

LE POINT SUR LE MARCHÉ DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

novembre 2008



14

LES RÉSULTATS 2008 DE L'OBSERVATOIRE OPEN

À partir de l'Observatoire Permanent de l'amélioration Énergétique du logement (CAH, BIIS) réalisé à la demande de l'ADEME

Public/Privé,
AGIR ENSEMBLE
pour développer le marché

DES RÉNOVATIONS THERMIQUES INSUFFISAMMENT PERFORMANTES EN 2006 POUR SATISFAIRE AUX ATTENTES DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

L'observatoire OPEN apporte aux milieux professionnels et institutionnels des données quantitatives inédites sur le marché de la rénovation thermique des logements.

Le marché des travaux ayant un impact énergétique sur l'habitat est un marché important qui compte pour un tiers du marché total de la rénovation des logements. Il est dominé par les travaux de rénovation d'ouvertures, suivis par ceux du chauffage. Cependant, la qualité énergétique des logements obtenue après travaux, appréciée à dire d'experts, doit encore progresser. Elle appelle des compléments dans 70% des cas et donne des signes de faiblesse dans 20% des cas.

L'explication tient notamment à un certain nombre de contraintes : des priorités de travaux autres que les économies d'énergie, une demande importante d'informations qui pointe la complexité du sujet, des écarts de coût conséquents selon l'ambition des rénovations et le besoin plus fréquent de financements bancaires.

Le crédit d'impôt sur les équipements et matériaux performants joue dans le bon sens, puisqu'il est déci-

sif en tant que financement pour des ménages voulant faire des économies d'énergie et qu'il incite certains à dépenser plus ou mieux que prévu initialement. Mais, les professionnels, même porteurs du crédit d'impôt, sont encore peu prescripteurs des solutions les plus performantes et donc les plus coûteuses. Leurs demandes de formation pour la pose de ces solutions montrent cependant qu'ils sont en train d'évoluer.

Par ailleurs, ils ont du mal à orienter leurs clients vers des rénovations énergétiques exemplaires nécessitant les compétences de plusieurs corps de métier. Là encore, le développement de formations en faveur de l'offre globale dans le secteur est encourageant.

En examinant les progrès à faire d'ici 2050 pour mettre le parc de logements existants au niveau attendu par le Grenelle de l'Environnement et pour prolonger la logique du Protocole de Kyoto, il apparaît que les travaux réalisés doivent avant tout être plus performants sur le plan énergétique. Selon la nature des travaux, les progrès à réaliser sont importants (ouvertures, chauffage) ou considérables (isolation des murs). ●

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Une méthodologie croisée sur un même périmètre de travaux

1 Le périmètre OPEN : quatre natures de travaux supportant l'amélioration énergétique des logements

L'observatoire OPEN cible des travaux de rénovation susceptibles d'avoir entraîné une amélioration énergétique des logements. Ces travaux sont de quatre types et déterminent le périmètre de l'observatoire.

| NATURE DE TRAVAUX | DÉNOMINATION OPEN |
|---|-------------------|
| Charpente, couverture, étanchéité de terrasse | POSTE TOITURE |
| Plâtrerie, isolation des murs, sols et plafonds | POSTE INTÉRIEUR |
| Porte, portail, fenêtre, store, volet, véranda | POSTE OUVERTURE |
| Chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation | POSTE CHAUFFAGE |

L'isolation par l'extérieur n'a pas été intégrée au périmètre OPEN pour cette première édition.

2 L'observatoire OPEN : la confrontation de plusieurs enquêtes sur le marché de l'amélioration énergétique des logements

L'observatoire OPEN appréhende l'ensemble des composantes du marché de l'amélioration énergétique de l'habitat en étudiant l'offre des industriels et des professionnels du bâtiment, ainsi que la demande des ménages propriétaires¹ ou locataires de logements.

32 000 ménages ont été enquêtés par voie postale afin d'identifier ceux qui ont réalisé des travaux susceptibles d'avoir amélioré la qualité thermique de leur logement. Parmi eux, 2 500 ont été réinterrogés par courrier de façon approfondie. 1 000 industriels ont été questionnés par courrier avec une relance téléphonique. 5 000 professionnels du bâtiment ont été interviewés par téléphone sur leur activité quant au périmètre cible et sur un de leurs propres chantiers, soient 5 000 chantiers analysés dans le détail.

La confrontation finale des enquêtes, enrichie par la réflexion du comité d'experts du Club, a permis de valider des résultats, qui quantifient et décrivent pour la première fois et avec un grand niveau de détails, le marché des travaux ayant un impact énergétique.

Les enquêtes ont été faites en 2007 et portent sur des travaux réalisés en 2006.

¹ Propriétaires de résidence principale ou secondaire ou de logements locatifs ou de logements vacants.

LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE

Le marché des travaux ayant un impact énergétique : près d'un tiers du marché de l'amélioration de l'habitat

En 2006, plus de 9 000 000 de logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration. Plus de la moitié d'entre eux ont été concernés par des travaux

au périmètre OPEN (toiture, ouverture, intérieur, chauffage), c'est-à-dire par des travaux porteurs potentiels d'une amélioration thermique du logement. Ce segment de marché s'est élevé à plus de 20 milliards d'euros hors taxes, soit un peu plus de la moitié du marché de l'amélioration de l'habitat. Cependant parmi ces travaux au périmètre OPEN, certains n'entraînent pas d'amélioration substantielle de la qualité énergétique. Ce sont notamment les travaux d'entretien par opposition aux travaux de rénovation.

| | Travaux d'entretien avec une possibilité réduite d'amélioration énergétique | Travaux de rénovation présentant des occasions réelles d'amélioration énergétique |
|------------------|---|---|
| TOITURE | traitement de charpente, remaniement de couverture | rénovation d'un pan ou de la totalité d'une toiture |
| INTÉRIEUR | construction d'une cloison, réalisation de placard en maçonnerie | rénovation d'un mur, de plancher, de plafond ou travaux dans les combles |
| OUVERTURE | pose de portail, porte de garage, de serrurerie, blindage, automatisation | pose d'une fenêtre ou d'une porte extérieure |
| CHAUFFAGE | réparation d'appareil, changement de brûleur, chauffage d'appoint | rénovation de l'installation principale de chauffage ou d'eau chaude sanitaire |

En resserrant l'analyse sur les travaux de rénovation ayant présenté une réelle opportunité d'amélioration thermique, on obtient **le marché des travaux à impact énergétique**, qui concerne **2 500 000 logements** pour un montant de travaux de **près de 13 milliards d'euros hors taxes**, soit près du tiers du marché de l'amélioration de l'habitat.

Ce marché important est dominé par les travaux de rénovation des ouvertures (pose de portes extérieures et de fenêtres isolantes) et, dans une moindre mesure, par celui des travaux de rénovation de chauffage, loin devant les travaux d'isolation (intérieur et toiture).

| | MARCHÉ DES TRAVAUX AYANT UN IMPACT ÉNERGÉTIQUE | OUVERTURES Portes ou fenêtres isolantes | CHAUFFAGE Rénovation installation principale | INTÉRIEUR Isolation murs, plafonds, planchers, combles | TOITURE Nouvelle toiture isolée par l'extérieur |
|--|--|--|---|---|--|
| MILLIERS DE LOGEMENTS CONCERNÉS | 2 520 | 1 394 | 863 | 800 | 163 |
| DÉPENSE ENGAGÉE HT (EN MILLIONS D'EUROS) | 12 780 | 5 880 | 3 920 | 1 640 | 1 340 |
| PART DU MARCHÉ D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (EN %) | 31.6 | 14.5 | 9.7 | 4.1 | 3.3 |

Sources : BIIS, CAH

LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE

Un niveau de performance des logements après travaux d'amélioration énergétique jugé satisfaisant dans près de 10% des cas

Pour estimer le niveau de performance énergétique atteint par les logements après travaux, l'observatoire OPEN a raisonné successivement :

1 par nature de travaux, suivant le niveau de performance énergétique des solutions choisies

Les solutions étant classées selon leur niveau de performance à dire d'experts, il apparaît que **les solutions les moins bonnes l'emportent généralement**. Les solutions optimales sont adoptées dans environ 10% des cas.

Grille de performance par nature de travaux

1 • pour la toiture : solution optimale si la toiture est isolée. Sinon, solution d'efficacité faible.

2 • pour l'intérieur : solution d'impact limité pour une seule face isolée (murs ou plafond/toiture ou plancher) ; moyen, pour 2 faces sur 3 ; optimal, lorsque toutes les faces sont isolées.

3 • pour les ouvertures : efficacité faible pour les menuiseries de performance inférieure à TH8 (n'ouvrant pas droit au crédit d'impôt) ; moyenne, pour les fenêtres TH8 à TH10 ; optimale, en cas de fenêtres TH11.

4 • pour le chauffage : efficacité faible pour les chaudières gaz ou fioul standards, les convecteurs électriques, les poêles à bois et les cheminées ouvertes ; moyenne pour les panneaux rayonnants, les chaudières basse température, les chaudières biomasse ; optimale pour les chaudières à condensation et les pompes à chaleur.

2 par chantier, suivant la qualité de rénovation obtenue

Avec ce nouveau classement, qui tient compte du niveau de performance énergétique des solutions adoptées et de l'engagement simultané de plusieurs types de travaux, l'appréciation porte sur la qualité globale de la rénovation.

Les rénovations jugées « d'efficacité partielle » (travaux insuffisants pour le moment, qui seront à compléter ultérieurement) dominent avec 75% des réalisations.

Les rénovations classées « d'efficacité faible » avec des travaux qui, dans certains cas, impliquent l'impossibilité de parvenir à une rénovation satisfaisante du logement avant une nouvelle modification des équipements mis en place (par exemple l'isolation de la toiture n'a pas été effectuée ou un système de chauffage de faible efficacité a été installé) concernent 22% des chantiers.

Les rénovations « d'efficacité satisfaisante », qui approchent le plus les objectifs du Grenelle de l'Environnement, représentent 3% des logements seulement.

3 par logement rénové, en additionnant le gain apporté par les travaux à la qualité énergétique du logement avant travaux

A ce stade, les rénovations antérieures sont prises en compte pour estimer la qualité énergétique finale du logement. En ajoutant la qualité des travaux observés à celle des rénovations les ayant précédés, la proportion de logements avec une rénovation partielle tombe à 70%, tandis que **le nombre de logements rénovés de façon satisfaisante passe à 8% des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration thermique**.

Les ménages entreprenant des travaux à impact thermique font face à plusieurs contraintes

1 des motivations d'économie d'énergie confrontées à d'autres priorités de travaux

Parmi les raisons qui ont présidé au lancement des travaux à impact thermique, réaliser des économies d'énergie ressort en première place. Mais, cette raison n'est prioritaire que pour 45% des ménages ayant entrepris ce type de travaux. Les autres raisons sont l'agencement, l'équipement ou la décoration du logement (23% des ménages concernés) ou l'obligation de réparer, cas de la panne d'équipement (19%).

Chez les ménages qui emménagent dans un nouveau logement et qui engagent à cette occasion des travaux, la motivation de réparer ou de rafraîchir est plus forte que chez les ménages sédentaires et celle d'économiser l'énergie s'avère plutôt plus faible. Mais on relève un paradoxe chez ces emménagés récents ayant réalisé des travaux. La proportion de logements qu'ils rénovent de façon faible sur le plan énergétique est, avec un score de 30%, supérieure à celui obtenu par des ménages sédentaires. A l'opposé, la proportion de logements qu'ils rénovent de façon satisfaisante est aussi, avec un score de 11%, supérieure à celui obtenu par les sédentaires.

2 un important besoin d'informations pour préparer le projet

La recherche d'artisans ou d'entreprises, déjà dominante dans les démarches habituelles des ménages désireux d'entreprendre des travaux, est encore plus marquée lorsque le projet a pour but de faire des économies d'énergie. Les demandes de conseils se multiplient également auprès des industriels et des fournisseurs d'énergie. Les recherches de subventions et de crédit sont plus fréquentes. Le temps de préparation est par conséquent plus long.

Lorsque 80% des projets de travaux sont lancés au bout de 18 mois, il faut 24 mois pour les projets d'économie d'énergie.

3 le coût de la qualité énergétique

Les solutions de performance énergétique classées d'efficacité optimale coûtent plus cher que celles d'efficacité moyenne, les plus fréquemment retenues : de 20 à 70% pour le poste chauffage, de 30 à 100% pour le poste ouvertures, plus de 200% entre la rénovation d'une face et celle de trois faces du logement avec isolation intérieure en laine minérale, ou encore 20% entre une toiture isolée et une toiture qui ne l'est pas.

Les logements rénovés d'efficacité satisfaisante nécessitent des travaux chiffrés en moyenne à près de 20 000 €.

4 le besoin de recourir au crédit pour les rénovations satisfaisantes

Si on se restreint aux seuls financements utilisés au moment de régler le montant des travaux, il apparaît une participation équilibrée de trois grands types de financements : le revenu courant, les entrées ponctuelles d'argent (épargne, plus value, héritage...) et les concours financiers extérieurs (prêts de tous types). Cependant, une analyse plus fine montre une sollicitation plus marquée des revenus courants pour les petits travaux (montants < 1 500 €). A l'opposé, les rénovations satisfaisantes font partie des gros travaux financés à plus de 30% par le crédit bancaire.

LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE

L'aide certaine du crédit d'impôt dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique

Si le crédit d'impôt rivalise avec la disponibilité de revenus courants pour rendre les projets envisageables sur le plan financier, il devient **décisif pour les ménages voulant faire des économies d'énergie**. Le crédit d'impôt est aussi le mode de financement qui incite le plus à dépenser plus ou mieux. Cependant, les ménages modestes en bénéficient moins souvent que les ménages aisés (2% des ménages avec un revenu annuel de moins de 12 000 € contre 10% des ménages dont le revenu est supérieur à 36 000€).

Déclencheur ou incitateur à plus de dépenses, le crédit d'impôt est porté par les industriels du bâtiment comme par les professionnels. Pour les industriels, la TVA à taux réduit et le crédit d'impôt ont sur leur activité un impact équivalent voire supérieur à celui de leurs efforts de promotion sur Internet. Pour les artisans et les entreprises du bâtiment, ces deux dispositifs publics, avec un net avantage à la TVA à taux réduit, plus large dans son champ d'application, sont essentiels à leur développement. La progression des ventes 2005/2006 des équipements de chauffage performants (chaudières à condensation, +72% ; chaudières bois, biomasse ou mixtes, +76% ; pompes à chaleur [air/air excepté], +29% ; chauffe-eau solaires et systèmes solaires combinés, +90%), soutenus fortement par le crédit d'impôt, semble confirmer ces points de vue.

Des professionnels du bâtiment encore timides pour porter des rénovations exemplaires

1 La demande du client fait loi pour les professionnels

Selon les chauffagistes, l'absence d'installation d'une chaudière performante est principalement liée au fait que le client décide de remplacer sa chaudière à l'identique (55%). Toutefois, **seulement 9% des artisans ou entreprises ayant installé une chaudière standard ont proposé un produit plus performant**. Plus d'un artisan sur quatre aurait pu proposer un autre type d'équipement, mais ne l'a pas fait. Question de surcoût initial, qu'on sait parfois élevé pour le ménage, mais aussi question de connaissance. Les demandes de formation de la part des professionnels sur la mise en œuvre de solutions énergétiques performantes (panneau solaire, pompe à chaleur, chaudière à condensation, isolation extérieure de toiture, isolation de combles) attestent de leur préparation à une évolution de la demande de leurs clients.

2 Les professionnels restent trop centrés sur la pratique de leur métier

Quand un nouvel équipement de chauffage est posé sans travaux d'isolation préalable, une majorité de chauffagistes (61%) répond que la question de l'isolation n'a simplement pas été évoquée. Même réponse pour la majorité des couvreurs qui ont rénové une toiture sans isolation. Cette attitude montre la difficulté des professionnels à sortir du cadre de leur métier pour conseiller leurs clients sur une maîtrise globale de l'énergie, transversale à plusieurs corps de métier. Le programme FEEBât de formation aux économies d'énergie des entreprises et artisans du bâtiment, lancé début 2008, devrait permettre de remédier à cette situation.

VERS LES OBJECTIFS DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES FIXÉS POUR 2050

1 Si le volume de travaux énergétiques engagés convient, le nombre des logements rénovés d'efficacité satisfaisante est loin des objectifs annoncés.

Suite aux engagements pris à Kyoto et dans la perspective du Grenelle de l'Environnement, la France doit diviser par 4 la consommation d'énergie de ses bâtiments d'ici 2050. Ce qui impliquerait, selon plusieurs estimations, des volumes de travaux sur les seuls logements existants compris entre 500 et 800 milliards d'euros sur 45 ans.

Sur la base des 13 milliards d'euros de travaux d'amélioration énergétique constatés sur un an par l'observatoire OPEN, la dépense totale sur 45 ans s'inscrit avec 520 milliards d'euros dans la partie basse de l'estimation de travaux nécessaires. Mais, en termes de performance énergétique, le résultat est plus hypothétique, puisque les logements, rénovés thermiquement de façon dite «satisfaisante» et pouvant approcher les objectifs de consommation énergétique fixés pour 2050, ne sont qu'au nombre de 220 000 par an.

A ce rythme, en ne comptant que sur ces seules rénovations – relativement plus complètes –, il faudrait au moins 100 ans et non 45 pour rénover convenablement la totalité du parc existant.

Des instruments financiers adaptés aux rénovations importantes (comme l'éco-prêt à taux zéro), la réglementation thermique «éléments par éléments» ainsi que les dispositifs d'information et de conseil, notamment le diagnostic de performance énergétique rénové, devraient favoriser l'efficacité des rénovations.

2 Des problématiques différentes selon les types de travaux

> **L'amélioration thermique des ouvertures est sur une bonne trajectoire**

Sur les 1 400 000 logements pour lesquels des travaux sur les ouvertures sont entrepris dans l'année, 8% ont fait l'objet de travaux qualifiés d'efficacité optimale et 44% d'efficacité moyenne.

Si les travaux d'efficacité moyenne (niveau d'exigence actuel du crédit d'impôt, TH 8 à 10) sont tirés vers les travaux optimaux (TH 11), plus de 700 000 logements par an, soit la totalité du parc en 2050, pourront du seul point de vue de leurs ouvertures, répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement. Une association de l'isolation des murs au changement de fenêtres doperait évidemment l'efficacité énergétique de ces travaux.

> **L'amélioration thermique des équipements de chauffage peut rattraper son retard**

Avec 800 000 logements dont les équipements de chauffage sont changés dans l'année, dont seulement 13% avec des matériels classés optimaux (niveau d'exigence du crédit d'impôt aujourd'hui) et 31% classés d'efficacité moyenne, ce n'est pas le seul passage du niveau moyen à optimal, qui est requis pour atteindre les objectifs de rénovation en 2050, mais la quasi-totalité des équipements installés qui doivent changer de catégorie.

La forte progression des ventes d'équipements éligibles au crédit d'impôt et la pose des équipements de chauffage faite à 80% par des professionnels, dont beaucoup sont convaincus de l'intérêt de ce dispositif fiscal, vont dans le bon sens.

> L'amélioration thermique des toitures est à la traîne, mais...

Sur les 580 000 toitures refaites par an, seules un tiers font l'objet d'une isolation. Que toutes soient isolées ne relève pas d'un pari impossible, puisque la pose de toiture est à 86% le fait de professionnels et que le surcoût d'une toiture isolée n'est « que » de l'ordre de 20% (dépense à ce jour éligible au crédit d'impôt). Il faudrait cependant que la formation des couvreurs à l'isolation soit engagée massivement.

> L'isolation intérieure doit absolument décoller

Si 800 000 logements dans l'année sont concernés par des travaux d'isolation, pour 70% d'entre eux, il s'agit de travaux jugés de faible efficacité, avec une seule face isolée (mur ou plafond ou plancher). Avec 75 000 logements par an, isolés par l'intérieur sur toutes les faces, il faudrait plus de 200 ans avant que le parc construit avant la réglementation thermique de 1974 ne soit isolé de façon exemplaire.

Plusieurs facteurs mis en évidence par OPEN peuvent expliquer cette situation : la pose d'isolant faite majoritairement par les ménages, le manque de proactivité des entreprises de chauffage pour conseiller d'isoler avant de changer une chaudière, l'importance des coûts de rénovation des murs et des sols, et le moindre impact de l'actuel crédit d'impôt.

Cependant, l'inoccupation du logement lors des mutations se confirme comme circonstance privilégiée pour réaliser l'isolation complète du logement (15% d'isolation complète dans les logements en mutation avec travaux, contre 7% pour les autres). Il est probable que lorsqu'ils occupent leur logement, les ménages en sous-estiment les besoins en isolation. La prochaine éligibilité au crédit d'impôt des frais de pose des isolants devrait cependant stimuler ce type de travaux.

Enfin, rappelons que l'isolation thermique par l'extérieur, non prise en compte dans cette édition d'OPEN, serait susceptible d'ouvrir d'autres perspectives. ●

Les membres du Club de l'Amélioration de l'habitat

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| ADEME • | |
| ALDES • | |
| ANAH • | |
| ARCHITECTEURS • | |
| BANQUES POPULAIRES • | |
| BROSSETTE-DITAC • | LEGRAND • |
| CAPEB • | MEEDDAT • |
| CICF-CONSTRUCTION • | (DAEI, DGEMP, DGUHC) |
| CIMBETON • | MIES • |
| COBATY FRANCE • | MINISTÈRE • |
| CSTB • | DU LOGEMENT |
| DALKIA • | ET DE LA VILLE |
| PERFORMANCE • | PROMOTELEC • |
| ENERGIES | PUCA-PREBAT • |
| EDF • | QUALITEL • |
| FFB • | ROCKWOOL • |
| GAZ DE FRANCE • | SAINT-GOBAIN • |
| GEFOSAT • | (ISOVER, PLACO, SG GLASS, |
| GEOXIA SERVICES • | WEBER & BROUTIN, DSC, |
| GROUPE ATLANTIC • | GROUPE POINT P, LAPEYRE) |
| HABITAT • | SMABTP • |
| & DÉVELOPPEMENT | SOCOTEC • |
| LAFARGE • | SOMFY • |
| (CIMENT, | UFME • |
| COUVERTURE, | UNSA • |
| PLÂTRES) | UNTEC • |

LE CLUB DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Robert Daussy
7, rue Vital Foucher
92370 Chaville

www.cah.fr

CONTACT

Éric Lagandré
Anah
01 44 77 40 19

Conception éditoriale
SV Conseil
Sylviane Videau
01 39 76 73 65

Club de l'Amélioration de l'Habitat

bis Business Information Intelligence Services

L'observatoire OPEN est financé par l'ADEME

ADEME



Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie