

La rénovation thermique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires

Une préoccupation majeure du plan bâtiment durable

En Poitou-Charentes, les maisons individuelles représentent 80,6 % des résidences principales, 493 991 sont occupées par leurs propriétaires (Source FILOCOM 2009). La rénovation énergétique du parc résidentiel, préoccupation majeure du plan bâtiment durable, a incité la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et la cellule économique régionale de la construction (CERC) Poitou-Charentes à mener une étude ciblée sur cette problématique. En voici « l'essentiel ».



L'habitat individuel, en France, se positionne à la première place du secteur du bâtiment, tant en termes de surface que de consommation énergétique. Avec 227 kWh/m².an en moyenne, c'est l'un des segments les plus énergivores. Pour ces raisons, il constitue l'un des secteurs prioritaires d'action de la rénovation énergétique.

Dans ce contexte national et compte tenu de la forte proportion régionale de maisons individuelles, la DREAL et la CERC Poitou-Charentes ont lancé en septembre 2011 une étude relative à la rénovation thermique des maisons individuelles, visant à produire un

panorama précis et global du secteur de la rénovation thermique du parc résidentiel (propriétaires occupants de logements individuels) en Poitou-Charentes. Cette analyse a été menée à la manière d'une « étude de marché » classique en mettant en regard :

- La demande : besoin en rénovation, motivation des ménages pour lancer ce type de travaux ;
- L'offre des professionnels du bâtiment de la région : marché de l'emploi, perspectives de développement...

Analyse de la demande

Les déterminants du choix d'investisse-

ment des ménages en matière de rénovation énergétique sont très nombreux et complexes (socio-économiques, géographiques, culturels...). Face à ce constat, il a été nécessaire de simplifier l'approche et deux grandeurs ont été mobilisées : la demande de rénovation énergétique sur un territoire donné a été en effet qualifiée sur la base de la performance du parc d'une part, sur la propension à investir de la part des ménages d'autre part.

Cette approche souhaitée par la DREAL et la CERC constitue une innovation par rapport aux études « classiques » d'évaluation de potentiel ; elle appelle des développements ultérieurs en termes de recherche de données et d'analyse sociologique.

Approche méthodologique

L'étude menée présente les particularités suivantes :

- Un travail de type « marketing » : la rénovation énergétique a été considérée au cours de cette étude comme un produit, devant faire l'objet à ce titre d'une analyse « offre / demande »
- Une maille territoriale adaptée : la zone d'emploi (13 en Poitou-Charentes)
- Un croisement de bases de données rarement opéré : typologie énergétique du parc individuel, revenus des ménages occupants, localisation des professionnels...
- Une enquête menée auprès de 501 propriétaires : perception des professionnels et volonté de s'engager dans des travaux de rénovation

NB : De nombreuses sources et divers organismes, portant sur des champs différents, ont été mobilisés et consultés : INSEE, FILOCOM, AREC, CERC, Caisses de congés (Aquitaine et Grand Ouest), ADEME, CCCA-BTP, Académie de Poitiers, CRER, ARFAB, IFRB, compagnons du devoir, GRETA...

1. Performance du parc

Le Grenelle de l'environnement fixe un objectif ambitieux de ramener la moyenne des consommations du parc français de bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de 240 kWhEP/m².an (moyenne 2008) à 150 kWhEP/m².an d'ici 2020.

La performance unitaire des maisons varie fortement d'une zone d'emploi à l'autre. Ainsi, la figure ci-contre montre clairement que les maisons construites dans les zones côtières, au climat plus tempéré, sont naturellement moins consommatrices que les zones au climat plus froid.

Ces résultats permettent d'établir une première conclusion : étant donné l'hétérogénéité du parc de maisons individuelles sur le territoire régional, aborder ce dernier, en termes de diagnostic comme d'actions à entreprendre à l'échelle de la zone d'emploi apparaît très pertinent.

2. Caractéristique des ménages : propension à engager des travaux

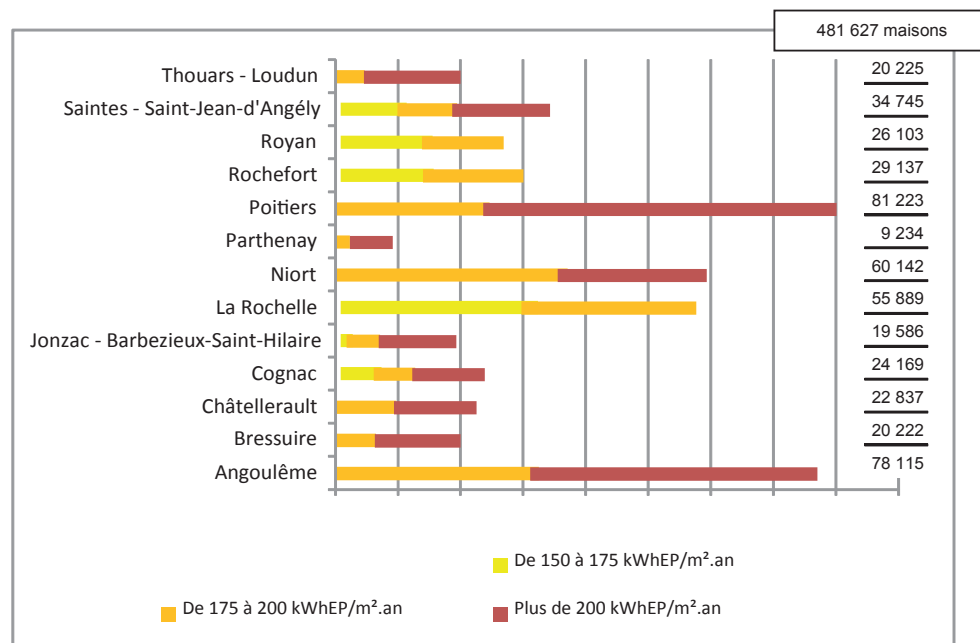
Afin de pouvoir déterminer quels sont les territoires picto-charentais où les ménages sont théoriquement les plus enclins à réaliser des travaux, un indicateur a été constitué, sur la base des déterminants suivants :

- Durée d'occupation du logement ;
- Revenu annuel brut du ménage ;
- Âge de la personne de référence du ménage ;
- Nombre de personnes composant le ménage.

Ces déterminants ont été pondérés sur la base d'hypothèses tirées d'études existantes et testées auprès de sociologues : pour chaque profil de ménage, une note peut ainsi être estimée, correspondant à la propension de ce dernier à engager des travaux de rénovation. Ainsi un ménage jeune, occupant son logement depuis moins de 2 ans, aux revenus supérieurs à la moyenne, se verra obtenir une note élevée. Cet exercice permet d'objectiver des constats par ailleurs intuitifs.

Dans un second temps, l'analyse territoriale de diverses statistiques (INSEE, FILOCOM...) a permis de situer les zones d'emploi au sein desquelles les ménages sont les plus enclins à faire des travaux de rénovation par rapport à la moyenne régionale, créant ainsi un « référentiel » propre à l'étude et permettant de regrouper les zones d'emploi ayant des caractéristiques communes.

Répartition du parc de maisons individuelles selon leur consommation annuelle unitaire pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire par zone d'emploi



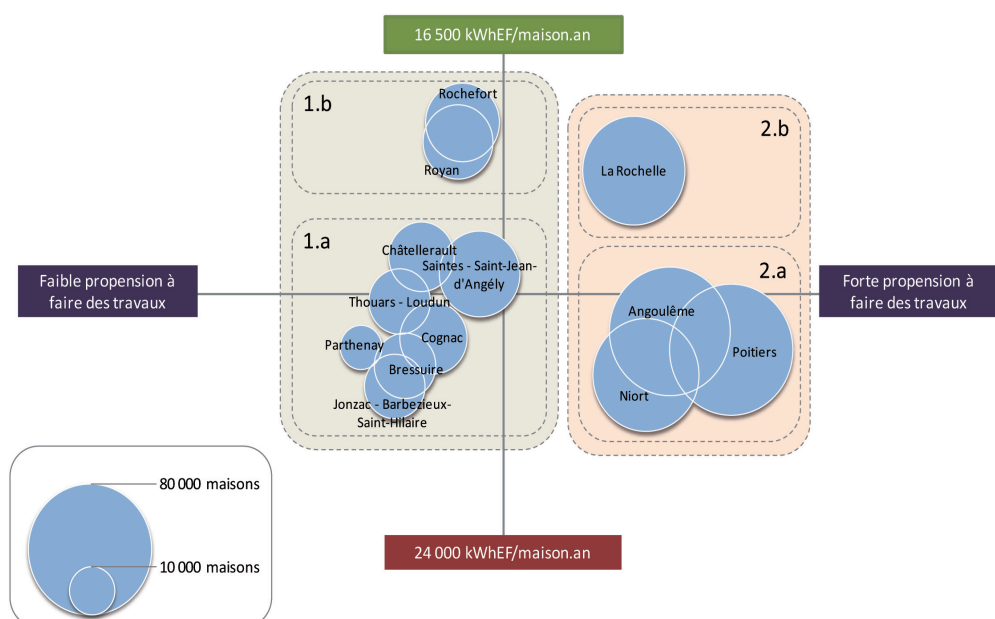
Résultats de l'analyse de la demande

Le croisement des données issues des phases précédentes permet de classer les zones d'emploi selon la double caractéristique « état du parc » et « propension

des ménages à investir ». Le schéma ci-dessous synthétise ce travail de classement.

On peut ainsi séparer les zones d'emploi en deux grandes catégories et quatre sous-catégories :

Positionnement des zones d'emploi par rapport à la moyenne en fonction de la propension des ménages à réaliser des travaux selon les déterminants retenus (consommations réelles)



	Charpente	Couverture	Electricité	Plomberie Chauffage	Maçonnerie	Menuiserie Serrurerie	Peinture Vitrerie Revêtement	Plâtrerie	TOTAL
Angoulême	1.9	3.5	11.6	10.3	27.4	11.5	9.8	4.8	80.8
Bressuire	9.3	3.7	15.8	11.2	27.0	19.7	12.0	3.2	102.0
Châtellerauld	6.9	3.4	5.9	8.6	19.2	6.4	7.1	4.7	62.3
Cognac	0.4	6.0	7.3	10.8	24.3	9.6	16.9	2.6	78.0
Jonzac - Barbezieux-Saint-Hilaire	3.4	3.3	7.7	10.4	33.1	11.4	6.4	4.5	80.3
La Rochelle	1.5	5.0	10.6	15.9	37.3	26.3	14.7	4.7	116.1
Niort	0.6	2.9	10.7	10.8	31.2	12.9	10.3	5.0	84.4
Parthenay	0.5	2.1	7.4	31.1	20.2	17.7	7.5	2.7	89.0
Poitiers	3.0	3.9	30.0	15.6	25.2	9.4	15.6	5.4	108.0
Rochefort	0.4	1.0	10.3	11.5	36.0	10.9	13.2	4.4	87.7
Royan	1.0	1.0	10.8	12.2	32.0	13.9	13.6	5.3	89.9
Saintes - Saint-Jean-d'Angély	0.4	3.0	8.7	10.6	29.2	17.6	9.7	3.1	82.4
Thouars - Loudun	3.6	9.7	5.8	8.0	23.6	17.4	5.5	3.4	77.1
Région	2.2	3.7	13.3	12.4	28.9	13.9	11.8	4.5	90.8

Nombre de salariés par métier et par zone d'emploi pour 1 000 maisons

• Celles où les ménages ont une propension à investir relativement forte, pour les raisons socio-économiques décrites plus haut. Il s'agit des zones situées sur la droite du graphique. Au sein de cette catégorie, on distinguera les territoires :

- Où les maisons sont relativement plus performantes que la moyenne régionale (La Rochelle) ;
- Où le parc est plus dégradé (Angoulême, Poitiers, Niort).

• Celles où les ménages seront moins enclins à investir (moins aisés, plus âgés...). Au sein de cette catégorie, on distinguera également les territoires :

- Où les maisons sont plutôt performantes : Rochefort, Royan ;
- Où elles sont plutôt moyennes à faiblement isolées : Châtellerauld, Saintes-Saint-Jean-d'Angély, Thouars-Loudun, Cognac, Parthenay, Bressuire, Jonzac-Barbezieux-Saint-Hilaire.

Ces résultats constituent une base intéressante pour aborder les territoires selon différents outils de politiques publiques, en fonction des caractéristiques de leur parc et des ménages le composant.

Analyse de l'offre de rénovation énergétique

Cette partie vise à caractériser l'offre de rénovation énergétique des bâtiments sur le territoire picto-charentais, à travers l'analyse du marché du secteur du bâtiment tout d'abord, de celui de la formation dans ce secteur ensuite.

Résultats de l'analyse de l'offre

La région regroupe environ 11 000 entreprises et 38 800 salariés dans le secteur du bâtiment. Le tableau ci-dessus identifie les salariés par métier et permet de constater que leur répartition n'est pas uniforme entre les zones d'emploi : un écart de un à deux sépare la zone la plus « dense » (La Rochelle) et la zone la moins dense (Châtellerauld). Il convient toutefois de préciser que la rénovation thermique des maisons individuelles ne constitue qu'une partie de l'activité des professionnels recensés.

Dix zones connaissent une présence de salariés du bâtiment pour 1 000 maisons située dans la moyenne de la région.

Enfin, trois zones se détachent en particulier pour leur relativement faible niveau de présence de salariés du bâtiment pour 1 000 maisons. Il s'agit des zones de Cognac, Thouars-Loudun et Châtellerauld.

Formation et qualification des professionnels

L'étude élabore une cartographie des acteurs de la formation initiale et continue. Elle détermine, pour le Poitou-Cha-

rentes, le volume de jeunes et de salariés formés et sensibilisés à des formations dites « développement durable » qui intègrent les notions de performance énergétique des bâtiments et les enjeux environnementaux inhérents à l'activité.

Sur la part des entreprises du bâtiment qualifiées, l'étude identifie de fortes disparités entre les zones d'emploi : ainsi, les entreprises sont qualifiées à plus de 20 % dans 4 zones d'emploi (Bressuire, Châtellerauld, Parthenay et Rochefort). Néanmoins, 5 zones sont en dessous de la moyenne régionale qui est de 10 % (Angoulême, Cognac, Jonzac-Barbezieux-Saint-Hilaire, Niort et Saintes-Saint-Jean-d'Angély).

Une série d'entretiens a permis d'établir les constats suivants : les organismes et établissements de formation s'investissent fortement dans l'intégration du développement durable dans les programmes. Toutefois, les jeunes ne connaissent pas ou peu les formations existantes sur les thématiques de la performance énergétique et du développement durable, alors qu'ils sont plutôt réceptifs à cette sensibilisation.

Par ailleurs, on note de la part des professionnels une certaine difficulté à valoriser l'avantage commercial et technique des formations au développement durable auprès de leurs clients.

Définition des indicateurs retenus

Afin d'analyser leur répartition dans les 13 zones d'emploi, ont été retenus des indicateurs permettant de mieux mettre en avant les spécificités de chaque zone :

1. Nombre d'entreprises par métier pour 1 000 maisons
2. Nombre de salariés par métier pour 1 000 maisons
3. Part des entreprises du secteur de la construction
4. Part des entreprises du bâtiment qualifiées

Quelques éléments de l'enquête réalisée du 13 au 22 décembre 2011 par l'institut IPSOS auprès de 501 propriétaires occupants de maisons individuelles en Poitou-Charentes.

(échantillonnage régional représentatif)

Au sein de la région, plus de 6 propriétaires sur 10 déclarent avoir réalisé ou fait réaliser des travaux liés à la performance énergétique au sein de leur maison au cours des dix dernières années (62 %). Il est probable que le niveau de réalisation de travaux est un peu sur-déclaré, certains propriétaires ont vraisemblablement évoqué des travaux qui n'ont qu'un rapport lointain avec la rénovation thermique (réaménagement de pièces, travaux de peinture...).

En Poitou-Charentes, le potentiel d'investissements dans des travaux au sein des résidences principales individuelles pour les 5 prochaines années est relativement modéré, même si plus d'un tiers des propriétaires estiment qu'ils feront réaliser au moins l'un des types de travaux testés au sein de l'enquête (35 % contre 65 % qui disent ne pas prévoir d'en faire). Ce sont d'abord des travaux comme les peintures, les sols ou le réaménagement de pièces (15 %), qui ne concernent pas directement la rénovation thermique. Puis, les propriétaires envisagent de procéder à l'isolation des sols et/ou du toit (12 %), au changement de fenêtres (10 %), à l'amélioration de la ventilation (9 %), à l'isolation des murs (8 %) ou encore à l'amélioration de la régulation du système de chauffage (8 %).

En termes de profil, les personnes prévoyant de faire réaliser des travaux dans les 5 prochaines années se retrouvent plus fréquemment au sein des tranches d'âge comprises entre 35 et 54 ans, des catégories socioprofessionnelles supérieures, des foyers les plus nombreux et de ceux ayant déjà fait réaliser des travaux au cours des 10 dernières années. Il semble donc que l'intérêt même pour ce type de travaux se nourrisse pour beaucoup de l'expérience et des gains ressentis et vécus dans la réalité.

Si le potentiel de recours à des travaux est aujourd'hui encore modéré, c'est notamment parce que les propriétaires ont souvent le sentiment que leur logement a un niveau de « performance énergétique » relativement bon (moyenne générale de 8/10). Toutefois, le terme de « performance énergétique » utilisé dans la question a vraisemblablement un impact sur les réponses données. En effet, il peut pousser les propriétaires à surévaluer les capacités de leur logement. C'est un enseignement particulièrement intéressant sur les termes qui doivent être utilisés dans les communications qui leur sont aujourd'hui adressées. Il est très probable que si la question avait porté sur la « facture énergétique » ou sur « les économies d'énergie », les notes attribuées auraient été moins bonnes.

Quelle perception des professionnels du bâtiment par les ménages picto-charentais ?

Le secteur du bâtiment et plus spécifiquement les professionnels réalisant des travaux de performance énergétique bénéficient d'une assez bonne opinion auprès de la très grande majorité des propriétaires (87 % en ont une bonne image contre 8 % qui soutiennent l'opinion inverse), notamment ceux ayant fait réaliser des travaux. Ce point mérite d'être souligné, car les investissements sont souvent importants et le niveau d'attente aussi. Mieux, la dynamique d'image est plutôt positive puisque 33 % des personnes interrogées considèrent même que l'image qu'ils ont du secteur du bâtiment s'est améliorée (contre 13 % qui estiment qu'elle s'est détériorée et 44 % qu'elle n'a pas changé).

Le niveau de satisfaction vis-à-vis des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux est aussi important (8/10) et pourrait être utilisé en termes de communication. Il est aussi très élevé en ce qui concerne le respect du devis (9,1/10), le confort apporté par les travaux (8,6/10), le respect des délais de chantier (8,5/10) ou encore la qualité des travaux réalisés (8,5/10).

Les propriétaires ayant fait réaliser des travaux ne semblent pas avoir rencontré de réelles difficultés pour choisir les professionnels qui s'en sont chargés : 95 % de ceux ayant eu recours à des professionnels affirment les avoir trouvés facilement (contre 5 % disant que cela a été difficile). Il faut dire qu'ils les choisissent essentiellement en raison de leur réputation : soit parce qu'ils sont intervenus auprès de certaines de leurs connaissances (56 %), soit parce qu'ils ont déjà travaillé pour eux (23 %). En ce qui concerne les personnes qui envisagent de recourir à des professionnels pour la réalisation de leurs travaux, là encore l'expérience et le bouche à oreille sont plébiscités.

Quels axes de communication vers le grand public pour améliorer le taux de passage à l'acte de travaux ?

En Poitou-Charentes, comme en France, les préoccupations des propriétaires vis-à-vis de leur pouvoir d'achat ne cessent de se renforcer. Ils se montrent notamment extrêmement sensibles à la question de la vulnérabilité énergétique. Si une augmentation de 10 % semble financièrement supportable, dès lors qu'elle atteint 30 % elle est majoritairement considérée comme insupportable.

La prise de conscience de l'évolution de la facture énergétique est susceptible de générer des modifications en termes de souhait d'investissement des propriétaires picto-charentais. Près d'un sur deux affirme que l'augmentation de 10 % pourrait l'amener à décider de faire réaliser des travaux. Même s'il s'agit d'une déclaration d'intention, ces résultats montrent qu'à partir du moment où l'on arrive à leur démontrer un gain potentiel, l'argumentaire peut être fort.

De plus en plus pragmatiques, les propriétaires occupants attendent désormais des bénéfices directement mesurables

des produits et services qui leur sont présentés comme plus respectueux de l'environnement que les autres (des gains pour leur pouvoir d'achat ou encore des économies).

Au-delà du fait que des termes tels que « l'efficacité énergétique » leur posent fréquemment des problèmes de compréhension, ils ne leur parlent pas vraiment : il s'agit désormais de leur parler de « gains » et surtout de « baisse de la fac-

ture » pour les intéresser. La question environnementale est aujourd'hui plus lointaine.

Si la réalisation d'économies d'énergies est l'une des raisons qui a le plus généré de travaux au sein du logement, il semble aussi évident que la dimension confort et bien-être est aussi un argument fort qui nourrit la réflexion des propriétaires.

Éléments de conclusion

L'analyse croisée de l'offre et de la demande permet d'établir le constat suivant :

- D'une part, le parc de maisons individuelles présente une très forte hétérogénéité en Poitou-Charentes tant d'un point de vue de la performance énergétique (ex. : Rochefort vs. Niort) que des caractéristiques des ménages dont les ressorts du passage à l'acte sont complexes. Le besoin de rénovation, considérable, a été estimé à 10 Mds€ (travaux) pour un gain compris entre 5 et 7 Mds€ (économies d'énergie) pour atteindre les ambitions du Grenelle.
- D'autre part, l'« appareil productif » ou « capacité de rénovation régionale » est solide et bien perçue par les acteurs (cf. enquête Ipsos). Les entreprises sont cependant réparties sur des zones d'emploi sans lien direct avec la demande potentielle.

Analyse technico-économique du gisement de rénovation

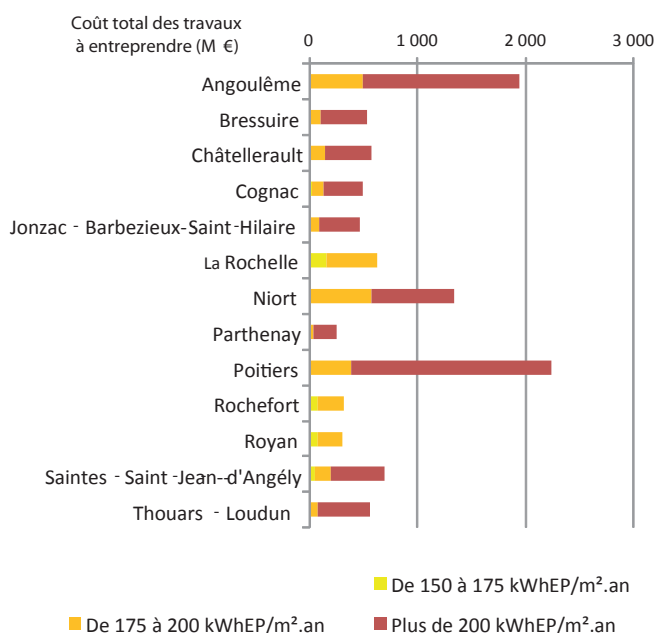
Il est nécessaire de fixer des ordres de grandeur relatifs à l'effort financier nécessaire pour atteindre l'objectif de 150 kWhEP/m².an. Ainsi, ce dernier a été appliqué de manière empirique au parc de maisons individuelles picto-charentaises :

Coûts estimés des travaux dans une maison pour ramener sa performance à 150 kWhEP/m².an

Performance unitaire	De 150 à 175 kWhEP/m ² .an	De 175 à 200 kWhEP/m ² .an	Plus de 200 kWhEP/m ² .an
Coût des travaux (€/maison)	5 000 €	15 000 €	30 000 €

Compte tenu de ces hypothèses, les investissements nécessaires sur le parc sont plus élevés dans les zones qui comptent une forte proportion de maisons consommant plus de 200 kWhEP/m².an. Ainsi, comme le montre la figure ci-contre, la zone de Poitiers concentre 22 % de l'investissement à réaliser sur la région, soit plus de 2 Mds€. Cet investissement est à plus de 80 % destiné à la rénovation des maisons consommant plus de 200 kWhEP/m².an.

Répartition du coût total des travaux pour passer le parc de maisons picto-charentaises à moins de 150 kWhEP/m².an



Les axes d'actions

Des pistes d'actions ont été élaborées à la suite d'un processus de compilation de constats et d'échanges avec les différentes parties prenantes impliquées dans l'étude.

Axes d'action	Pistes d'action
Axe « Demande »	A1 Service d'accompagnement en ingénierie de projet et en management de l'énergie
	A2 Dispositif d'accompagnement financier (complémentaire aux aides existantes) d'audits énergétiques
	A3 Réorientation des outils de communication et d'information
Axe « Offre »	B1 Formation des professionnels du bâtiments : « vente » de l'efficacité énergétique et interfaces travaux (à intégrer dans des modules existants)
	B2 Amélioration de la visibilité des formations aux métiers du bâtiment en tant que formations « environnementales »
	B3 Accompagnement des entreprises vers les marchés potentiels
	B4 Intégration de l'EE dans toute la « chaîne de décision » de travaux
Axe « Transversal »	C1 Observation renforcée des informations (performance du parc, offre territoriale de travaux...)
	C2 Vers un guichet unique des aides ?

Ces pistes d'actions sont présentées dans l'étude sous la forme de fiches synthétiques.

L'étude a été financée par la cellule régionale de la construction Poitou-Charentes. Elle a bénéficié d'un copilotage de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Poitou-Charentes.

L'étude et les résultats détaillés de l'enquête sont téléchargeables sur les sites de la DREAL et de la CERC, à partir des liens suivants :

<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/batiments-existants-r1289.html>

<http://www.cerc-pc.fr/actualites/2012/10/19/etude-sur-la-renovation-thermique-des-maisons-individuelles/>

Étude réalisée de septembre 2011 à juin 2012 par le bureau de conseil iCare Environnement

Le comité de pilotage, animé par la DREAL, était composé de la confédération des artisans et des petites entreprises du bâtiment, de la fédération française du bâtiment, du conseil régional, de la direction régionale de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, de l'agence régionale d'évaluation environnement et climat, des directions régionales d'EDF et de GrDF, de l'union régionale des constructeurs immobiliers, du conseil régional de l'ordre des architectes et du comité régional des banques.



Contact :
 dbcdgi.secla.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr
 contact@cerc-pc.fr

