne pas atteindre systématiquement et immédiatement l'excellence.

Certains acteurs auditionnés par le CESER considèrent que l'exigence d'atteinte systématique de la catégorie A ou B peut certes garantir une rénovation durable, mais peut aussi décourager d'entrer dans la démarche, au vu de son coût et du faible retour sur investissement.

Le CESER propose donc que l'État :

- adapte la législation pour permettre de **soutenir l'atteinte des DPE C dans les cas les plus complexes**, sans exclure l'obtention de subventions à la rénovation.

### Proposition importante

<sup>130</sup> Fonds européen structurel et d'investissement

Il s'agit de favoriser la rénovation énergétique en ayant une action réaliste pour plus d'efficacité.

La Région a décidé, notamment pour des raisons financières d'arrêter le dispositif des AREEP (aide régionale aux économies d'énergies des particuliers). Ce dispositif bénéficiait aux Ligériens les plus précaires pour la rénovation du logement dont ils sont propriétaires. **Le CESER regrette cet abandon.**

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ se coordonne avec l'État au sein du comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement<sup>131</sup>, pour fixer des objectifs réalistes de rénovation énergétique.
- ➔ Mette en place un dispositif de soutien à la rénovation énergétique pour les propriétaires les plus fragiles, qui prenne le relai des AREEP.

#### Préconisation importante

*Indicateurs d'évaluation : nombre de logements rénovés, dispositifs de soutien mis en place par la Région pour les populations les plus précaires.*

### Limiter l'effet rebond<sup>132</sup> en impliquant les habitants

Le CESER considère qu'un certain effet rebond est inéluctable lorsque le logement était auparavant mal isolé. Pour autant, il doit être limité.

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ **Soutienne les acteurs de l'assistance à maîtrise d'usage**, en amont dès la conception, et en aval des travaux. Ce soutien doit se faire aux côtés de l'État et des collectivités territoriales,
- ➔ **Implique les bailleurs sociaux** dans cette assistance à maîtrise d'usage.

#### Préconisation prioritaire

<sup>131</sup> Le CR2H rassemble les partenaires locaux de l'habitat et de l'hébergement : élus des collectivités, professionnels, organismes associations et représentants des usagers, et services de l'État concernés. le CR2H est chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement et de favoriser la cohérence des politiques locales dans ces domaines.

<sup>132</sup>On parle d'effet rebond lorsqu'une amélioration de l'efficacité énergétique conduit à une augmentation de la consommation d'énergie, plutôt qu'à une réduction, ou lorsqu'elle ne donne pas les résultats escomptés. Voir chapitre 7.9

*Indicateurs d'évaluation : soutien apporté par la Région aux acteurs de l'assistance à maîtrise d'usage.*

## Soutenir le développement régional des matériaux biosourcés

Le CESER est favorable à l'utilisation des matériaux biosourcés, à condition de respecter la hiérarchie des usages.

Le CESER préconise donc que la Région :

- ➔ **Favorise la structuration des filières** des matériaux biosourcés et locaux, notamment en mobilisant les fonds européens.

### Préconisation recommandée

*Indicateurs d'évaluation : taux d'utilisation de matériaux biosourcés dans la rénovation. A voir avec la CERC et Novabuild.*

## 8.3. Soutenir les professionnels de la rénovation énergétique

### Assurer les besoins en main d'œuvre formée et favoriser la mixité des métiers

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ **Soutienne le programme Renoboost** pour adapter les formations aux besoins en matière de rénovation énergétique
- ➔ **Soutienne le développement d'outils de sensibilisation à la mixité des métiers** dans les entreprises, à l'attention des employeurs et des salariés, à l'image de la fresque de l'attractivité. Les TPE comme les PME peuvent être concernées.
- ➔ **Soutienne le développement des formations sur les métiers de la rénovation énergétique**
- ➔ **Soutienne l'intégration dans les formations concernant les métiers de la rénovation énergétique, de modules sur l'amélioration des conditions de travail, la mixité des métiers et les technologies innovantes** en matière environnementale.
- ➔ **Soutienne la certification RGE** pour les petites entreprises, pour compenser les inégalités de traitement et le surcoût auquel elles font face. Il s'agit aussi de favoriser l'obtention de la certification pour les entreprises du territoire.
- ➔ Accentue, en lien avec les acteurs du territoire, les actions suivantes :

- soutien aux **initiatives favorisant la RSE** dans les entreprises du bâtiment.
- **Promotion et soutien aux missions des CPRIA et des CSE** en matière de conseil pour l'amélioration des conditions de travail, pour la limitation des risques professionnels, et pour l'attractivité des métiers dans les entreprises du bâtiment.
- Réalisation de campagnes de **promotion des métiers de la rénovation énergétique, en ciblant en particulier les femmes** pour les encourager à intégrer ces métiers.

### **Préconisation recommandée**

*Indicateurs d'évaluation : tension sur les métiers de la rénovation énergétique, part des femmes dans les professionnels de la rénovation, nombre d'entreprises certifiées RGE.*

Le CESER propose que l'État

- Adapter les contrôles aux réalités des acteurs en tenant compte des réalités des métiers.

### **Proposition recommandée**

## **Avoir une approche raisonnée de l'usage de l'intelligence artificielle**

Les technologies émergentes doivent être intégrées aux formations dispensées aux professionnels.

Pour le CESER, cela concerne en particulier l'IA. Ainsi, l'opportunité de recourir à l'intelligence artificielle doit être étudiée, pour déterminer dans quelle mesure et à quels coûts financiers et environnementaux elle permettrait d'optimiser la rénovation énergétique des logements en Pays de la Loire.

L'IA pourrait sans doute jouer un rôle à plusieurs niveaux :

- Appui aux professionnels de la rénovation grâce à l'analyse des données
- Accompagnement des occupants par la domotique.

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ Soutienne l'intégration des **technologies émergentes**, et notamment une utilisation raisonnée de l'IA, si elle est opportune, dans les formations des professionnels.

#### **Préconisation souhaitable**

*Indicateurs d'évaluation : évolution de l'usage de l'IA par les professionnels.*

### **Favoriser l'innovation et la compétitivité des entreprises de la rénovation énergétique**

Le CESER préconise que la Région, en s'appuyant sur sa compétence en matière de soutien au développement économique :

- ➔ **Réaffirme son soutien aux clusters** et aux pôles de compétitivité en Pays de la Loire. Le CESER appelle la Région à maintenir son soutien à Novabuild, qui fédère les acteurs contribuant à l'innovation et à l'adoption de pratiques sociales et environnementales vertueuses dans le secteur du bâtiment

#### **Préconisation importante**

*Indicateurs d'évaluation : soutien à Novabuild.*

### **8.4. Prévoir l'évaluation des résultats en s'appuyant sur TEO**

Le CESER rappelle la nécessité de l'évaluation des politiques publiques.

Le CESER préconise que la Région :

- ➔ Intègre dans Téo les rapports de la DREAL sur la rénovation énergétique en Pays de la Loire.
- ➔ promeut l'outil Téo auprès des populations, de la société civile organisée, et des acteurs de la rénovation énergétique.
- ➔ Prenne en compte ces résultats pour réorienter le cas échéant son action.

#### **Préconisation importante**

*Indicateurs d'évaluation : évolution du nombre de passoires thermiques, nombre de logements rénovés.*

## Table des sigles

- ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie / Agence de la transition écologique
- ALISÉE : association ligérienne d'information et de sensibilisation à l'énergie et à l'environnement
- ANACT : Agence nationale pour l'amélioration des conditions de travail
- ANAH : Agence nationale de l'habitat
- ANIL : Agence nationale pour l'information sur le logement
- ADIL : Agence départementale pour l'information sur le logement
- AMOC : Atlantic meridional overtuning circulation (circulation mérédienne de retournement de l'Atlantique)
- AMO / AMU : Assistance à maîtrise d'ouvrage / d'usage
- AREEP : aide régionale aux économies d'énergie des particuliers
- BPCE : Banque populaire Caisse d'épargne
- CAPEB : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises
- CAE : Conseil d'analyse économique
- CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- CCCA-BTP : Comité de concertation et de coordination de l'apprentissage du bâtiment et des travaux publics
- CEE : Certificat d'économie d'énergie
- CERC : Cellule économique régionale de la construction
- CIDFF : Centre d'information sur les droits des femmes et des familles
- CLCV : Consommation, logement et cadre de vie
- CPME : Confédération des petites et moyennes entreprises
- CPRIA : Commission régionale interprofessionnelle de l'artisanat
- COP : Conférence des parties
- CGEDD : Conseil général de l'environnement et du développement durable  
DARES : Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques

- DDT et DDTM : Directions départementales des territoires et de la mer
- DPE : Diagnostic de performance énergétique
- DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
- EPDB : Energy performance of buildings directive (Directive sur la performance énergétique des bâtiments)
- FFB : Fédération française du bâtiment
- FNE : France nature environnement
- GES : Gaz à effet de serre
- INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
- IGEDD : Inspection générale de l'environnement et du développement durable
- MAR : Mon Accompagnateur Rénov'
- ONPE : Office national de la précarité énergétique
- OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- OPCO : Opérateur de compétences
- OPMQ : Observatoire prospectif des métiers et des qualifications
- PIG : Projet d'intérêt général
- PLH : Programme local de l'habitat
- PTRE : Plateforme régionale de rénovation énergétique
- RGE (label) : Reconnu garant de l'environnement
- SARE : Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique
- SDES : service des données et études statistiques
- SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
- SREFOP : Stratégie régionale de l'emploi, de la formation et de l'orientation professionnelles
- TEO : Transition écologique observatoire
- U2P : Union des entreprises de proximité

- UNPI : Union nationale des propriétaires immobiliers
- URCAUE : Union régionale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- USH : Union sociale de l'habitat
- ZAN : Zéro artificialisation nette

## Remerciements

Afin de mener cette étude, le CESER a auditionné plus d'une vingtaine de structures entre septembre 2024 et avril 2025. Le CESER adresse ses remerciements à l'ensemble des personnes auditionnées. Leur disponibilité, leur pertinence et leur expertise ont amplement contribué à construire cette étude.

### Liste des personnes auditionnées :

**Mme Virginie BAUDRIT**, secrétaire générale de la CAPEB Pays de la Loire.

**Mme Clarisse BERGER**, chargée d'études énergie et logement à l'UFC-Que Choisir.

**M. Julien BOURON**, Directeur de programmes 44 de l'association Alisée.

**M. Gaëtan BRISÉPIERRE**, sociologue indépendant membre de l'École nationale des Ponts et Chaussées.

**Mme Marie-Laure CLOAREC**, Directrice Générale Adjointe de la Transition Écologique et Équilibres Territoriaux de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

**M. Bruno COÏC**, Directeur adjoint Transition Énergétique et Environnement à la Région des Pays de la Loire.

**M. Axel DAVID**, directeur de l'USH des Pays de la Loire.

**M. Jean-Pierre DUCOS**, représentant l'URCAUE.

**M. Jack DUPÉ**, directeur de l'ADIL 49.

**Mme Aurélie DUPONT**, juriste de l'UFC Que Choisir de la Sarthe.

**Mme Marie FABRE**, cheffe de service Transition Énergétique et Environnement à la Région des Pays de la Loire.

**M. Florent HAFFLER**, chargé de projets Énergie-Climat, TÉO.

**M. Arnaud HERVÉ**, responsable des dossiers logements de la DREAL des Pays de la Loire.

**M. Alexis LAGARDE**, vice-président de l'UNPI et conseiller CESER Pays de la Loire.

**M. Pierre-Yves LE FOLL**, directeur de la CERC des Pays de la Loire.

**M. Gilles LEROY**, vice-président en charge de l'insertion, de l'habitat, du logement et de la politique de la ville, adjoint à l'urbanisme de la commune de Beaupréau-en-Mauges.

**MM. Michel MANSUY et Michel PICHON**, bénévoles de l'association l'UFC Que Choisir.

**Mme Anne MARECHAU**, chargée de mission à l'U2P

**Mme Oriane RAULET**, directrice adjointe de l'expertise et des politiques publiques de l'ANAH.

**Mme Carole ROUAT**, membre de la CPRIA

**M. Jérôme ROBINO**, vice-président de la CAPEB.

**M. David RODRIGUEZ**, membre du service juridique de la CLCV.

**M. Olivier SALLERON**, président de la Fédération française du bâtiment.

**Mme Manuelle SEIGNEUR**, Cheffe du service Intermodalité, Aménagement et Logement à la DREAL.

**Mme Aïda TAZI**, responsable du pôle bâtiment et immobilier du cabinet Carbone 4

## Annexe n°1 : Le coefficient de transformation de l'énergie, un outil pour flécher le mix énergétique

**Le DPE utilise la notion d'énergie primaire :**

**L'énergie primaire** désigne les différentes sources d'énergie disponibles dans la nature avant transformation. Elle englobe notamment l'énergie du vent, du soleil, de la chaleur terrestre, de l'eau stockée dans un barrage, des combustibles renouvelables ou fossiles. Par convention, c'est la chaleur produite par les centrales nucléaires qui est comptabilisée comme énergie primaire.

Ces énergies primaires sont transformées en **énergies secondaires** : produits pétroliers raffinés dont les carburants automobiles, l'électricité... Cette transformation d'une énergie en une autre se fait toujours avec une perte d'énergie, si bien que la transformation d'une énergie primaire en énergie secondaire « consomme de l'énergie primaire ».

**L'énergie dite « finale »** est celle qui est utilisée à la satisfaction des besoins de l'humain. La satisfaction des besoins peut être directe, si l'énergie est consommée par un être humain au cours d'un usage domestique (se chauffer, travailler sur son ordinateur, se déplacer en voiture), ou indirecte si elle est utilisée dans la production de biens ou de services destinés à la consommation humaine.

La consommation d'énergie finale est égale à la consommation d'énergie primaire plus toutes les pertes d'énergie au long de la chaîne industrielle.

Par convention, la chaleur primaire dans les centrales nucléaires est considérée comme 3 fois plus importante que l'énergie qu'elle permet de générer sous forme d'électricité. Pour la géothermie, la chaleur primaire est comptabilisée comme 10 fois plus importante que l'énergie générée sous forme d'électricité<sup>133</sup>.

Pour déterminer la consommation d'énergie primaire à partir de la consommation d'énergie finale, l'État fixe un **coefficient de transformation de l'énergie** tenant compte des pertes d'énergie dues à la transformation de l'énergie<sup>134</sup>. Il est donc logiquement de 1 pour le gaz qui est utilisé directement dans le logement. Pour l'électricité, il est de 2,3 depuis 2021 (il était auparavant de 2,58). **Certains acteurs, arguant du caractère majoritairement peu carboné de l'électricité, et du développement de l'autoconsommation, plaident pour un abaissement à 1 de ce coefficient.**

Le gouvernement a annoncé en juillet 2025 la baisse de 2,3 à 1,9 du coefficient de conversion de l'électricité. Le choix de la valeur de ce coefficient est important pour déterminer quelle source d'énergie doit être favorisée dans le logement. Un coefficient élevé favorise en effet le recours aux énergies non

---

<sup>133</sup><https://www.connaissancesdesenergies.org/questions-et-reponses-energies/energie-primaire-et-energie-finale-en-france-quelle-difference>

<sup>134</sup><https://www.kiwidiag.com/blog/coefficient-energie-primaire-dpe/>

transformées, telles que le gaz, aux dépens de l'électricité.

**Les coefficients en cours jusqu'en 2025 sont les suivants<sup>135</sup> :**

Type d'énergie importée par le bâtiment	Coefficients de transformation de l'énergie entrant dans le bâtiment en énergie primaire non renouvelable
Bois	0
Électricité	2,3
Réseau de chaleur urbain (chaleur)	1 - Ratio d'énergie renouvelable ou de récupération du réseau (chaleur)
Réseau de chaleur urbain (froid)	1
Gaz méthane (naturel) issu des réseaux	1
Energie renouvelable captée sur le bâtiment ou la parcelle	0
Autres énergies	1

<sup>135</sup>voir l'Arrêté du 4 août 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine et portant approbation de la méthode de calcul prévue à l'article R. 172-6 du code de la construction et de l'habitation, article 9.  
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000043936483>

## Interventions des organisations

### UNPI

---

L'UNPI salue la qualité de ce rapport et je remercie Yvic et toute la commission pour le cœur qu'ils ont mis à sa rédaction.

Je n'oublie pas l'ensemble des personnalités auditionnées, de grande compétence.

Je rappelle que notre belle région est en pointe sur le logement et la rénovation. Grâce aux acteurs nombreux et compétents, privés et publics.

Les projets de rénovation peuvent être longs et leur gestion complexe.

Cela conduit de nombreux particuliers à renoncer à leur projet ou revoir leurs ambitions à la baisse.

Seul un accompagnement professionnel peut rassurer les ménages tout au long du parcours et les aider à s'engager dans des rénovations énergétiques globales et performantes.

En effet, les propriétaires privés ont perdu confiance dans la capacité de l'état à conduire une rénovation efficace et avec des critères objectifs. «

Les changements successifs du DPE, en termes de calendrier soutenable, et de valeurs réalistes ne vont pas dans ce sens.

Toutefois les dernières évolutions concernant les petits logements ainsi que le coefficient de conversion de l'électricité enfin révisé, pour être en adéquation avec les autres pays européens, permet à plus de 850 000 logements de sortir de l'interdiction de louer.

Cette interdiction était non seulement injuste, mais, de plus, aggravait le manque de logements disponibles en France.

Et ce n'est que le début des corrections à venir...

### U2P

---

Merci Madame la Présidente,

Le soutien à la rénovation énergétique des logements est essentiel à deux égards. Le premier, c'est qu'il constitue un investissement essentiel pour notre pays et nos enfants dans la lutte contre le réchauffement climatique. Le

deuxième, c'est qu'il est porteur d'emplois et d'activité économique pour nos territoires.

Malheureusement, l'U2P (l'Union des Entreprises de Proximité) ne peut qu'exprimer une profonde inquiétude — et, disons-le clairement, une exaspération — face à l'instabilité chronique et à l'incohérence persistante des politiques publiques en matière de rénovation énergétique des logements.

Depuis des années, nos entreprises artisanales du bâtiment, nos plombiers, électriciens, maçons, menuisiers, chauffagistes, se mobilisent, se forment, investissent, recrutent — convaincus que la rénovation énergétique est un levier essentiel de la transition écologique, mais aussi une formidable opportunité économique et sociale pour nos territoires.

Et pourtant...

Comment bâtir une politique durable lorsque les règles changent sans cesse ? Les dispositifs d'aide se succèdent — *éco-PTZ, crédit d'impôt, CEE, MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt', MonAccompagnateurRénov'* — dans un maquis réglementaire illisible, dont les contours évoluent au gré des arbitrages budgétaires et des modes politiques.

Chaque année, les conditions d'éligibilité changent, les barèmes sont révisés, les acteurs sont redéfinis, et les entreprises doivent, encore et encore, s'adapter dans l'urgence, sans visibilité ni stabilité.

Cette instabilité détruit la confiance : la confiance des ménages, qui ne savent plus à quelles aides ils ont droit, et la confiance des entreprises, qui ne peuvent ni planifier ni investir durablement.

Pire encore : cette instabilité nuit à l'efficacité même de la politique publique. À force de complexifier, on décourage. À force de changer les règles, on freine les chantiers. À force de centraliser les dispositifs, on marginalise les acteurs de terrain.

Le résultat : des objectifs de rénovation loin d'être atteints, des dépenses publiques mal orientées, et une transition écologique qui peine à prendre corps dans les territoires.

La transition écologique ne réussira pas par décret. Elle réussira si elle s'ancre dans la durée, dans la confiance, et dans la reconnaissance du rôle essentiel des entreprises de proximité.

L'U2P votera cet avis

Merci Madame la présidente, Monsieur le Conseiller Régional,

Les représentants de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, tiennent à féliciter la commission 3 et tous ses membres d'avoir su et pu établir une étude sur cette rénovation énergétique des bâtiments et présenter d'une façon la plus complète et la plus exhaustive possible les problématiques dans un contexte de fortes pressions et de décisions fluctuantes.

Les acteurs et notamment, les artisans du bâtiment ont pu s'exprimer à travers les différentes représentations, ainsi que les acteurs tant institutionnels, économiques, associatifs et chacun, en résumé traduit que la complexité, l'instabilité des mesures amènent à une inefficacité grandissante.

La première des choses à bien retenir, le but ultime c'est la protection de notre planète : la réduction de la consommation énergétique et la maîtrise des émissions carbone. On n'y est pas.

Deuxièmement, l'un des moyens résultant de nombreuses études et notamment le GIEC des PDL, pour lutter contre la pollution, est directement lié à la consommation énergétique des bâtiments. On n'y est pas.

Troisièmement, nous devons dans un esprit d'égalité lutter contre la précarité énergétique. On n'y est pas.

En point quatre et pas le moindre : faciliter le parcours des aides, la complexité administrative et la faible visibilité des dispositifs comme MaPrimeRénov' ou les aides de l'ANAH ne sont pas facilement actuellement à la portée du public et des entreprises artisanales. Les montages de dossiers complexes et chronophages étant un frein à leur mise en place. On n'y est pas

Les dysfonctionnements engendrent le renoncement aux travaux des ménages, ou des bailleurs. On n'y est pas.

Le point cinq assez délicat : il s'agit du risque de fraude.

Les différents dispositifs de qualification, d'acteurs Labellisés, de mobilisation, censés protéger les clients, censés procurer un travail juste et au juste prix, amènent leur lot d'opérateurs opportunistes. On n'y est pas.

Et c'est bien ici que tous les acteurs, je le redis, aussi bien privés que publics, bailleurs, associations, entreprises de vente et de construction le disent, le redisent à l'envie : nous avons besoin de : STABILITE.

La divergence et la multiplicité des décrets, des lois, puis leur application potentielle est source de situations contradictoires et inapplicables pour les

entreprises. Nous sommes désesparés et perplexes, car 2025 ne fait que refléter et même accentuer tous ces errements comme les années précédentes.

Avec les acteurs de l'artisanat, nos chambres des Métiers et de l'artisanat, avec l'appui de nos syndicats ou confédérations, nos artisans du Bâtiment ont des solutions, ils se forment, même si beaucoup d'entre eux renoncent à être Labellisées RGE, à cause de la lourdeur et l'ampleur de la mise en œuvre des dossiers administratifs. Ils sont dans nos territoires, ils connaissent nos maisons, nos bâtiments ils sont au cœur des projets, ils emploient des Ligériens participant à la formation, à l'apprentissage.

Alors nous avons des propositions réalistes : le parcours de rénovation par gestes (on entend par là, des tranches de travaux) réalisés sur plusieurs années, qui permettrait aux ménages d'étaler les dépenses des foyers.

Bien sûr, afin de gagner en réactivité pour les administrations ainsi que pour les entreprises intervenantes et les clients, il est indispensable de simplifier les démarches administratives.

Il faut rendre plus lisibles les aides : développer et lier les agences de conseil qui existent déjà et s'appuyer sur les outils numériques innovants afin de renforcer la transparence et la confiance. Le professionnalisme reconnu des « MAR » mon accompagnateurs Rénov est également mis à mal.

Nous ne pourrons pas lutter ici et aujourd'hui contre une forme mondiale du lobbying des pétroliers, ou des fabricants lointains des matériaux industriels qui pillent notre savoir-faire français ou bien je le dis, car dans cette étude, impossible de le noter, mais les malversations sont multiples, nous les dénonçons.

Depuis longtemps, nous luttons contre la publicité mensongère des travaux à 1€, qui déséquilibre une économie exsangue, fraudeurs, et escrocs, **nous disons stop.**

**Nous soutenons les préconisations de cette étude qui répondent vraiment à nos revendications.**

Merci de votre écoute avec l'espoir que vous comprendrez que nos entreprises sont aussi en responsabilité pour lutter contre le dérèglement climatique et continuer de faire de notre belle région des Pays de la Loire un endroit où il fait bon vivre.

Comme relvé dans le rapport, depuis 2019, les bailleurs sociaux des Pays de la Loire, aux côtés de l'USH régionale, ont relevé un défi inédit : rénover 1 456 logements en visant le « zéro énergie ». Ce projet, **ÉnergieSprong**, a été une première nationale par son ampleur, rendue possible grâce à l'appui de la Région aux côtés des autres partenaires (Europe, Etat, Conseils Départementaux, EPCI, Villes, Action Logement et Banque des Territoires). Projet souvent mis en lumière au niveau national.

Le résultat est là :

- des logements sociaux transformés, sobres et décarbonés, qui procurent à la fois confort et pouvoir d'achat à leurs 3700 occupants majoritairement fragiles,
- une filière régionale mobilisée, innovante et compétitive, qui bénéficie désormais aux autres acteurs du logement,
- et surtout, une baisse progressive mais significative des coûts des travaux, jusqu'à -30 %.

Forts de cette réussite régionale, nous voulons aller plus loin avec **deux nouveaux projets structurants pour la période 2026-2030** :

☞ **MAESTRO**, pour réhabiliter massivement 2 000 logements supplémentaires, amplifier les économies d'énergie et continuer à industrialiser la rénovation.

☞ Et **Hors-Site Neuf**, pour construire 1 500 logements neufs grâce à des procédés industrialisés, plus rapides, plus sobres et plus économiques.

Ces deux démarches s'appuient sur un collectif solide : 11 bailleurs déjà engagés, des fonciers sécurisés, des cahiers des charges prêts, et des entreprises locales mobilisées.

L'enjeu est triple :

1. Structurer une filière régionale compétitive et durable, qui permet d'accompagner la mutation des métiers de la construction
2. Accélérer la transition énergétique,
3. Renforcer le rôle économique et social des bailleurs sur nos territoires qui réalisent des investissements massifs et innovants.
4. Apporter toujours plus de confort et de pouvoir d'achat aux habitants

Aujourd'hui, nous sollicitons l'appui de la Région sur deux points précis :

- le financement de l'ingénierie nécessaire au lancement des marchés,
- et la mobilisation du FEDER (au moment où l'Europe fait du logement une de ses priorités) et des dispositifs régionaux pour cofinancer ces opérations.

Par la **massification, l'innovation et la coopération**, nous avons l'opportunité de faire des Pays de la Loire **la région leader du logement industriel, bas carbone et accessible à tous**.

Merci de votre attention.

## CGT

---

La CGT remercie les trois chargés d'étude qui ont travaillé sur ce document, ainsi que le rapporteur pour son expertise. Elle souligne la qualité et la richesse de ce travail.

Elle fait sienne la remarque du CESER sur l'enjeu social de la rénovation énergétique : durant l'hiver 2023 2024, 75 % des Français ont déclaré avoir diminué le chauffage chez eux pour limiter le montant de leurs factures et 30 % des Français ont indiqué avoir souffert du froid. La rénovation est un enjeu de précarité financière mais aussi de santé, cet enjeu touche en particulier les femmes comme le souligne l'étude.

La principale préconisation de l'étude est de viser la stabilité des dispositifs. Et cette préconisation doit s'appliquer aussi bien à l'Etat qu'à la Région.

Comment les habitants peuvent-ils se retrouver dans le maquis des dispositifs si ceux-ci évoluent plusieurs fois par an, à l'image de ma prim révov, suspendue au début de l'été puis remise en place en version allégée et en plusieurs étapes à la rentrée ?

Qui peut comprendre que des logements qui sont des passoire énergétique vont subitement en sortir en janvier prochain, sans qu'aucune isolation ne soit réalisée, sans que la facture pour les habitants diminue, mais uniquement par la magie de la modification du coefficient de conversion, changé sans lien avec ce qu'il doit représenter, à savoir le fait que l'électricité vient très majoritairement d'une transformation préalable d'énergie ? Magie qui permettra aux bailleurs d'éviter d'engager des travaux pourtant nécessaires.

Ces modifications touchent les habitants comme les entreprises du secteur, qui voient leurs prévision d'activité insécurisée, avec des conséquences sur l'emploi du bâtiment.

En Pays de la Loire, à l'instabilité des mesures nationales, s'ajoute la diminution des soutiens régionaux à la rénovation énergétique. Après l'abandon des AREEP, aides régionales pour les plus modestes, est venue la fin du soutien régional aux plateformes de la rénovation énergétiques en territoire. Nous regrettons cet abandon, intervenu dans le contexte connu de recentrage de la Région sur ses compétences exclusives, alors qu'elle a compétence pour promouvoir le soutien à l'accès au logement et à l'amélioration de l'habitat, le soutien à la politique de la ville et à la rénovation urbaine, ainsi que le soutien et l'aménagement et l'égalité de ses territoires. Certes, tous les EPCI régionaux sont maintenant couverts par une plateforme, mais tous les habitants n'ont pas accès aux mêmes services, et les habitants des territoires ruraux les moins aisés en font souvent les frais. Sans parler des associations qui intervenaient dans ces structures et qui sont parfois remplacées par des acteurs commerciaux beaucoup moins compétents.

La CGT se félicite que le logement social n'ait pas été oublié dans l'étude. Elle fait sienne la remarque du CESER, qui rappelle que la rénovation des logements sociaux constitue avant tout un enjeu social majeur, en raison de la vulnérabilité économique des locataires et de l'augmentation du coût de l'énergie ces dernières années. Les besoins vont au-delà de la seule disparition des passoires thermiques : la transition doit également concerner les logements classés E et D, tout en intégrant une approche plus large, orientée vers le bas-carbone.

Enfin, organisation de salariés, la CGT se félicite que la féminisation des métiers du bâtiment et les conditions de travail aient été évoquées dans cette étude. Alors que la grande majorité des entreprises du secteur sont des TPE, elle rappelle qu'elle continue à œuvrer pour des droits élargis pour les salariés. Au sein des CSE des entreprises concernées, comme dans la CPRIA des Pays de la Loire, elle a ainsi milité en particulier pour l'égalité femme/homme élargie aux violences sexistes et sexuelles, la santé au travail et l'accès aux activités sociales et culturelles.

Nous voterons bien entendu l'étude.

---

## MEDEF

---

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

Merci pour ce rapport, qui met bien en lumière les freins et leviers de la rénovation énergétique des logements. Nous partageons pleinement les constats : une multiplicité de dispositifs parfois instables et illisibles, des financements inégaux, et en parallèle un besoin massif de main-d'œuvre qualifiée pour répondre aux ambitions. Du côté des leviers, le rapport souligne

avec justesse l'importance de simplifier le parcours des ménages, de renforcer l'accompagnement et de soutenir l'innovation des entreprises.

Nous souhaiterions toutefois apporter un complément sur un angle qui mériterait, peut-être, d'être davantage exploré : celui du lien emploi-logement. Dans une région aussi dynamique que la nôtre, où les entreprises recrutent et où de grands projets industriels et maritimes se développent, permettre aux salariés de se loger à proximité de leur emploi est un enjeu majeur — à la fois pour la compétitivité économique, l'attractivité des territoires et la réussite de la transition écologique.

Dans cette perspective, il nous semble utile de rappeler le rôle d'un acteur essentiel : Action Logement. Organisme paritaire financé par les entreprises, Action Logement agit depuis plus de 60 ans pour faciliter l'accès au logement des salariés et favoriser la mobilité professionnelle. Il collecte la participation des employeurs à l'effort de construction et l'utilise pour construire, réhabiliter ou financer des logements, mais aussi pour proposer des aides et des services très concrets aux salariés et aux bailleurs.

Parmi ces dispositifs, Louer pour l'Emploi illustre parfaitement l'articulation entre logement, emploi et rénovation énergétique. Ce programme :

- aide les propriétaires bailleurs privés à financer la rénovation de leur logement, y compris sur le plan énergétique, grâce à des prêts travaux attractifs ;
- sécurise la mise en location avec la garantie Visale ;
- et met ces logements rénovés à disposition des salariés du territoire, à des loyers maîtrisés.

C'est une initiative concrète, déjà opérationnelle, qui contribue à la mobilisation du parc privé, à la transition énergétique et à l'attractivité de nos bassins d'emploi.

En conclusion, ce rapport du CESER constitue une base solide. L'intégration plus visible du lien emploi-logement et de l'action d'Action Logement pourrait utilement compléter cette réflexion, en mettant en avant des solutions déjà déployées sur le terrain au service des ménages, des entreprises et des territoires.

Nous voterons ce rapport.

Merci de votre écoute !

Ce rapport met justement en avant l'importance de la rénovation énergétique des logements, qui n'est pas seulement un enjeu écologique et social mais aussi un véritable levier de développement économique et d'attractivité pour nos territoires.

La CCIR partage le constat : les freins sont réels – instabilité des dispositifs, complexité des aides, manque de main-d'œuvre qualifiée – mais les opportunités le sont tout autant. Avec plus de 85 000 salariés dans le bâtiment, dont une part croissante mobilisée dans l'entretien-rénovation, la filière est au cœur de la transition et source d'emplois durables.

Notre conviction est claire : pour réussir, il faut soutenir les entreprises, en particulier les TPE et PME locales, dans la montée en compétences, la formation de leurs équipes et l'innovation. Il faut aussi sécuriser les parcours des ménages par un accompagnement simple, lisible et accessible partout en région.

La rénovation énergétique des logements est donc un triple investissement : pour le pouvoir d'achat des habitants, pour la compétitivité de nos entreprises, et pour l'avenir écologique de notre région.

La CCIR salue le travail du CESER et votera ce rapport, convaincue qu'il constitue une base solide pour mobiliser, ensemble, tous les acteurs autour de cette transition.

La CCIR votera ce rapport.

---

**Groupe Environnement : FNE, GRAINE, LPO, URCPIE, Antoine Charlot en tant que personnalité qualifiée**

---

Le Groupe Environnement (FNE, GRAINE, LPO, URCPIE, Antoine Charlot en tant que personnalité qualifiée) remercie et félicite la commission 3, et le rapporteur, pour la qualité de ce travail qu'il a suivi avec intérêt et que nous voterons.

L'objectif ici était de faire le point sur la séquence de prise en main par la Région de ses compétences pour inciter à une organisation, via les Communautés de Communes, de la dynamique autour de la rénovation énergétique. En Pays de la Loire, et l'étude présentée le montre bien, cela s'est traduit par la mise en évidence de la faiblesse de certaines inter-communalités pas assez dotées en budget et donc en personnel pour coordonner et accompagner les projets de rénovation énergétique de leur territoire. En fait, il est estimé que pour exercer

cette compétence, il faut compter un ETP de poste de conseiller pour 15 000 habitants.

Lors du précédent mandat la région avait pensé que la SEM croissance verte pouvait être cet outil.

Cependant, elle a promu un autre modèle, basé sur la concurrence et l'appel d'offre, qui a brouillé le message désorganisant encore plus le réseau des Espaces Info Energie monté par l'État via l'ADEME. Il en résulte que les collectivités déjà engagées dans des partenariats (comme les métropoles) ont certes poursuivi ces dynamiques partenariales là où d'autres, ayant une dimension suffisante et une volonté politique avérée, l'ont exercé en régie. Pour les collectivités de plus petite dimension, faute de moyens financiers et d'ingénierie disponible, les projets ont eu plus de mal à se mettre en place à la hauteur des enjeux et besoins.

Il faut rajouter les errements de la politique de l'État, qui a déstabilisé encore plus les professionnels au point de voir des personnes renoncer à leurs projets ou simplement ne pas monter de dossier d'aide. Même si un réseau de PTRE commence à se structurer il demeure de nombreuses lacunes essentiellement dans les territoires périphériques.

Pour le Groupe Environnement, la priorité de la Région, dans sa volonté de coordonner et organiser la rénovation énergétique sur le territoire ligérien, c'est d'accompagner le retour à la stabilité des dispositifs et aider les territoires trop petits à exercer leurs compétences en les incitant par exemple à se regrouper avec d'autres intercommunalités. Comme pour d'autres dynamiques en faveur de la préservation de l'environnement et de la transition écologique dans notre territoire, l'accompagnement au plus près des collectivités, professionnels et des habitants, par des acteurs locaux est l'une des clés de réussite.