

Énergie et justice sociale : permettre de rénover

Écologie

Par Romain Blachier

Publié le 25 juin 2026

Romain Blachier travaille dans le secteur de l'énergie renouvelable et contribue à différents médias en tant qu'éditorialiste. Il enseigne également la géopolitique, notamment dans les secteurs de l'Asie et de l'Afrique

La transition énergétique est maintenant une affaire de réalisations concrètes. Dans le logement, les chantiers de rénovation tardent à avancer. Où sont les blocages ? Ils sont financiers et institutionnels avant tout. Une comparaison avec les dispositifs allemands, néerlandais et britanniques peuvent nous aider à débloquer la situation.

Dans nos politiques climatiques, le logement occupera un rôle central en particulier sur la rénovation thermique des bâtiments. Pourtant, ce chantier ne décolle pas et le débat autour de l'acceptabilité des rénovations se trompe généralement de cible. Les Français ne rejettent pas la rénovation énergétique : 83 % la jugent

prioritaire. Mais juger prioritaire et engager des travaux dans son logement sont deux choses différentes : seuls 37 % envisagent de franchir le pas. Ce qui les arrête est un mur concret — avancer du capital, porter le risque que les économies promises ne soient pas au rendez-vous et, pour les locataires comme pour les copropriétaires, dépendre d'une décision qui ne leur appartient pas. La barrière est triple : trésorerie, risque, pouvoir de décision.

C'est cette combinaison qu'un tiers-financement public, adossé à une garantie de performance et à une protection des locataires, peut lever. Cette note explique pourquoi, en s'appuyant sur ce qui a fonctionné ailleurs — la banque publique allemande, la garantie néerlandaise — et sur l'échec britannique du Green Deal.

1. La transition n'est pas rejetée, elle est empêchée

On explique volontiers le malaise autour de la transition par un déficit de pédagogie : les Français ne comprendraient pas, ou n'adhéreraient pas. Les chiffres contredisent cette lecture. Une enquête Ifop de mai 2026 montre que 79 % d'entre eux placent la maîtrise de leur facture d'énergie en tête de leurs priorités, treize points de plus qu'en 2022^①. Et l'adhésion à la rénovation est massive : 83 % la jugent prioritaire pour réduire leur consommation. Le problème surgit au moment de passer à l'acte — là, le chiffre tombe à 37 % qui envisagent réellement des travaux, six points de moins qu'en 2022.

Cet écart entre l'adhésion et l'intention est le vrai sujet. Il ne se comble pas avec des arguments : les ménages sont déjà convaincus. Il se heurte à des freins matériels. Le rejet, quand il existe, n'est pas culturel ; il est financier et institutionnel.

C'est tout le paradoxe de la sobriété. On la présente comme un effort de bon sens demandé à chacun : consommer moins pour

payer moins. Mais isoler un logement ou remplacer un chauffage suppose un capital que les plus modestes n'ont pas. Tant que ce capital reste un préalable, la sobriété n'est pas un effort partagé : c'est une faculté réservée à ceux qui peuvent investir. Rendre la rénovation accessible relève donc moins d'une politique de subvention que d'une politique d'accès — et c'est par là qu'il faut prendre le problème.

2. Le vrai blocage : avance, risque, décision

Si ni l'argent public ni la conviction ne manquent, qu'est-ce qui bloque ? Trois obstacles, qu'il faut distinguer car ils n'appellent pas les mêmes réponses : l'avance de trésorerie, le risque de performance et le pouvoir de décision.

L'avance : payer avant d'économiser

Une rénovation peut être rationnelle sur la durée — par les économies d'énergie, le confort, la valeur du bien et la baisse des émissions —, mais cette rationalité est différée, incertaine et inégalement répartie. Le ménage doit immobiliser le capital d'abord, et n'en récolte les fruits, s'ils viennent, que plus tard.

On objectera que les aides sont généreuses, et c'est vrai. Dans le parcours « rénovation d'ampleur », MaPrimeRénov' prend en charge jusqu'à 80 % du coût pour un ménage très modeste et 60 % pour un modeste ; le cumul de toutes les aides publiques peut même atteindre 100 % pour les très modestes et 90 % pour les modestes². Sur le papier, le reste à charge peut donc être très faible. Trois mécanismes laissent pourtant la question de l'avance ouverte. D'abord, l'aide est versée pour l'essentiel une fois les travaux achevés : en attendant, le ménage doit financer lui-même la dépense. Ensuite, ces taux s'appliquent à un coût plafonné — 30 000 à 40 000 euros selon le gain de classes, l'ancien plafond de 70 000 euros ayant été supprimé en 2026 ; tout dépassement reste à sa charge, or une rénovation

lourde franchit souvent ces plafonds. Enfin, le parcours « par gestes », le plus courant, est moins couvert et n'inclut plus l'isolation des murs depuis janvier 2026. La réponse officielle au reste à charge — l'éco-prêt à taux zéro, jusqu'à 50 000 euros³ — ne supprime pas l'avance : elle la transforme en une dette que le ménage porte seul.

Le risque : des économies promises, pas garanties

Deuxième obstacle, plus discret mais décisif : rien ne garantit au ménage que les économies annoncées se réaliseront. Le diagnostic repose sur des hypothèses moyennes ; la consommation réelle dépend de l'usage, de la météo, de la qualité d'exécution, de la disponibilité d'artisans compétents. Un ménage qui s'endette sur quinze ans en pariant sur une baisse de facture peut se retrouver perdant si cette baisse est moindre que prévu. Aujourd'hui, ce risque pèse entièrement sur lui — et le plus lourdement sur le ménage modeste, celui qui a le moins de marge pour absorber une déception.

La décision : ceux qui paient ne décident pas

Troisième obstacle, institutionnel : très souvent, celui qui subit la facture n'a pas la main sur les travaux. C'est le cas du locataire, qui ne possède pas les murs. C'est le cas, aussi, du copropriétaire, qui ne décide pas seul. Ces deux situations concentrent l'essentiel du parc urbain, et c'est l'objet de la section suivante.

3. Ceux qui paient ne décident pas : locataires et copropriétés

Le locataire et le copropriétaire subissent le même handicap — payer sans décider —, mais pour des raisons distinctes, qui appellent des réponses distinctes.

Le locataire, angle mort social

Le locataire supporte la charge logement la plus lourde, et c'est lui que le système écarte le plus complètement. En 2022, le taux d'effort — la part du revenu consacrée au logement — atteint 28 % pour les locataires du parc privé, contre 10 % pour les propriétaires sans emprunt ; pour le quart le plus modeste des locataires, il dépasse 45 %⁴. Le locataire paie la facture d'un logement qu'il ne peut pas rénover, et 13 % des ménages jugent le leur trop coûteux à chauffer.

Ce blocage a un nom : le dilemme locataire-bailleur, ou *split incentive*. Celui qui paierait les travaux — le bailleur — n'en retire pas le bénéfice, puisque ce sont les charges du locataire qui baissent ; et celui qui en profiterait — le locataire — n'a pas le pouvoir de les engager. Personne n'a à la fois l'intérêt et le pouvoir d'agir. Le parc locatif est le segment où la rénovation cale le plus.

La géographie aggrave le constat. La France est un pays de propriétaires — 57 % des ménages. Mais dans les grandes villes, le rapport s'inverse : à Paris, un tiers seulement des ménages sont propriétaires ; Lyon, Bordeaux ou Montpellier suivent⁵. Là où la pression sur le logement est la plus forte, la rénovation pensée pour le propriétaire occupant touche le moins de monde.

Et ce parc locatif est entre peu de mains. Un quart des ménages — les multipropriétaires — détiennent les deux tiers du parc privé ; les 11 % qui possèdent trois logements ou plus en détiennent près de la moitié ; les 3,5 % qui en possèdent cinq ou plus tiennent à eux seuls la moitié du parc locatif, jusqu'à 40 % des logements de Paris. Le bâti locatif énergivore appartient donc surtout à une minorité aisée, pour qui l'avance n'est pas

un obstacle — mais que le *split incentive* dissuade d'agir. Ces mêmes propriétaires sont par ailleurs les mieux servis par les aides : un bailleur cumule MaPrimeRénov', les certificats d'économies d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro et les dispositifs fiscaux, et peut percevoir MaPrimeRénov' sur jusqu'à trois logements loués — un plafond réel, mais qui laisse l'essentiel du soutien public aller à ceux que l'avance gêne le moins. Pour l'action publique, cette concentration est une commodité : peu d'acteurs à mobiliser. Mais aussi une difficulté politique, car aider à rénover ce parc revient à soutenir un patrimoine privé déjà constitué, ce qui impose des garde-fous — j'y reviens.

Un outil existe pour aligner les intérêts, mais il reste sous-employé : la contribution au partage des économies de charges, créée en 2009⁶. Elle permet au bailleur qui rénove de récupérer auprès du locataire une part des économies, plafonnée à la moitié, sur quinze ans. Le principe est juste — le locataire, dont la facture doit baisser, rembourse une fraction de l'investissement —, mais il repose sur une économie estimée : la contribution est calculée par une méthode conventionnelle, fixe et non révisable sur quinze ans, parfois même forfaitaire. Or l'économie réelle dépend de l'usage, de la météo et de la qualité d'exécution ; elle n'est pas plus garantie pour le locataire que pour le bailleur. Le mécanisme peut donc lui faire payer une somme fixe sans que sa facture ait baissé d'autant — c'est exactement ce que la proposition corrige plus loin, en indexant la contribution sur l'économie constatée et en l'adossant à une garantie de performance. À ce défaut s'ajoute l'obstacle premier : le bailleur doit toujours avancer les travaux. Quant au bâton, l'interdiction de louer les passoires, effective pour les étiquettes G, étendue aux F en 2028 et aux E en 2034⁷, il produit en zone tendue un effet pervers : faute de pouvoir ou de vouloir financer, le bailleur préfère souvent vendre, ce qui réduit encore un parc locatif rare.

La copropriété, blocage institutionnel

En ville, le propriétaire lui-même décide rarement seul. La copropriété est devenue la norme urbaine : la France compte environ 13 millions de logements en copropriété, près d'un tiers des résidences principales, et la proportion grimpe dans les métropoles⁸. Or rénover l'enveloppe d'un immeuble — toiture, façade, chaudière collective — relève des parties communes, donc d'une décision collective.

Cette décision dépend d'un vote en assemblée générale, de la solvabilité de l'ensemble des copropriétaires, du syndic et d'une temporalité de travaux partagée. Un copropriétaire isolé, même décidé et solvable, ne peut pas imposer la rénovation de l'immeuble. Le législateur l'a si bien compris qu'il a prévu une dérogation à l'interdiction de louer une passoire lorsque l'assemblée générale a refusé les travaux et que le propriétaire n'a aucun moyen individuel d'y remédier. La loi reconnaît donc elle-même que la gouvernance collective peut bloquer.

Le frein financier s'y ajoute, démultiplié. On dénombre environ 110 000 copropriétés fragiles — près d'un cinquième du parc collectif privé — dans l'incapacité financière d'engager les travaux nécessaires ; et plus l'immeuble est petit et ancien, plus le coût unitaire grimpe. Des aides dédiées existent — MaPrimeRénov' Copropriété, l'éco-prêt à taux zéro collectif —, et la loi Climat impose désormais aux copropriétés de plus de quinze ans un diagnostic de performance collectif et un plan pluriannuel de travaux. Mais elles se heurtent au même mur : il faut avancer, et il faut convaincre l'assemblée. Pour atteindre ce parc, le financement devra s'adresser au syndicat des copropriétaires lui-même — c'est l'un des objets de la proposition qui suit.

4. Ce que montrent les expériences étrangères

Avant de proposer, regardons ce que d'autres ont essayé. Deux enseignements positifs, et un par l'échec.

La leçon britannique : ce qu'il ne faut pas faire

Le Royaume-Uni a tenté un financement adossé aux économies, et il a échoué. Le Green Deal (2013-2015) reposait sur une « Golden Rule » : la mensualité de remboursement, ajoutée à la facture d'électricité, ne devait jamais dépasser l'économie attendue⁹. L'intention — protéger le ménage — était bonne.

Trois défauts l'ont coulé. Le taux d'abord : 7 à 10 %, porté par des financeurs privés, plusieurs points au-dessus d'un prêt bancaire classique. La Golden Rule ensuite : en plafonnant le prêt au montant que les économies annuelles pouvaient rembourser, elle excluait les rénovations lourdes, dont le temps de retour dépasse la durée du prêt — finançant ce pour quoi on a le moins besoin d'emprunter, bloquant ce pour quoi il en faudrait un. Le risque de performance enfin : les économies, présentées comme acquises, reposaient sur des moyennes, et le ménage pouvait finir perdant. Résultat : 17 millions de livres de prêts fin 2014, contre près de 700 millions attendus. Un financement privé, cher, plafonné sur les économies et sans garantie de performance ne marche pas.

Les modèles qui marchent : Allemagne et Pays-Bas

L'Allemagne fait l'inverse. Sa banque publique, la KfW, prête pour la rénovation jusqu'à 150 000 euros par logement, à des taux inférieurs au marché, et assortit le prêt d'une remise de capital — le *Tilgungszuschuss* — de 5 à 45 % selon la performance atteinte : plus la rénovation est ambitieuse, plus l'État efface une part de la dette¹⁰. Ce n'est pas un tiers-financement adossé aux économies, et on ne le copierait pas tel quel ; mais la logique institutionnelle est la bonne : argent public bon marché, horizon long, bonus à la performance, effacement partiel du capital — tout ce qui manquait au Green Deal.

Les Pays-Bas ont réglé l'autre faiblesse, le risque. Le programme Energiesprong repose sur une garantie de performance : l'opérateur s'engage sur le niveau de consommation du logement rénové pendant vingt-cinq à trente ans, et c'est lui, non le ménage, qui en assume l'écart si l'objectif n'est pas tenu ¹¹. Le financement combine la facture d'énergie du locataire — convertie en un « plan de service » d'un montant équivalent à l'ancienne facture — et le budget d'entretien du bailleur. Une distinction s'impose toutefois, car les deux ressorts du modèle ne se transposent pas de la même façon. La garantie de performance — ce que retient cette note — vaut quel que soit le bâti. La baisse des coûts, elle, repose sur l'industrialisation, qui suppose un parc répétitif : elle joue à plein sur les rangées de logements quasi identiques de la construction de masse néerlandaise — 42 % du parc des Pays-Bas est en maisons en bande, 13 % seulement en maisons isolées — bien moins sur le pavillonnaire diffus français, où chaque maison est un cas particulier. Conçu d'abord pour le logement social, le modèle est expérimenté en France par le bailleur Vilogia. Sa garantie longue convient surtout à un propriétaire de long terme — bailleur social ou copropriété — plus qu'au propriétaire occupant isolé.

5. La proposition : lever l'avance, neutraliser le risque, débloquer la décision

La proposition découle directement du diagnostic : trois leviers, un par obstacle, conçus pour fonctionner ensemble, puis un séquençage de déploiement et une mesure honnête du coût public.

Lever l'avance : un tiers-financement public

Le premier levier transfère l'avance du ménage vers la collectivité. Un opérateur public finance les travaux ; le ménage le rembourse ensuite, étalé sur ses économies d'énergie. Il n'a plus à sortir le capital ni à porter seul une dette bancaire, parce que la puissance publique emprunte moins cher et sur des durées plus longues que lui.

Pourquoi public, et pas un simple prêt bancaire bonifié ? Parce que l'éco-PTZ existe déjà et ne suffit pas : il reste une dette inscrite au nom du ménage, soumise à l'accord de sa banque, et beaucoup de ménages modestes n'y ont pas accès ou refusent de s'endetter. Un tiers-financement public change la nature de l'opération : taux quasi nul, ciblage par le revenu, possibilité d'effacer une part du capital pour les rénovations les plus profondes. Ce n'est pas neuf en France : des opérateurs régionaux l'ont expérimenté — Île-de-France Énergies, le service public de l'efficacité énergétique des Hauts-de-France, l'agence ARTEE en Nouvelle-Aquitaine —, et France Stratégie en a fait l'une de ses pistes¹². Mais ils sont restés régionaux, sous-capitalisés, sans bilan national consolidé. Le saut à faire est un saut d'échelle et d'adossement : une banque publique nationale, et non des régies isolées.

Neutraliser le risque : une garantie de performance

Le deuxième levier répond à l'objection qui a tué le Green Deal : et si les économies ne sont pas au rendez-vous ? La garantie de performance, sur le modèle Energiesprong, déplace ce risque du ménage vers l'opérateur, qui s'engage sur un niveau de consommation après travaux et en assume l'écart s'il n'est pas atteint. Elle protège le ménage, qui ne peut plus finir perdant, et elle rend l'opération finançable : un remboursement adossé à des économies n'est solide que si ces économies sont sûres. Sans garantie, prêter sur quinze ou trente ans contre une baisse de facture incertaine est un pari ; avec elle, c'est un actif — et les rénovations lourdes, longues à amortir, redeviennent

finançables, puisque la durée cesse d'être un risque dès lors que la performance est tenue. Une garantie ne vaut toutefois que ce que vaut son garant : si l'opérateur — souvent un énergéticien ou un groupement d'entreprises — venait à défaillir, l'engagement doit être sécurisé en cascade, par la garantie financière et l'assurance de l'opérateur d'abord, puis, en dernier ressort, par la puissance publique — ce qui est cohérent ici, le véhicule de financement étant lui-même public. C'est cette chaîne — opérateur, assureur, garant public de dernier ressort — qui rend la promesse tenable sur vingt-cinq à trente ans.

Débloquer la décision : protéger le locataire, financer la copropriété

Le troisième levier vise les situations où celui qui paie ne décide pas. Pour le locataire, le financement peut être couplé à la contribution au partage des économies de charges : le bailleur rénove grâce au tiers-financement, et une part de l'économie du locataire alimente le remboursement. Mais ce mécanisme n'est juste que sous conditions strictes, sans quoi il revient à faire payer le locataire pour valoriser le patrimoine du bailleur. Trois verrous s'imposent : une contribution du locataire inférieure à l'économie réelle constatée — corrigée des effets de météo et d'usage —, de sorte que sa dépense totale baisse vraiment ; l'interdiction faite au bailleur de capter l'aide publique puis d'augmenter le loyer de manière opportuniste ; et la reprise d'une part de l'aide publique en cas de revente rapide du bien rénové.

Pour la copropriété, le tiers-financement doit pouvoir s'adresser au syndicat des copropriétaires : financer le plan de travaux de l'immeuble, porter l'avance et garantir la performance. C'est cette combinaison qui peut débloquer le vote en assemblée générale, aujourd'hui le principal point d'arrêt — une fois l'avance et le risque sortis du bilan des copropriétaires, l'obstacle qui justifie tant de refus disparaît.

Déployer par étapes : commencer là où c'est mûr

Un tel dispositif ne se déploie pas partout en même temps. Le point de départ naturel est le parc social : environ 5,8 % de passoires en 2025, contre 8,1 % deux ans plus tôt, et près de 14 % dans le parc locatif privé¹³. Le bailleur social est un propriétaire institutionnel de long terme, missionné, doté de financements dédiés — l'État et le secteur HLM ont signé en 2023 un pacte traduit par un fonds de rénovation de 400 millions d'euros par an —, et les trois obstacles y sont les plus faibles : pas de *split incentive* au sens strict, un horizon long qui épouse celui d'un contrat de performance, une maîtrise d'ouvrage professionnelle. C'est d'ailleurs dans le logement social qu'Energiesprong est né, et un bailleur social, Vilogia, qui l'expérimente en France.

Mais le parc social ne peut être que le terrain de preuve industriel, pas la cible sociale. Les ménages modestes — propriétaires occupants comme locataires — doivent être intégrés dès les premières phases, par des formats standardisés et évaluables, en priorité dans les maisons individuelles les plus énergivores et les petites copropriétés fragiles. C'est là que la transposition demande de la lucidité : l'effet d'industrialisation qui a fait baisser les coûts néerlandais suppose un bâti répétitif, et le pavillonnaire diffus en est l'opposé. Sur ce segment, la baisse des coûts tiendra moins de la préfabrication de masse que des deux autres leviers — capital public long et bon marché, effacement partiel pour les rénovations profondes — et des seuls gisements de répétition de l'individuel (lotissements, maisons de constructeur, séries ouvrières) que des dispositifs comme Rénostandard outillent déjà. La standardisation qui compte ici est celle du financement, pas celle du bâti. Le parc social démontre que le modèle fonctionne ; les ménages modestes lui donnent sa légitimité sociale. Le parc locatif privé suit, avec les garde-fous décrits, en visant d'abord les multipropriétaires qui concentrent le bâti.

Le coût public net

Reste la question qu'un économiste posera d'emblée : combien cela coûte-t-il à l'État ? Un tiers-financement récupérable ne supprime pas le coût public ; il le transforme. La dépense initiale devient un actif — l'argent prêté revient —, mais la puissance publique s'expose à un coût de portage du capital, à un risque de défaut, à un risque de performance et à un coût administratif. Affirmer « c'est récupérable, donc c'est gratuit » serait malhonnête.

La bonne mesure n'est donc pas le volume de travaux engagés, mais le coût public net : par kilowattheure économisé, par tonne de CO₂ évitée, par euro de facture réduit pour les ménages vulnérables. C'est à cette aune qu'il faut piloter le dispositif, et combler le vide actuel — les expérimentations régionales n'ont jamais consolidé ni leurs taux de défaut ni leurs économies réelles. Les correctifs en place, eux, traitent le symptôme : le chèque énergie aide à payer la facture sans faire sortir de la passoire, et ne finance plus de travaux depuis 2025¹⁴.

Ce coût net peut être contenu par une ressource dédiée. Le Fonds social pour le climat, doté pour 2026-2032, finance explicitement la rénovation des ménages vulnérables, locataires et logement social compris, pour amortir l'extension du marché carbone aux bâtiments prévue en 2027. Adosser le dispositif à une banque publique — la Banque des Territoires, par exemple — et le capitaliser par ce Fonds, et le cas échéant par les recettes du marché carbone bâtiment-transport intégralement recyclées vers les ménages vulnérables et les rénovations qui font réellement baisser leur facture, c'est le financer autrement que par la dépense budgétaire annuelle. Ce serait aussi la fin de l'instabilité actuelle : une aide qu'on ouvre et ferme au gré du budget — comme MaPrimeRénov', dont le guichet « rénovation d'ampleur » a fermé à l'été 2025 et dont les crédits ont encore baissé en 2026¹⁵ — ne peut pas sécuriser un engagement qui se décide sur quinze ou vingt ans. C'est exactement ce que

cherche I4CE : accroître la rénovation sans creuser la dépense publique¹⁶.

L'échéance, enfin, presse. La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, refondue, doit être transposée d'ici le 29 mai 2026 ; elle impose pour le résidentiel une baisse de la consommation moyenne d'énergie primaire d'au moins 16 % en 2030 et de 20 à 22 % en 2035 par rapport à 2020, dont au moins 55 % doit provenir de la rénovation des 43 % de logements les moins performants¹⁷. La France devra se doter d'un instrument à la hauteur, et le calendrier ne lui laisse plus de marge.

Conclusion

La rénovation énergétique ne bute pas d'abord sur un refus de la transition. Elle bute sur une architecture financière et institutionnelle qui demande aux ménages d'avancer ce qu'ils n'ont pas, de risquer ce qu'ils ne peuvent pas perdre, et de décider ce qu'ils ne maîtrisent pas. Tant que cette architecture tient, la sobriété restera socialement sélective : un effort pour ceux qui ont déjà les moyens d'investir, un mot d'ordre sans portée pour les autres.

Un tiers-financement public garanti ne règle pas tout. Il ne remplace ni les artisans, ni la qualité des travaux, ni les arbitrages politiques locaux. Mais il lève le verrou central — l'avance et le risque — et fait passer la rénovation du statut d'investissement réservé aux ménages solvables à celui d'infrastructure sociale de la transition : accessible parce que financée collectivement, juste parce qu'elle vise d'abord ceux qui en ont le plus besoin.

Le reste est une décision politique.

En synthèse : cinq recommandations

- ① **Créer un tiers-financement public national à taux quasi nul**, porté par une banque publique (type Banque des Territoires), ciblé par le revenu et capable d'effacer une part du capital pour les rénovations profondes. L'opérateur avance les travaux et se rembourse sur les économies, ce qui dispense le ménage de mobiliser sa trésorerie ou de solliciter sa banque. **Objet : lever l'avance.**
- ② **Y attacher une garantie de performance de vingt-cinq à trente ans**, sur le modèle Energiesprong : l'opérateur s'engage sur la consommation après travaux et supporte l'écart si l'objectif n'est pas tenu, l'engagement étant adossé en dernier ressort à un garant public si l'opérateur défaille. Le ménage ne peut plus finir perdant, et le prêteur dispose d'économies sûres sur lesquelles adosser un financement long. **Objet : neutraliser le risque, et rendre les rénovations lourdes finançables.**
- ③ **Ouvrir le dispositif au syndicat des copropriétaires**, et pas aux seuls ménages, pour financer le plan de travaux des immeubles et porter l'avance comme le risque à la place des copropriétaires. C'est ce transfert qui peut débloquer le vote en assemblée générale, principal point d'arrêt du parc urbain. **Objet : lever le blocage institutionnel.**
- ④ **Pour les locataires, coupler le financement à la contribution au partage des économies de charges**, sous trois garde-fous : une contribution inférieure à l'économie réelle constatée, une protection contre la hausse opportuniste des loyers, une reprise partielle de l'aide en cas de revente rapide. **À défaut, on**

subventionnerait la valorisation d'un patrimoine privé sur le dos du locataire. Objet : faire baisser sa dépense sans enrichir indûment le bailleur.

- ⑤ **Intégrer les ménages modestes dès les premières phases et capitaliser le dispositif sur le climat** : le parc social comme terrain de preuve industriel, les maisons énergivores et les petites copropriétés fragiles comme terrain de légitimité sociale, puis le locatif privé. Financer l'ensemble par le Fonds social pour le climat — et, le cas échéant, par des recettes carbone intégralement recyclées vers les ménages vulnérables —, en pilotant au coût public net par kilowattheure économisé, par tonne évitée et par euro de facture réduit. Objet : un déploiement juste, soutenable et évaluable.

Notes

- ① Ifop pour Hellio, « Le regard des Français sur les enjeux énergétiques à un an de l'élection présidentielle », 6 mai 2026 (enquête en ligne des 24-26 mars 2026, 2 004 personnes) : 79 % placent la maîtrise des factures en tête (+13 pts vs 2022) ; 83 % jugent la rénovation prioritaire, mais 37 % envisagent des travaux (-6 pts vs 2022).
- ② MaPrimeRénov' 2026, parcours « rénovation d'ampleur » : taux de prise en charge de 80 % (très modestes) à 100 % (supérieurs) ; taux d'écrêtement du cumul de toutes les aides publiques de 100 % (très modestes) à 50 % (supérieurs) ; plafonds de travaux éligibles de 30 000 à 40 000 € HT (plafond de 70 000 € supprimé) ; réouverture du guichet le 23 février 2026 ; isolation des murs retirée du parcours « par gestes » au 1er janvier

2026. Pour les propriétaires bailleurs, l'aide est plafonnée à 3 logements loués par propriétaire. Sources : Service-Public.fr (vérifié le 27 février 2026) ; Anah.

- ③ Éco-prêt à taux zéro : jusqu'à 50 000 € pour une rénovation globale, cumulable avec MaPrimeRénov' (Service-Public.fr).
- ④ Insee, « Les dépenses de logement des ménages » (enquête SRCV, taux d'effort 2022) : 28 % pour les locataires du parc privé, 10 % pour les propriétaires sans emprunt, plus de 45 % pour le quart le plus modeste des locataires.
- ⑤ Insee, « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers » (2021, données Fidéli) ; multipropriété : 11 % des ménages possèdent 3 logements ou plus (près de la moitié du parc), 3,5 % en possèdent 5 ou plus. Statut d'occupation : Insee, recensement 2022 ; part des propriétaires à Paris : Insee / ADIL.
- ⑥ Contribution du locataire au partage des économies de charges : loi du 25 mars 2009 et décrets du 23 novembre 2009 (code de la construction et de l'habitation). La contribution est calculée sur une économie conventionnelle (méthode réglementaire), fixe et non révisable, et peut être forfaitaire pour les bailleurs de moins de quatre logements (arrêté du 23 novembre 2009).
- ⑦ Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 : interdiction de louer les passoires — classe G au 1er janvier 2025, F en 2028, E en 2034.
- ⑧ Registre national des copropriétés : environ 873 000 copropriétés et 13 millions de logements. Loi « Climat et résilience » : DPE collectif et plan pluriannuel de travaux obligatoires pour les copropriétés de plus de 15 ans ; dérogation à l'interdiction de louer lorsque l'assemblée

générale refuse les travaux. Aides dédiées :
MaPrimeRénov' Copropriété, éco-PTZ collectif. Environ
110 000 copropriétés fragiles (ministère de la Transition
écologique).

- ⑨ Sur le Green Deal (Royaume-Uni, 2013-2015) : « A post mortem of the Green Deal: Austerity, Energy Efficiency, and Failure in British Energy Policy » (2016) ; House of Commons, Energy and Climate Change Committee, auditions sur l'efficacité énergétique des logements.
- ⑩ KfW, Bundesförderung für effiziente Gebäude — Wohngebäude-Kredit (programme 261) : jusqu'à 150 000 € par logement, remise de capital (Tilgungszuschuss) de 5 à 45 % selon la performance atteinte, à des taux inférieurs au marché ; conditions 2025-2026, énergéticien-conseil obligatoire.
- ⑪ Energiesprong : programme néerlandais (depuis 2010) fondé sur une garantie de performance de 25 à 30 ans et l'industrialisation des chantiers ; projet E=0 (Interreg North West Europe) ; pilote français porté par le bailleur social Vilogia. Répartition du parc néerlandais par type de logement (maisons en bande 42 %, maisons isolées 13 %) : CBS (Statistics Netherlands), 2024-2025.
- ⑫ Opérateurs publics de tiers-financement : Île-de-France Énergies, SPEE (Hauts-de-France), ARTEE (Nouvelle-Aquitaine). France Stratégie, V. Aussilloux et A. Baïz, « Accroître l'investissement dans la rénovation énergétique des logements du parc privé ».
- ⑬ ONRE / SDES, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 » (novembre 2025) : ≈ 5,8 % de passoires dans le parc social (8,1 % en 2023) contre ≈ 13,8 % dans le parc locatif privé. Pacte État-HLM (congrès HLM 2023) : fonds de rénovation de 400 M€/an.

- ⑭ Chèque énergie 2026 : 48 à 277 €, ≈ 153 € en moyenne, ≈ 4,5 millions de foyers ; ne finance plus de travaux depuis la loi de finances pour 2025.
- ⑮ I4CE, recommandations pour le projet de loi de finances 2026 ; fermeture estivale 2025 du guichet MaPrimeRénov' « rénovation d'ampleur » pour les maisons individuelles, sur fond de réduction des crédits.
- ⑯ I4CE, Panorama des financements climat, édition 2025.
- ⑰ Règlement (UE) 2023/955 instituant le Fonds social pour le climat (2026-2032) ; directive (UE) 2024/1275 sur la performance énergétique des bâtiments : transposition au 29 mai 2026, baisse de la consommation moyenne d'énergie primaire du résidentiel d'au moins 16 % en 2030 et 20 à 22 % en 2035 (base 2020), dont au moins 55 % via la rénovation des 43 % de logements les moins performants.