

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

juin 2010



15

## LES RÉSULTATS 2009 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

## L'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS : UN MARCHÉ DYNAMIQUE EN COURS DE STRUCTURATION

**L**e champ de l'étude OPEN s'étend à l'ensemble des travaux de réfection de toiture, de façade, de changement d'ouvertures, d'équipements de chauffage et d'isolation intérieure. De ce champ, est extrait le marché de l'amélioration énergétique des logements, correspondant à des travaux ayant un impact réel sur les consommations d'énergie, au-delà du simple remplacement à l'identique d'équipements anciens. Ce marché, de 13 milliards d'€ HT en 2008 (dont 5 milliards pour la pose de fenêtres performantes), bénéficie d'une hausse des dépenses de 21 % par rapport à 2006. Les travaux de chauffage et dans une moindre mesure, les travaux d'isolation intérieure, sont les plus dynamiques. Les travaux sur le chauffage viennent talonner le premier poste de travaux de ce marché, occupé depuis l'origine de l'étude, en 2006, par les interventions sur les ouvertures. En 2008, tous les types de travaux gagnent en performance énergétique. Toutefois, les rénovations thermiques globales, qui cumulent les trois types de travaux (ouvertures, chauffage et isolation), ainsi que la pose de solutions techniques performantes, ne concernent qu'environ 100 000 logements. En ajoutant la qualité des travaux observés à celle des rénovations les ayant précédés, la proportion de logements dotés d'une efficacité énergétique \*\*\*

après travaux progresse plus vite et atteint le nombre de 265 000. Si cette progression se renouvelle tous les ans, une grande partie du parc existant pourra être convenablement rénové d'ici 2050.

Le manque de compétence est souvent évoqué pour expliquer la non participation des professionnels du bâtiment à un chantier de rénovation thermique globale. Un professionnel sur 4 a d'ailleurs suivi, en 2008, une formation ou sensibilisation touchant à l'amélioration énergétique des logements. Si elles les ont aidés à se perfectionner techniquement, elles ont moins bien répondu à leurs attentes d'association ou de partenariat multi-métiers. Les professionnels du chauffage se sont montrés plus attirés par ces formations que les autres corps de métier.

Le choix de solutions techniques performantes et le recours renforcé aux prestations des professionnels du bâtiment, stimulés par les dispositifs fiscaux, ont entraîné en 2008 une forte hausse du panier moyen des ménages. Pour près de la moitié d'entre eux, le crédit d'impôt leur a permis d'engager malgré tout des travaux, en limitant le poids de l'investissement dans leur budget. Plus de la moitié des chantiers ayant dépassé 5 000 €, les ménages se sont tournés vers les établissements financiers. Les gros chantiers de plus de 7 500 € ont été financés, en 2008, à plus de 40 % par les prêts bancaires.

Si en 2008, la dynamique semble plus forte au sein de la chaîne des intervenants du chauffage, des signes de structuration sont décelables à tous les stades du marché de l'amélioration énergétique :

développement des équipements performants, modes d'information du grand public, offres de prêt, recours aux professionnels et démarche de formation faite par les artisans et entreprises du bâtiment.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

### Une méthodologie croisée sur un périmètre de travaux

#### 1 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 propriétaires ou locataires de leur logement. Comme pour l'édition précédente, 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, 2 650 ont été réinterrogés par courrier de façon approfondie. 1 300 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 chantiers, soient 5 000 chantiers analysés dans le détail. **Les enquêtes ont été faites en 2009 sur des travaux réalisés en 2008.** Dans l'édition précédente, les enquêtes portaient sur des travaux réalisés en 2006. Une enquête intermédiaire a été menée, en 2007, auprès des ménages qui avaient annoncé en 2006 avoir l'intention de lancer des travaux et auprès des industriels afin d'enregistrer les données annuelles de production des matériaux et équipements.

#### 2 Le champ de l'étude OPEN : le marché support de l'amélioration énergétique des logements

Il regroupe les seuls travaux, engagés par des ménages propriétaires ou locataires dans leur logement, présentant des occasions réelles d'amélioration énergétique et notamment des travaux de rénovation par opposition aux travaux d'entretien. Ces travaux sont en 2009 de cinq types, avec l'intégration nouvelle des travaux de réfection de façade.

Poste de travaux	Rénovation : occasion réelle d'amélioration énergétique
Toiture	Rénovation d'un pan ou de la totalité d'une toiture
Façade	Gommage, jointoiement, peinture, crépi, bardage et parement
Ouvertures	Pose d'une fenêtre ou d'une porte extérieure
Intérieur	Réfection d'un mur, de plancher, de plafond ou travaux en combles
Chauffage	Pose d'une installation principale de chauffage ou eau chaude sanitaire

#### 3 Le marché de l'amélioration énergétique estimé par OPEN

Il se limite aux travaux améliorant réellement la performance énergétique du logement, soient des travaux d'isolation (y compris la pose de fenêtres performantes) et/ou l'installation d'équipements de chauffage novateurs.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

### 4 Les niveaux de performances des solutions techniques

Les solutions techniques sont classées, comme en 2006, selon trois niveaux de performance énergétique : BASIC, MÉDIUM et OPTIMUM

	BASIC	MEDIUM	OPTIMUM
Toiture	Toiture rénovée, non isolée		Toiture rénovée isolée
Façade	Façade rénovée, non isolée		Façade rénovée isolée
Ouvertures	Performance jusqu'à TH7	Performance de TH8 à TH10	Performance TH11
Intérieur	Une paroi isolée	Deux parois isolées	Trois parois isolées
Chauffage	- Convecteur électrique, radiateur inertie, à fluide, à accumulation - Chaudière standard	- Panneau ou plancher rayonnant - Chaudière basse température - Chaudière biomasse	- Chaudière à condensation - Pompe à chaleur de tous types - Solaire

## LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE

**Un marché en valeur en forte progression, marqué par le dynamisme des travaux de chauffage et par un recours privilégié aux prestations professionnelles**

**M**algré une baisse du nombre des chantiers de 6 % entre 2006 et 2008 (2,4 millions de logements), dans le champ de l'étude OPEN, l'amélioration énergétique des logements affiche son dynamisme avec une hausse de 21 % des dépenses des particuliers conduisant à une amélioration réelle (13 milliards d'€ HT).

Cette forte progression en valeur de 2006 à 2008 est la conséquence de l'augmentation remarquable de deux segments. En premier lieu, les travaux de chauffage performants (medium et optimum) font un grand bond de 70 %, les plaçant au plus près du premier poste, occupé par les travaux d'ouvertures. En second lieu, les travaux d'isolation intérieure progressent de 25 %. Ces deux évolutions tranchent avec la stabilité des dépenses sur les ouvertures et les toitures.

Les postes de travaux et les niveaux de performance dans le champ de l'étude OPEN

En millions d'€ HT	Niveau de performance			
	BASIC	MEDIUM	OPTIMUM	TOTAL
Toiture	1 675		1 320	2 995
Façade	880		280	1 160
Ouvertures	750	4 445	790	5 985
Intérieur	1 018	747	290	2 055
Chauffage	1 213	1 542	2 700	5 455
<b>TOTAL</b>	<b>5 536</b>	<b>6 734</b>	<b>5 380</b>	<b>17 650</b>

Les travaux sur les ouvertures et sur les toitures sont affectés, dans un contexte de début de crise fin 2008, au même titre que les travaux d'isolation intérieure par la baisse des ménages se lançant dans des travaux. La belle progression des travaux d'isolation intérieure malgré la diminution des logements concernés tient à un autre changement important de ce marché : la baisse de l'auto production particulièrement sensible sur les travaux d'isolation et la hausse des achats de prestations auprès des artisans et entreprises. Les achats de prestations d'amélioration énergétique, tous segments confondus, sont stimulés par le cumul des dispositifs incitatifs (TVA à 5,5 % et crédit d'impôt). Ils représentent en 2008 plus de 90 % des dépenses engagées par les ménages pour ce type de travaux.

## Des sauts de performances pour chaque type de travaux, mais des rénovations thermiques globales encore peu nombreuses

On note, entre 2006 et 2008, une évolution très significative en faveur des solutions techniques MÉDIUM et OPTIMUM. En 2008, les toitures rénovées bénéficient de travaux d'isolation dans près de 40 % des cas. Les ouvertures posées sont à près de 75 % de niveau médium et à près de 12 % de niveau optimum. Près de 65 % des équipements de chauffage sont de niveau médium ou optimum. Si les travaux d'isolation intérieure concernent toujours majoritairement une seule paroi, on remarque cependant une légère augmentation des travaux d'isolation sur deux parois.

### Les niveaux de performance des solutions mises en œuvre en nombre de logements

		BASIC	MEDIUM	OPTIMUM
Toiture	2008	60 %		40 %
	2006	72 %		28 %
Façade	2008	85 %		15 %
	2006	Non renseigné		Non renseigné
Ouvertures	2008	14 %	75 %	11 %
	2006	48 %	44 %	8 %
Intérieur	2008	63 %	28 %	9 %
	2006	69 %	22 %	9 %
Chauffage	2008	35 %	32 %	33 %
	2006	56 %	31 %	13 %

L'augmentation des prix de l'énergie, la communication sur les énergies renouvelables, les efforts des industriels, des artisans et des entreprises de bâtiment, ainsi que le crédit d'impôt et les autres dispositifs d'aide expliquent en grande partie ces progrès. Pour le chauffage, les règles du crédit d'impôt se sont révélées très incitatives. Elles l'ont été un peu moins pour les travaux

d'isolation (composante main d'œuvre de l'isolation prise en compte à partir de 2009 seulement). La gêne occasionnée par les travaux d'isolation, l'obligation de refaire la décoration, la perte relative de surface dans les petits appartements et la pré-existence d'une isolation sont d'autres facteurs explicatifs d'une moindre progression de l'isolation.

Toutefois, l'augmentation du nombre des rénovations thermiques globales, qui cumulent les trois types de travaux (ouverture, chauffage et isolation), ainsi que la pose de solutions techniques performantes, reste mesurée avec un point de pourcentage en plus entre 2006 et 2008 et **100 000 logements bénéficiant d'une rénovation énergétique \*\*\* (trois étoiles)**. Le non cumul de deux types de travaux sur un même chantier est la règle pour 3 chantiers sur 4. Parmi les raisons de ce non cumul, on peut citer le coût élevé d'une rénovation globale (21 000 €), la gêne créée par des travaux d'isolation en logements occupés, mais aussi la nécessité de renforcer les compétences nécessaires pour proposer ce type de rénovation, évoqué par les artisans et les entreprises. Une autre raison plus positive tient à l'hypothèse de travaux énergétiques réalisés en plusieurs tranches.

En ajoutant la qualité des rénovations antérieures à celle des travaux observés en 2008, l'observatoire OPEN rend compte de l'impact énergétique des rénovations successives. En 2008, le nombre de logements obtenant après travaux une efficacité énergétique \*\*\* atteint le nombre conséquent de **265 000**. Il augmente de **2 points de pourcentage par rapport à 2006**. Les rénovations des logements en situation de mutation, moins nombreuses en 2008 qu'en 2006 avec la baisse du nombre des transactions, sont plus souvent thermiquement performantes qu'en 2006. L'écart s'accroît avec les logements des ménages sédentaires. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), obligatoire au moment de la transaction, a pu jouer un rôle dans le gain de 6 points de pourcentage des logements en situation de mutation dotés, après travaux, d'une efficacité énergétique \*\*\*.

## Les tendances positives du marché de l'amélioration énergétique

L'ensemble des résultats observés en 2008 montrent, dans la perspective du Grenelle de l'Environnement, que :

- les travaux d'amélioration thermique des ouvertures sont sur la bonne trajectoire,
- les équipements thermiques rattrapent le retard constaté en 2006,
- l'isolation à l'occasion des rénovations de toiture progresse fortement,
- l'isolation intérieure est relayée par la reprise récente de l'isolation thermique des façades.

Ainsi, si le nombre de logements obtenant une efficacité énergétique \*\*\* après travaux continue à augmenter suffisamment tous les ans, une grande partie du parc existant pourrait être convenablement rénové sur le plan thermique, à l'horizon de 40 ans. Il s'inscrirait ainsi en ligne avec l'objectif de réduction d'un facteur 4 des émissions de gaz à effet de serre fixé par le Parlement (loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique-2005). Il faudra néanmoins, dans le même temps, que le nombre de rénovations à efficacité énergétique \* diminue. Les logements concernés par ces rénovations doivent en effet attendre de prochains travaux importants pour progresser vers l'efficacité énergétique \*\*\*.

## LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE (Suite)

### L'impact du crédit d'impôt : une incitation à faire des travaux thermiques dans un contexte de hausse du prix de l'énergie

**S**i près d'un ménage sur deux procède à l'amélioration de son logement dans le but de faire des économies d'énergie, plus d'un ménage sur quatre remplace son système de chauffage pour des raisons de vétusté ou de panne.

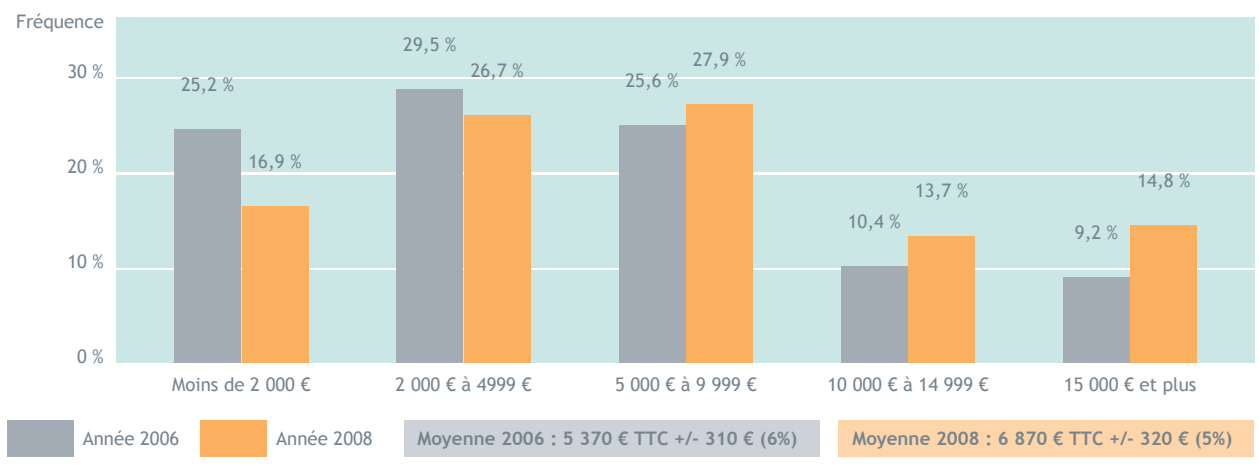
Les ménages sont encouragés à passer à l'acte par le crédit d'impôt. Plus de 91 % des ménages (soit un progrès sensible par rapport à 2006) connaissent son existence avant de se lancer dans les travaux. Le crédit d'impôt est plus souvent utilisé en 2008 qu'en 2006 et notamment pour de petits travaux.

Pour 20 % des ménages ayant engagé des travaux thermiques, le crédit d'impôt les a incités à faire des travaux plutôt que de financer d'autres dépenses. Il a largement participé à l'accroissement des solutions performantes mises en place. Pour près de la moitié des ménages ayant engagé des travaux thermiques, il a permis de limiter le poids de cet investissement dans leur budget.

### Des coûts de chantier en augmentation, un recours au crédit bancaire accru, un temps de montage de projet qui reste long

**L**e recours à l'achat de prestations et le choix de solutions plus performantes ont entraîné une hausse conséquente (près de 30 %) du coût moyen des chantiers thermiques en 2008. Les petits chantiers sont devenus minoritaires. Plus de la moitié des chantiers ont dépassé la barre des 5 000 €. Parmi ceux-ci, les chantiers de plus de 10 000 € marquent la plus forte progression depuis 2006.

Répartition des chantiers selon les niveaux de dépenses



Dans le même temps, les ménages se sont tournés vers les établissements financiers. Le prêt bancaire gagne en moyenne plus de 3 points de pourcentage sur les autres sources de financement : épargne et revenus courants. En détail, le recours au crédit baisse face au recours aux fonds propres pour les travaux de moins de 7 500 €, mais il gagne plus de 13 points de pourcentage pour les travaux entre 7 500 et 15 000 €. Les gros chantiers de plus de 7 500 € sont, en 2008, financés à plus de 40 % par

les prêts bancaires. Pour ces mêmes chantiers soumis à l'obtention des prêts, le crédit d'impôt perd de son pouvoir décisif en faveur du crédit bancaire. Le manque de fonds propres de la part de ménages ne souhaitant pas emprunter est la première raison de renonciation aux projets thermiques identifiée dans la campagne intermédiaire OPEN 2007, la deuxième concerne le manque de temps à y consacrer. Or, le temps de maturation des projets énergétiques est aussi long en 2008 qu'en 2006.



## LES RÉSULTATS DE L'OBSERVATOIRE

### Des attentes de formation professionnelle en partie satisfaites, une motivation plus forte chez les métiers du chauffage

Les artisans et entreprises sont encore peu nombreux à participer à des chantiers de rénovation thermique globale (1 sur 4), notamment parce qu'ils ne pensent pas disposer des compétences nécessaires. Ils restent cependant persuadés de certaines évolutions touchant leur activité. Ils sont, par exemple, 60 % à penser que le marché va à l'avenir favoriser l'isolation du bâti par rapport à la pose de chauffage performant.

Pour faire face à ces changements, un quart d'entre eux ont assisté en 2008 à des formations ou à des séances de sensibilisation, dans le but de savoir conseiller sur l'approche énergétique globale et de se perfectionner ou d'apprendre de nouvelles techniques. Leurs attentes ont dans ce domaine été satisfaites. Mais ils cherchent aussi à étendre leur réseau professionnel, voire à s'associer avec d'autres artisans et entreprises pour répondre à des chantiers multi-métiers. Les formations ne leur ont pas suffisamment donné cette occasion. On peut remarquer que certains métiers, comme celui des chauffagistes, sont plus attirés par ce type de formations que d'autres. Un chauffagiste sur 2 a fait la démarche contre un sur 7 pour les autres corps de métier concernés.

### Les signes de la structuration du marché

- Une progression des solutions techniques les plus performantes
- Des modes d'information plus complets pour les ménages comme l'étiquette DPE
- Des offres de prêt adaptées aux rénovations lourdes
- Un recours plus fréquent aux professionnels
- Des professionnels désireux de se former ou de s'associer

**A noter :** Une dynamique plus forte de la chaîne des intervenants dans les équipements de chauffage (industriels, négoce, énergéticiens, banquiers, maîtres d'œuvre, artisans et entreprises).

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

- ADEME
- ALDES
- Anah
- ARCHITECTEURS
- ASSA ABLOY
- GROUPE BANQUE POPULAIRE
- BAXIFRANCE
- BROSSETTE-Groupe WOLSELEY
- CAPEB
- CHAUFFAGE FIOUL
- CICF-Construction
- CIMBETON
- CMDL Ingénierie
- COBATY France
- COMPAGNONS DU DEVOIR
- CSTB
- DALKIA
- EDF
- FFB
- FNMC
- GAZ DE FRANCE-SUEZ
- GEFOSAT
- GEOXIA SERVICES
- GROUPE ATLANTIC
- HABITAT & DÉVELOPPEMENT
- KNAUF INSULATION
- LAFARGE (ciments, plâtres)
- LEGRAND Partenaire Social
- L'OPERATEUR
- Ministère du MEEDDM (CGDD, DGALN, DGEC, DHUP)
- MONIER
- PERFORMANCE ENERGIES
- PRIMAGAZ
- PROMOTELEC
- PUCA-PREBAT
- QUALITEL
- ROCKWOOL
- SAINT-GOBAIN (ISOVER, PLACO, SAINT-GOBAIN GLASS, WEBER, DSC, GROUPE POINT P, LAPEYRE)
- SMABTP
- SOCOTEC
- SYNAMOB
- THERMORENOV
- UFME
- UNSFA
- UNTEC

#### LE CLUB DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Robert Daussy  
7, rue Vital Foucher  
92370 Chaville

[www.cah.fr](http://www.cah.fr)

#### CONTACT

Eric Lagandré  
Anah  
01 44 77 40 19

#### Conception éditoriale

Batitrend  
Sylviane Videau  
01 39 76 62 30

Club de l'Amélioration de l'Habitat

bis Business Information Intelligente Services

L'observatoire OPEN est financé par l'ADEME

ADEME



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