

# Séminaire Logement et cohésion sociale

## Cycle 2024-2026 : Comment répondre aux besoins en logement à échéance 2050 sous contrainte du double objectif ZAN + ZEN ?

**15 septembre 2025**

**Séance 2 - Vers une offre de logements centrée sur le parc immobilier existant : conditions microéconomiques et conséquences macroéconomiques**

**Participants : Sonia Veyssiére-Matino (CSTB) et Morgane Besse (Ekopolis), Vincent Pavard (ANAH), Alban Charrier (USH), Frédéric Reynes et Valentin Laprie (OFCE/Sciences Po).**

**Animation : Bruno Depresle**

### **Présentation de la séance**

Cette séance s'inscrit dans le cadre du cycle 2024-2026 du **séminaire Logement et cohésion sociale**, après le cycle 2022-2023 consacré à la sobriété foncière, qui a abouti à la publication du livre *L'aménagement face aux limites planétaires*.

L'objet de ce deuxième cycle – entamé en octobre 2024 avec une séance consacrée à *l'exploitation du gisement résidentiel inoccupé ou sous-occupé* – est **la réponse aux besoins en logement à l'échéance 2050, sous la double contrainte des objectifs ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et ZEN (Zéro Émission Nette)**.

La séance du jour porte sur une double évaluation : d'une part la faisabilité de la rénovation immobilière du point de vue des opérateurs (**approche microéconomique**) ; d'autre part les conséquences sur l'économie nationale de sa prédominance progressive sur la construction neuve (**approche macroéconomique**). Il s'agit ainsi de répondre à la question suivante : **la rénovation peut-elle - et à quelles conditions - devenir le modèle prédominant d'offre de logement, en remplacement progressif de la construction neuve ?**

### **PREMIERE PARTIE L'approche microéconomique : le point de vue des Opérateurs**

**Sonia Veyssiére-Matino (CSTB) et Morgane Besse (Ekopolis)** ont présenté le **projet TRiOMPH** (TRansformation de l'existant et des usages pour une OptiMisation de l'occuPation des espaces

Habités), qui explore le potentiel qu'offrent le changement, la diversification et l'intensification des usages. **Vincent Pavard (ANAH)** a analysé le parc existant et présenté une large gamme d'opérations de rénovation. **Alban Charrier (USH)** a rappelé les données d'ensemble du parc social ainsi que les conditions de sa rénovation et présenté le dispositif "**Seconde Vie**".

### **1) Présentation du projet TRiOMPH (CSTB/Ekopolis) :**

L'achèvement de la phase 1 du projet (enjeux de montage opérationnel et financier) a permis de dresser l'état des lieux et de livrer une analyse des initiatives pionnières, menée avec *Territoires Circulaires* et la Métropole du Grand Paris, sous l'égide de l'ADEME. L'identification et l'analyse de onze études de cas de sobriété immobilière intégrant l'usage logement s'en est suivie. Ces études ont concerné huit cas de transformations du bâti avec changement et intensification d'usage et trois cas de mise à disposition d'espaces sous-occupés ou vacants. La sélection a évité une focalisation sur les opérations les plus représentées (transformation bureaux – logements), privilégiant les opérations réalisées hors des territoires métropolitains (espaces périurbains, villes moyennes, centre-bourgs) et donnant la priorité aux initiatives regroupant plusieurs types de sobriété immobilière.

Sept constats ont été tirés de ces analyses de cas, parmi lesquels :

- l'opportunité d'un montage financier innovant et la nécessité de subventions pour assurer l'équilibre financier du projet : décote du foncier, bail à réhabilitation, dissociation entre propriétés sol/bâti, financements publics ou mixtes (ANAH, Caisse des Dépôts, Action Cœur de Ville, incubateur d'État, foncières solidaires, apport en capital de grands groupes dans le cadre de leurs politiques RSE...). Exemple de l'école de Sancoins (Cher), cédée à une Foncière pour 1€ symbolique ;
- l'existence de multiples externalités positives des projets (réduction de l'empreinte environnementale, recours aux artisans locaux, valorisation des matériaux, réalisation plus brève occasionnant une moindre gêne pour les riverains, dynamisation des centres-villes et centres-bourgs notamment du fait d'une programmation mixte logements-commerces, etc.). Exemple d'Albi (Opération Action Cœur de Ville) avec programmation mixte et financement partenarial ;
- la nécessaire accessibilité des bâtiments pour la bonne conduite des diagnostics.

Financièrement, le montant des travaux peut être un frein, étant parfois équivalent au neuf mais, au moins dans certaines opérations étudiées, souvent plus élevé en raison de la complexité de l'existant, des niveaux d'ambition élevés et de la volonté de privilégier les filières locales. Dans ces conditions :

\* l'horizon de rentabilité économique est souvent lointain (TRI maximum de 2,2% sur 50 ans) en l'absence de valorisation des externalités positives,

\* au regard du poids des subventions dans le budget de ces opérations, leur raréfaction conduirait à freiner la mise en œuvre de projets similaires ou à en augmenter les prix de sortie.

### **2) L'action de l'ANAH et les défis de la rénovation du Bâti Ancien**

Parmi les interventions de l'ANAH, trois grandes catégories peuvent être distinguées selon la période de construction : avant 1945, de 1945 à 1989 (avec une borne intermédiaire en 1975) et après 1990) et deux selon la typologie (collectif/individuel).

En collectif, le bâti des Trente Glorieuses (grandes copropriétés) représente une écrasante majorité des interventions et correspond à des coûts unitaires (en K€/logement) plus faibles. Les collectifs antérieurs à 1945, plus difficiles à rénover par des procédés industriels, souvent dégradés et plus centraux et donc plus chers, comme à l'inverse ceux qui sont postérieurs à 1990, où les enjeux de rénovation énergétique sont plus limités, sont numériquement beaucoup plus faiblement représentés. Il en est de même des petites copropriétés (où les économies d'échelle sont moindres) quelle que soit la période de construction. La distribution entre l'avant et l'après-guerre est beaucoup plus équilibrée et les coûts de rénovation beaucoup plus homogènes en ce qui concerne les maisons individuelles

Les coûts de rénovation par mètre carré s'étalent entre 400 (réovation énergétique) et 4000 €/m<sup>2</sup> (réovation patrimoniale) en passant par tous les stades intermédiaires, du gros entretien ou de la restructuration à la réhabilitation lourde et à la démolition-reconstruction.

La mission d'amélioration du parc privé existant contribue directement ou indirectement à la création de résidences principales, par la résorption du mal-logement, par l'optimisation du parc existant ou par la remise sur le marché de logements vacants dégradés.

Les défis à relever pour la massification de la rénovation du bâti ancien sont nombreux :

- le déficit foncier et la difficulté à boucler les montages financiers ;
- le manque d'économies d'échelle pour les projets de moins de vingt logements ;
- les risques et la complexité (découvertes imprévues, surcoûts, montages complexes) ;
- le manque de compétences en maîtrise d'œuvre et artisans spécialisés ;
- les difficultés des diagnostics en amont, entraînant surcoûts et allongements des chantiers ;
- l'augmentation significative des coûts de réhabilitation (quasiment doublés en 5-8 ans, passant de 30 000 € à 50 000 € par logement), rendant des opérations précédemment viables désormais difficiles à réaliser.

### **3) Les enjeux de la Réhabilitation du Parc Social (USH)**

Le parc social compte près de 5 millions de logements. Il est plus récent que le parc privé (95 % construit après 1946, 2/3 après 1970), majoritairement collectif (84%) et chauffé au gaz. Du point de vue de la performance énergétique, il est globalement plus performant que le parc moyen français (deux fois moins de passoires énergétiques F/G), grâce à un parc plus récent et une pratique continue de rénovation. Le coût moyen d'une réhabilitation s'établit entre 50 000 et 60 000 € par logement.

Le dispositif "**Seconde Vie**" est un outil développé par l'État, la Banque des Territoires, l'USH et d'autres acteurs pour financer la réhabilitation lourde des logements sociaux anciens. Il vise une rénovation énergétique ambitieuse, la durabilité et l'amélioration de la qualité de vie. Il a été expérimenté en 2023-2024 (25 opérations lauréates, 950 logements subventionnés), officiellement intégré à la Loi de Finances 2024 et pleinement activé en 2025 (700 logements agréés, 4 000 en

instruction). Les critères d'éligibilité sont les suivants : logement locatif social ou foyer, bâtiment achevé depuis au moins 40 ans, déjà conventionné, classé F/G, avec une exigence de sortie en classe A ou B et une durée de vie de 40 ans après réhabilitation. Les avantages financiers sont une TVA à 5,5 %, une exonération de TFPB de 25 ans (pour agréments avant 31 décembre 2026), un accompagnement de la Banque des Territoires (prêts étendus), une possibilité de révision des loyers (non applicable aux locataires existants). Les opérations à Orgemont et en Savoie ont fait apparaître un coût final de réhabilitation presque deux fois plus faible que la démolition-reconstruction.

### ***La trajectoire de décarbonation du parc social :***

- Objectif : atteindre la neutralité carbone (SNBC) d'ici 2050 (parc moyen classé par le DPE en A ou B).
- Jalons : éradication des passoires thermiques (DPE E/F/G) d'ici 2034 (1 à 1,5 million de logements), réduction de 55 % des émissions de carbone d'ici 2030.
- Efforts nécessaires : doubler le rythme de réhabilitation (de 85 000-90 000 à 170 000-180 000 logements par an).
- Investissements : presque doubler l'investissement annuel (de 5 milliards à 9 milliards €), soit un total d'environ 300 milliards € d'ici 2050.
- Mix énergétique : diviser par 3 la part du gaz, doubler l'électricité (pompes à chaleur, géothermie), doubler le raccordement aux réseaux de chaleur urbains (RCU).
- Contraintes additionnelles : maintenir la production de logements neufs, adaptation au changement climatique et au vieillissement de la population, autres obligations réglementaires (Loi APR, IRVE).
- Conclusion (Banque des Territoires, "Perspective 2025") : La situation financière actuelle des bailleurs sociaux ne permet pas d'atteindre simultanément ces objectifs ambitieux.

### **DEBAT PREMIERE PARTIE :**

#### ***Comparaison Rénovation vs. Construction Neuve***

- B. Depresle : Alors que la rénovation est réputée plus coûteuse que la construction neuve, dans les deux cas présentés par Alban Charrier, elle ressort à un coût sensiblement inférieur (1/3 en moins dans le cas du Pré Copet) ou très nettement inférieur (+ de 40% en moins dans le cas d'Orgemont) à celui d'une démolition-reconstruction. S'il s'avérait que cet avantage financier de la rénovation était généralisable, le volume global d'investissement d'un modèle résidentiel centré sur la réutilisation de l'existant serait inférieur à celui d'un modèle centré sur la construction neuve, ce qui nous renvoie à la deuxième partie de cette table ronde (dimension macroéconomique).

La rénovation est également nettement moins gourmande en ressources (rapport de 1 à 70 selon les deux exemples présentés par A. Charrier, ce qui est cohérent avec l'étude ADEME 2019).

- F. Reynes : Est-ce que les cas présentés dans le cadre du projet TRiOMPH et par les autres intervenants sont représentatifs de la rénovation, qui en est à l'initiative et est-ce que les données sont accessibles ?
- M. Besse/S. Veyssiére-Matino : Les données proviennent de la base bâtiment gérée par le CSTB.
- V. Pavard : les projets sont souvent d'initiative privée mais ils s'inscrivent dans des opérations décidées par la collectivité (OPAH dans de nombreux cas). Les coûts sont très variables mais nous n'avons pas de catégorisation.
- A. Charrier : Nous nous sommes basés sur les données relevées dans le cadre du plan de relance et celles de la Banque des territoires dans le cadre de l'éco Prêt à Taux Zéro. Nous pouvons établir des moyennes et donc esquisser une typologie.

#### ***Les stratégies de réhabilitation :***

- Claude Bertolino : Le problème est triple, du fait de l'augmentation des coûts de la rénovation, de la réduction des capacités financières et de la difficulté à travailler en maintenant les habitants sur place. Par ailleurs, certains bâtis apparaissent irrécupérables.
- A. Charrier : L'augmentation des prix unitaires est en effet considérable, de 30 000 à 50 000€ au cours des 5 dernières années, ce qui rend impossible certaines opérations. En revanche, nous travaillons dans la plupart des cas en milieu occupé, sauf lorsqu'il y a changement de typologie. Enfin, nous n'excluons évidemment pas la démolition pour les bâtiments de très faible qualité.

#### ***Couûts comparatifs et impact social :***

- Stephan Combes : Les coûts importants de rénovation ne risquent-ils pas de déboucher sur une augmentation de loyer difficile à supporter par les plus modestes ?
- A. Charrier : L'augmentation de loyer n'est pas exclue (elle se décide avec l'État local) mais l'objectif est de maintenir une offre de logement très accessible et la mixité sociale. Par ailleurs, il est indispensable d'avoir une vision globale, tenant compte de la baisse des charges d'énergie (150 à 200 € mensuels lorsque l'on passe de EFG à AB).
- M. Besse : Les coûts sont également limités par les subventions publiques, notamment au niveau de la charge foncière.
- Eva Simon : De plus, une compensation peut être assurée par l'augmentation de l'APL.

#### ***Défis Territoriaux (Rennes-Métropole) :***

- Morgane Nicol : La réponse de Rennes-Métropole à la question de l'augmentation des loyers en cas de rénovation est le loyer unique pour chaque catégorie de logements. Par ailleurs, le DPE pose problème comme indicateur unique et obligatoire pour l'éligibilité aux dispositifs de rénovation, car il ne reflète pas toujours le besoin réel. Ainsi, à Rennes, une grande partie du parc social est raccordée au réseau de chaleur urbain et n'est donc pas en catégorie EFG.
- A. Charrier : L'USH a bien conscience de l'inadaptation des critères dans certains cas et notamment en Bretagne.
- V. Pavard : L'atteinte des objectifs de la SNBC à l'horizon 2030 exige de s'occuper aussi des étiquettes C et D.
- A. Neveü : Comment s'articulent les politiques de rénovation et de vente de logements ?
- A. Charrier : Nous ne cherchons pas à nous débarrasser des passoires en les vendant, ce que nous n'aurions d'ailleurs pas le droit de faire.
- Nadia Kesteman : Le coût de la rénovation dans le cas de l'opération de Sancoins, autour de 3000 €/m<sup>2</sup>, ne doit pas être comparé avec celui de l'immobilier existant, autour de 1000 à 1500 €/m<sup>2</sup>, car celui-ci n'est pas du tout aux normes et devrait faire l'objet d'une rénovation. Il doit être comparé avec le coût de la construction neuve qui, à Sancoins, en tenant compte du prix du foncier, ne doit pas être inférieur à 3000 ou 4000 €.

### ***Localisation des opérations de rénovation :***

B. Depresle : il semble exister un biais au détriment du bâti le plus difficile à rénover (plus ancien, plus encastré dans le tissu urbain traditionnel), ce qui peut conduire à des choix en contradiction avec l'objectif de revitalisation des centres-villes.

<b>DEUXIEME PARTIE Approche macroéconomique : Les conséquences de la Transition écologique</b>
--

Après une introduction de Bruno Depresle, Frédéric Reynes et Valentin Laprie (Sciences Po – OFCE) ont présenté les conséquences macroéconomiques de la sobriété immobilière.

### **Introduction**

La question posée dans cette deuxième partie porte sur les conséquences de la transition écologique sur les grands agrégats de la comptabilité nationale que sont la consommation, l'investissement, les dépenses publiques, le solde de la balance des paiements. Selon de nombreuses analyses (Pisani-Ferry, Artus, etc.), la transition écologique nécessitera un besoin d'investissement massif, potentiellement au détriment de la consommation (privée) dans un contexte de croissance faible, et des dépenses publiques en hausse. Les scénarios Transitions 2050 de l'ADEME, très contrastés si l'on considère l'évolution de chaque secteur économique (nombre de constructions neuves, consommation de viande, volume de production industrielle, volume global et répartition de la demande de transport, etc.), sont, à l'exception du scénario S1, très convergents sur l'évolution globale du PIB.

Il apparaît donc important à la fois de vérifier cette neutralité quantitative entre les scénarios et de préciser la nature et l'ampleur de la redistribution entre secteurs économiques, en se concentrant sur deux scénarios : S2 comme le plus crédible des scénarios « sobriété », S3 comme le plus crédible des scénarios « technologiques ». Dans le cadre de ce séminaire consacré au logement, nous allons examiner les conséquences macroéconomiques respectives d'un modèle d'offre centré sur la rénovation de l'existant (cohérent avec les hypothèses de S2) et d'un modèle d'offre laissant au logement neuf sa prédominance (en phase avec les hypothèses de S3, où la démolition-reconstruction occupe une place très importante).

## **Les conséquences macroéconomiques de la sobriété immobilière**

### ***Les scénarios de l'ADEME (Modèle ThreeME) :***

- Quatre scénarios: S1 (« génération frugale » : sobriété forcée), S2 (« coopérations territoriales » : sobriété douce), S3 (« technologies vertes » : innovation technologique), S4 (« pari réparateur » : proche du scénario tendanciel).
- S2 (sobriété, réhabilitation, intensification d'usage, plus consommateur de travail) et S3 (substitution, changement de systèmes de chauffage, nouvelle construction, plus consommateur de matières) sont les plus crédibles.
- Le PIB est identique entre S2 et S3 à l'horizon 2050, malgré des différences significatives dans la consommation des ménages (logement, transport, etc.), soulevant des interrogations sur cette neutralité quantitative globale.
- Les scénarios S2 et S3 sont également convergents sur l'évolution du nombre d'emplois : 600 000 emplois supplémentaires par an en 2030, puis une stabilisation à 200 000.
- Existence d'effets de compensation entre et au sein des secteurs.

### ***Modélisation du Logement dans les Modèles Économiques :***

- Modèles microéconomiques / "Bottom-up" (exemples: MENFIS, Res-IRF, Antonio) : détaillés, mais sans prise en compte des effets indirects (revenus supplémentaires, effets rebond).

- Modèles macroéconomiques multisectoriels / "Top-down" (exemples: ENV-Linkages, GTAP, Nemesis, ThreeME) : tiennent compte des effets indirects mais peu détaillés et parfois irréalistes.
- Modèles hybrides (ex: ThreeME) : combinaison des deux approches.

### **Présentation du modèle ThreeME :**

- Modèle Macroéconomique Multisectoriel pour l'Évaluation des politiques Énergétiques et Environnementales.
- Caractéristiques : Multisectoriel, néo-keynésien, *open-source*, utilisé par le Ministère de l'Économie et l'OFCE.
- Objectif: évaluer les politiques énergétiques et environnementales, représenter les transferts d'activité entre secteurs.
- Désagrégation : 27 secteurs pour la France, désagrégation fine des transports et de l'énergie.
- Analyse des comportements énergétiques : arbitrage entre investissements, substitutions entre capital et énergie, entre sources d'énergie, entre modes de transport, entre biens...
- Approche néo-keynésienne : ajustement lent des prix/quantités, prise en compte du chômage, rôle de la banque centrale.

**ThreeME Logement : modèle d'équilibre général avec approche hybride :** une hausse de la taxe carbone peut avoir des effets positifs sur le PIB dès lors qu'elle conduit à accroître les rénovations de bâtiments. De même, l'impact positif des subventions est pris en compte.

**Calibration des données :** les données du SDES sont d'une grande qualité pour estimer les besoins en logement et le potentiel de réponse dans l'existant (résorption de la vacance, division de logements trop grands, résidences secondaires).

### **Travaux de l'OFCE sur le logement : l'évaluation du Plan Climat de la Ville de Paris**

- Objectifs : Sortir des énergies fossiles, réduire de 50 % les émissions de CO2 en 2030 (/2004), atteindre la neutralité carbone en 2050.
- Le secteur du bâtiment représente 65 % de la baisse des émissions.
- Mesures clés : Rénovation au niveau BBC de 40 000 logements privés/an, 5 000 logements sociaux/an, 40 écoles et crèches/an, tous les bâtiments de la Ville de Paris, bannissement du chauffage au gaz en 2050.
- Défis: La rénovation au niveau BBC est difficilement atteignable à Paris (gain moyen nécessaire de 60 % contre 30 % maximum réalisé).
- Coût: Un investissement supplémentaire de 1,5 milliards € par an.
- Impacts macroéconomiques : Génération d'une hausse de la valeur ajoutée de 1,7 milliards € en Île-de-France et jusqu'à 3 milliards € en France. Création d'un besoin de 16 000 emplois par an en Île-de-France et 26 000 emplois par an en France, soulignant un besoin de formation de main-d'œuvre qualifiée.

### ***Rentabilité Sociale de la Rénovation Énergétique :***

- La rénovation énergétique à Paris (notamment au niveau BBC) n'est pas rentable d'un point de vue privé en raison des coûts élevés et des barrières à l'investissement.
- Elle devient rentable d'un point de vue social en intégrant les co-bénéfices.
- Des co-bénéfices majeurs :
  - bénéfices sanitaires : la rénovation de toutes les "passoires thermiques" à Paris pourrait générer 400 millions € d'économies sanitaires par an. Le coût sanitaire d'une passoire thermique est estimé à 96 000 € par an ;
  - réduction de la pollution locale ;
  - bénéfices non chiffrables : amélioration de la biodiversité, du confort thermique et général.
- L'écart entre la rentabilité privée et sociale justifie une intervention publique et des niveaux de subventions élevés.

## **DEBAT DEUXIEME PARTIE**

### ***Modélisation Macroéconomique et Évaluation Globale :***

- B. Depresle : Une étude du Conseil d'analyse économique (Fack et Giraudet) a montré, en considérant la seule rénovation énergétique, que le seul critère de la rentabilité du point de vue des ménages dans le marché actuel ne permettrait de rénover que 5% du parc résidentiel actuel, alors que la part des rénovations rentables, toujours d'un point de vue privé mais après la levée des nombreuses barrières à la rénovation, s'élèverait à 26 % du parc et que ce pourcentage monterait à 55% en prenant en compte les co-bénéfices sociaux (gains environnementaux et sociaux).

Peut-on intégrer ces co-bénéfices sociaux (baisse des dépenses de santé par exemple) dans un modèle macroéconomique ?

- V. Laprie : c'est sans doute envisageable dès lors que les économies réalisées sont quantifiables. Vrai aussi, dans le secteur des transports, pour les dépenses de santé évitées du fait de la diminution de la pollution en lien avec la fin des moteurs à combustion dans le parc automobile. Plus difficile lorsqu'il s'agit de gains en biodiversité ou, pour ce qui est de la rénovation du logement, de l'amélioration du confort.
- F. Reynes : La prise en compte de ces externalités positives est d'autant plus opportune que les investissements qui les engendrent sont considérables.
- Hanitra Rakotoarison : Est-ce que le modèle intègre différentes options concernant les EnR ?
- F. Reynes : Oui, car le choix du mix énergétique a une incidence sur les chaînes de valeur.
- Nadia Kesteman : Le PUCA avait produit une étude il y a une dizaine d'années sur les coûts du mal-logement, y compris bien sûr en matière de santé. Par ailleurs, il

faut prendre en compte les limites de la rénovation : une partie du parc immobilier n'est pas rénovable par l'extérieur pour des raisons architecturales et, à Paris notamment, la rénovation par l'intérieur entraîne une perte de mètres carrés difficilement admissible.

- B. Depresle : Dès lors que le modèle 3ME est multisectoriel, peut-on envisager de mesurer les conséquences d'une évolution de l'offre de logements sur les autres secteurs, comme la mobilité ?
- F. Reynes : Oui, tout en ayant en tête que l'étude d'un secteur comme le logement suppose de se centrer sur ce secteur. D'autres travaux de modélisation pourraient être lancées sur d'autres secteurs (logement, transports, agriculture, industrie, etc.), à l'initiative d'autres administrations, qui se saisiraient aussi de 3ME, ce qui permettrait de confronter les résultats, d'identifier d'éventuelles incohérences et de réunir les analyses des secteurs pour une évaluation consolidée des différents scénarios.
- V. Pavard : La rénovation énergétique est-elle considérée comme un secteur économique spécifique ?
- V. Laprie/F. Reynes : Non. Le modèle intègre les coûts de la rénovation énergétique comme un surcoût d'investissement alimentant le secteur de la construction.
- Stephan Combes : Comment prend-on en compte les obstacles à la rénovation tenant au manque de compétences professionnelles disponibles ?
- F. Reynes : Un travail en ce sens avait été mené avec la DHUP pour distinguer les compétences requises pour la construction neuve et la réhabilitation mais cela suppose de disposer et d'intégrer des données supplémentaires pour désagréger les métiers.

#### LES SUITES DU SEMINAIRE ET DES AUTRES PROJETS EN COURS OU PRÉVUS

- **Poursuite de l'organisation des prochaines séances du cycle 2024-2025/2026 du séminaire "Logement et cohésion sociale".** Le manque de main-d'œuvre qualifiée et de compétences adéquates étant identifié comme un frein majeur à la massification de la réhabilitation, la question de l'emploi et des compétences dans le domaine de la rénovation sera inscrite au programme d'une prochaine table ronde.
- **Suivi de l'appel à projets de recherche PUCA/USH :** Examen des candidatures par le jury, sélection des lauréats à l'automne et lancement du programme de recherche de trois ans avec des retours réguliers.

- **CSTB/Ekopolis (Étude sur la sobriété immobilière) :**
  - Poursuivre l'élaboration des scénarios (phase 2 de l'étude).
  - Préparer l'analyse d'impact et le test pour fin 2026.
  - Assurer la diffusion large des 11 études de cas via les flyers, le QR code.
  - Approfondir l'analyse des mécanismes financiers et des externalités positives pour les phases futures de l'étude.
  - Présenter le bilan de la phase de scénarisation lors du deuxième comité de suivi début 2026.
- **ANAH :**
  - Approfondir l'analyse des surcoûts spécifiques liés à la rénovation du bâti ancien afin de mieux les identifier et les intégrer dans les dispositifs d'aide.
  - Évaluer les éventuelles adaptations juridiques nécessaires pour permettre à l'ANAH d'intervenir de manière plus significative sur les potentiels d'offre de logements relevant de son périmètre actuel.
  - Renforcer la communication sur la contribution indirecte de l'ANAH à la création de logements et à la revitalisation des territoires.
  - Partager le support contenant les données de coûts de réhabilitation mentionnées.
- **USH et parc social :**
  - Approfondir la question du déficit foncier et des mécanismes de financement pour les projets de rénovation du bâti ancien.
  - Suivre l'évolution des crédits alloués à la rénovation, compte tenu des risques de réduction évoqués.
  - Explorer les pistes pour développer les compétences en maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et artisanat spécialisé dans la rénovation du bâti existant.
  - Identifier et explorer des mécanismes de financement additionnels pour atteindre l'objectif de 9 milliards d'euros d'investissement annuel dans la réhabilitation.
  - Élaborer des stratégies intégrées permettant de concilier les objectifs de décarbonation avec la production de logements neufs et les autres contraintes réglementaires et sociétales.
  - Quantifier et intégrer les coûts d'adaptation du parc immobilier au changement climatique et au vieillissement de la population dans les plans de réhabilitation.
  - Poursuivre le dialogue avec les parties prenantes (gouvernement, Banque des Territoires, bailleurs sociaux) pour trouver des solutions à l'équation économique actuelle.
  - Approfondir les conditions nécessaires pour atteindre un modèle de 75 % de rénovation contre 25 % de construction neuve.
  - Analyser plus largement la question des coûts et de la rentabilité de la rénovation par rapport à la démolition-reconstruction dans différents contextes.
  - Poursuivre le retour d'expérience sur l'expérimentation "*Seconde Vie*" pendant un à deux ans pour consolider les conclusions.
  - Retravailler avec les services de l'État pour évaluer la possibilité de modifier certains critères du dispositif "*Seconde Vie*" en fonction des retours territoriaux.

- L'USH continuera de remonter auprès de l'administration la problématique de la prédominance et des limites du critère DPE pour l'éligibilité aux dispositifs de rénovation, notamment pour les parcs régionaux spécifiques.
- **Modélisation et macroéconomie :**
  - **CSTB/Ekopolis** : Poursuivre la modélisation du potentiel national de rénovation en s'appuyant sur la BDNB, avec un focus sur les monopropriétés et l'identification des conditions territoriales favorables.
  - **CSTB/EPF PACA** : Examiner la possibilité de développer davantage la base DPE prédictive pour les mono propriétés.

## Liste des participants

NOM Prénom	SERVICE	Adresse mail
ALLIOT Cécile	Ostalada	<a href="mailto:contact@ostalada.fr">contact@ostalada.fr</a>
BELLIER Sarah	EPA Plaine du Var	<a href="mailto:sarah.bellier@epa-plaineduvar.com">sarah.bellier@epa-plaineduvar.com</a>
BERTOLINO Claude	EPF PACA	<a href="mailto:c.bertolino@epfprovencealpescoatedazur.fr">c.bertolino@epfprovencealpescoatedazur.fr</a>
BESSE Morgane	EKOPOLIS	<a href="mailto:morgane.besse@ekopolis.fr">morgane.besse@ekopolis.fr</a>
BIORET Lucie	ADEME	<a href="mailto:Lucie.bioret@ademe.fr">Lucie.bioret@ademe.fr</a>
BRILLAUD-CLAVERANNE Florence	IGEDD/TEC	<a href="mailto:florence.brillaud-claveranne@developpement-durable.gouv.fr">florence.brillaud-claveranne@developpement-durable.gouv.fr</a>
CALVANUS Frédérique	Ingénieur-urbaniste	<a href="mailto:Tearoaorange.fr">Tearoaorange.fr</a>
CHARPENTIER Francis	Président X Environnement	<a href="mailto:francis.charpentier@wanadoo.fr">francis.charpentier@wanadoo.fr</a>
CHARRIER Alban	USH	<a href="mailto:alban.charrier@union-habitat.org">alban.charrier@union-habitat.org</a>
COMBES Stéphan	IGEDD/HACS	<a href="mailto:stephan.combes@developpement-durable.gouv.fr">stephan.combes@developpement-durable.gouv.fr</a>
COQUIL Thierry	IGEDD/HACS	<a href="mailto:thierry.coquil@developpement-durable.gouv.fr">thierry.coquil@developpement-durable.gouv.fr</a>
CORBEAU Hugues	IGEDD/MIGT Paris	<a href="mailto:hugues.corbeau@developpement-durable.gouv.fr">hugues.corbeau@developpement-durable.gouv.fr</a>
COUDERC-OBERT Céline	IGEDD/MRR	<a href="mailto:celine.couderc-obert@developpement-durable.gouv.fr">celine.couderc-obert@developpement-durable.gouv.fr</a>
CUSTOT Julien	SG/DRH/CMT	<a href="mailto:julien.custot@developpement-durable.gouv.fr">julien.custot@developpement-durable.gouv.fr</a>
DAVY Anne-Claire	Institut Paris Région	<a href="mailto:Anne-Claire.Davy@institutparisregion.fr">Anne-Claire.Davy@institutparisregion.fr</a>
DE MAGALHAES Delfina	IGEDD/MIGT Metz	<a href="mailto:delfina.de-magalhaes@developpement-durable.gouv.fr">delfina.de-magalhaes@developpement-durable.gouv.fr</a>
DEPRESLE Bruno	IGEDD/HACS	<a href="mailto:bruno.depresle@developpement-durable.gouv.fr">bruno.depresle@developpement-durable.gouv.fr</a>
DESPREZ François-Xavier ( ?)	Banque des territoires	
DOMERGUE Magali	IGEDD/TEC	<a href="mailto:magali.domergue@developpement-durable.gouv.fr">magali.domergue@developpement-durable.gouv.fr</a>
DUCHENE Jérôme	IGEDD/HACS	<a href="mailto:jerome.duchene@developpement-durable.gouv.fr">jerome.duchene@developpement-durable.gouv.fr</a>
ETEX ETAIX Corinne ?		
FERRY		
FOIN Pierre	USH Pays de la Loire ?	
GASS Stella	Fédération des Scot	<a href="mailto:stella.gass@fedescot.org">stella.gass@fedescot.org</a>
GRAND Philippe	IGEDD/HACS	<a href="mailto:philippe.grand@developpement-durable.gouv.fr">philippe.grand@developpement-durable.gouv.fr</a>
GRIBELIN Patricia	IGEDD/HACS	<a href="mailto:Patricia.Gribelin@developpement-durable.gouv.fr">Patricia.Gribelin@developpement-durable.gouv.fr</a>
GUINARD Jean	DGALN/DHUP	<a href="mailto:jean.guinard@developpement-durable.gouv.fr">jean.guinard@developpement-durable.gouv.fr</a>
GUINARD Ophélie	Orléans Métropole ?	
HAUVILLE Simon	Urbaniste ?	
JIN		
JOURDHEUIL Anne-Laure	Université Paris-Nanterre	<a href="mailto:Jourdheuil.annelaure@parisnanterre.fr">Jourdheuil.annelaure@parisnanterre.fr</a>
KESTEMAN Nadia	CNAF	<a href="mailto:nadia.kesteman@cnafr">nadia.kesteman@cnafr</a>
LANDA		
LAPRIE Valentin	Sciences Po	<a href="mailto:valentin.laprie@sciencespo.fr">valentin.laprie@sciencespo.fr</a>
LEPLAT Claire	IGEDD/HACS	<a href="mailto:claire.leplat@developpement-durable.gouv.fr">claire.leplat@developpement-durable.gouv.fr</a>
LEURET Christophe	IGEDD/AITAP	<a href="mailto:christophe.leuret@developpement-durable.gouv.fr">christophe.leuret@developpement-durable.gouv.fr</a>
MAIKOVSKY Alexandre	EPA Senart	<a href="mailto:alexandre.maikovsky@epa-senart.fr">alexandre.maikovsky@epa-senart.fr</a>
MONSERAND Alma	ADEME	<a href="mailto:alma.monserand@ademe.fr">alma.monserand@ademe.fr</a>
MACE Elodie	CSTB	<a href="mailto:elodie.mace@cstb.fr">elodie.mace@cstb.fr</a>
MATHIEU Yannick	IGEDD/MRR	<a href="mailto:yannick.mathieu@developpement-durable.gouv.fr">yannick.mathieu@developpement-durable.gouv.fr</a>
MERTINY Peggy	DGALN	<a href="mailto:peggy.mertiny@developpement-durable.gouv.fr">peggy.mertiny@developpement-durable.gouv.fr</a>
METZ Nathael	CGDD/SEVS/SDEE3	<a href="mailto:nathael.metz@developpement-durable.gouv.fr">nathael.metz@developpement-durable.gouv.fr</a>
NICOL Morgane	Rennes Métropole	<a href="mailto:m.nicol@rennesmetropole.fr">m.nicol@rennesmetropole.fr</a>
MOTAMEDI Kiarash	CGDD	<a href="mailto:kiarash.motamedi@developpement-durable.gouv.fr">kiarash.motamedi@developpement-durable.gouv.fr</a>
MUNOZ-GUIPOUY Alice	IGF	

NEVEU Alain	IGEDD/TEC	<a href="mailto:alain.neveu@developpement-durable.gouv.fr">alain.neveu@developpement-durable.gouv.fr</a>
NOUALHAGUET Pierre	IGEDD/MIGT Paris	<a href="mailto:pierre.noualhaguet@developpement-durable.gouv.fr">pierre.noualhaguet@developpement-durable.gouv.fr</a>
PAOLA		
PARDIJON Bertrand	Banque des territoires ?	
PARRAYRE Bruno	IGEDD/HACS	<a href="mailto:bruno.parryre@developpement-durable.gouv.fr">bruno.parryre@developpement-durable.gouv.fr</a>
PAUL-VENTURINE Julia	Pars School of Economics	<a href="mailto:julia.paul-venturine@psemail.eu">julia.paul-venturine@psemail.eu</a>
PAUVREAU Sophie		
PAVARD Vincent	ANAH	<a href="mailto:vincent.pavard@anah.gouv.fr">vincent.pavard@anah.gouv.fr</a>
PEREST Clémentine	IGEDD/HACS	<a href="mailto:clementine.pesret@developpement-durable.gouv.fr">clementine.pesret@developpement-durable.gouv.fr</a>
PERRET-BLOIS Marion	Urbaniste	
PONS Anne	IGEDD/MIGT Paris	<a href="mailto:anne.pons@developpement-durable.gouv.fr">anne.pons@developpement-durable.gouv.fr</a>
PRESSENSE Agnès	DREAL Hauts-de-France	<a href="mailto:agnes.pressense@developpement-durable.gouv.fr">agnes.pressense@developpement-durable.gouv.fr</a>
PRESTEL Baptiste	ANCOLS	<a href="mailto:baptiste.prestel@ancols.fr">baptiste.prestel@ancols.fr</a>
RAKOTOARISON Hanitra	IGEDD/MRR	<a href="mailto:h.rakotoarison@developpement-durable.gouv.fr">h.rakotoarison@developpement-durable.gouv.fr</a>
REYNES Frédéric	OFCE/Sciences Po	<a href="mailto:frederic.reynes@sciencespo.fr">frederic.reynes@sciencespo.fr</a>
ROBIN Guy	IGEDD/HACS	<a href="mailto:guy.robin@developpement-durable.gouv.fr">guy.robin@developpement-durable.gouv.fr</a>
ROUX Patrick	IGEDD/TEC	<a href="mailto:patrick.roux@developpement-durable.gouv.fr">patrick.roux@developpement-durable.gouv.fr</a>
SALIN Josie	IGEDD/HACS	<a href="mailto:josie.salin@developpement-durable.gouv.fr">josie.salin@developpement-durable.gouv.fr</a>
SAMPSONI Anaïs	DGALN/PUCA	<a href="mailto:anais.sampsoni@developpement-durable.gouv.fr">anais.sampsoni@developpement-durable.gouv.fr</a>
SCOT RHONE PROVENCE		
SIMON Eva	DGALN/PUCA	<a href="mailto:eva.simon@developpement-durable.gouv.fr">eva.simon@developpement-durable.gouv.fr</a>
SIMONET		
VALMA Patricia	IGEDD/HACS	<a href="mailto:patricia.valma@developpement-durable.gouv.fr">patricia.valma@developpement-durable.gouv.fr</a>
VULLEMIN Alexis	IGEDD/TEC	<a href="mailto:alexis.vuillemin@developpement-durable.gouv.fr">alexis.vuillemin@developpement-durable.gouv.fr</a>
W J.		
WALKOWIAK Michaël	CGDD	<a href="mailto:michael.walkowiak@developpement-durable.gouv.fr">michael.walkowiak@developpement-durable.gouv.fr</a>
WANG J.	NEO	
ZANCHETTA Delphine	Grenoble-Alpes Métropole	<a href="mailto:delphine.zanchetta@grenoblealpesmetropole.fr">delphine.zanchetta@grenoblealpesmetropole.fr</a>