

Quel bilan pour la rénovation du parc social en 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

Bilan 2020 de la rénovation du parc social dans la région



5 opérations de rénovation énergétique démarrées, représentant 417 logements sociaux

Soit 11 opérations et 1 650 logements de moins qu'en 2019



13,1 M€ de travaux réalisés

soit 31 500 € de travaux / logement en moyenne



5,5 M€ d'aide accordée (sous forme d'éco-prêt)

soit une aide au financement qui couvre 42% du coût des travaux

1€ d'éco-prêt accordé

2,37 € de travaux générés

Au cumul

42 000

logements sociaux rénovés depuis 2008

➤ Soit plus d'un tiers du parc éligible (étiquettes D à G)

Au cumul

978 M€ de

travaux réalisés depuis 2008 grâce à un éco-PLS et aux subventions de la Région (hors acquisitions/améliorations)



Bilan 2020 de l'éco-PLS en France

18 823

logements sociaux rénovés

-45%

par rapport à 2019

753 M€

de travaux soit

40 000 € / logement

263 M€

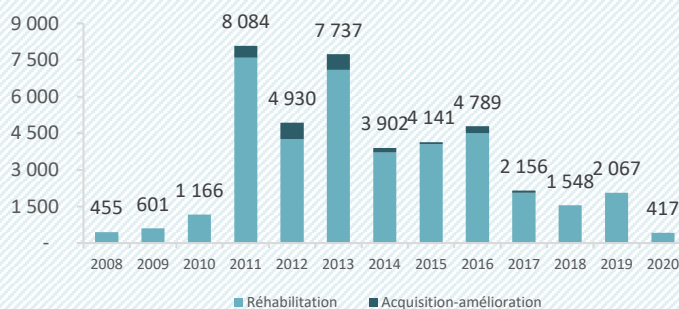
de prêts accordés

Quelle dynamique pour la rénovation énergétique des logements sociaux dans la région ?

Nombre de logements sociaux rénovés avec l'aide des dispositifs publics	2020	2008-2020
Réhabilitations		
Nombre d'opérations	5	289
Nombre de logements	417	39 547
Acquisition/améliorations		
Nombre d'opérations	-	223
Nombre de logements	-	2 446

Depuis 2008, plusieurs dispositifs, cumulables, existent dans la région pour faciliter la rénovation énergétique des logements sociaux. Il y a l'éco-prêt de la Banque des Territoires (éco-PLS), qui permet aux bailleurs d'obtenir une avance de trésorerie pour réaliser leurs travaux, mais également des subventions régionales, comme le programme RHEA (arrêté en 2017), ou encore la mobilisation par la Région des fonds européens Feder.

Évolution annuelle du nombre de logement sociaux rénovés grâce aux dispositifs d'aide publics (par année estimée de démarrage des travaux)



41 993 logements sociaux ont été rénovés depuis 2008 dans la région grâce à ces différents dispositifs (dont 2 446 à travers des acquisitions/améliorations), soit **34% du parc social éligible de la région** (logements recensés en étiquette énergétique D, E, F ou G avant 2009).

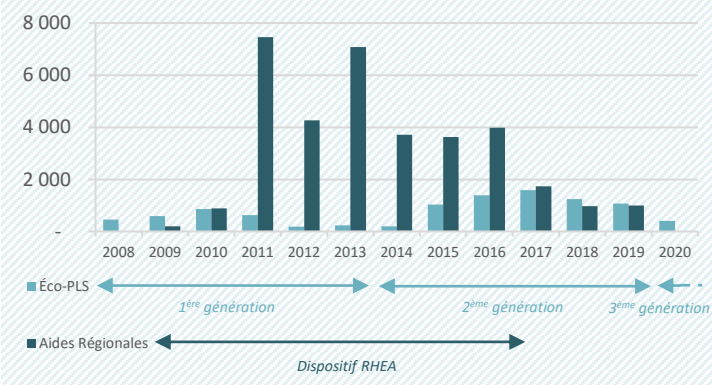
Cependant, le nombre de rénovations de logements sociaux est en net recul en 2020 par rapport aux années précédentes. Cela s'explique en partie par la mise en pause des subventions régionales, l'enveloppe prévue pour la période 2014-2020 ayant été épuisée dès 2019. En attendant, seul l'éco-PLS, historiquement peu sollicité dans la région, permet aujourd'hui aux bailleurs de financer leurs opérations de rénovation.

Sources : Estimations CERC PACA à partir des données de la Banque des Territoires et de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur

Quel bilan pour la rénovation du parc social en 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

Quelle dynamique pour chacun des dispositifs dans la région ?

Nombre annuel de logements rénovés grâce à chacun des dispositifs disponibles en région (par année estimée de démarrage des travaux)



- **Près de 90%** des logements sociaux rénovés dans la région depuis 2008 avec l'aide d'un dispositif public ont bénéficié d'une subvention régionale, dont le programme RHEA pour plus de 90% d'entre eux. Ce dispositif de grande ampleur a fortement soutenu la rénovation énergétique du parc social entre 2008 et 2017. Depuis son arrêt en 2017, seul l'appel à projet régional mobilisant les fonds Feder, qui permet de financer des opérations exemplaires de rénovation énergétique, est disponible en complément des éco-PLS. Ces derniers restent quant à eux peu sollicités dans la région (moins d'un quart des logements sociaux rénovés depuis 2008).

À noter que les éco-PLS sont généralement accordés plusieurs mois après le démarrage des travaux, le temps pour la Banque des Territoires d'instruire les demandes des bailleurs sociaux et de valider les dossiers. Il est donc probable que des travaux de rénovation en cours en 2020 obtiendront des éco-prêts dans les mois à venir. Ce suivi est donc amené à évoluer.



Logements sociaux rénovés grâce à un éco-PLS

Éco-PLS engagés entre 2008 et 2020	Nombre d'opération	Nombre de logements	Montant des travaux (HT)	Montant de l'éco-prêt
Éco-PLS 1 ^{ère} génération (2010-2013)	27	2 564	45,9 M€	27,4 M€
Éco-PLS 2 ^{ème} génération (2014-2019)	44	5 654	196,7 M€	68,2 M€
Éco-PLS 3 ^{ème} génération (2020-...)	13	1 432	55,0 M€	19,4 M€

84 opérations représentant 9 650 logements sociaux ont demandé un éco-prêt dans la région depuis 2008, soit **moins de 8% des logements sociaux éligibles de la région.**

La mobilisation de l'éco-PLS dans la région est cyclique, au fil des différentes générations du dispositif. La première génération d'éco-prêts a relativement bien fonctionné, avant un ralentissement lors de la période de transition vers la 2^{ème} génération. Cette dernière a de son côté su rapidement trouver son rythme de croisière, avant de subir elle aussi un ralentissement à partir de 2018. Il est intéressant de noter que les montants moyens de travaux ont largement progresser entre les deux générations, passant de moins de 18 000 € par logement avec la 1^{ère} génération à près de 35 000 € avec la 2^{ème} génération. Et ils semblent encore progresser avec la 3^{ème} génération, disponible depuis 2020.



Logements sociaux rénovés grâce aux aides régionales

Nombre d'opérations engagées entre 2009 et 2020

Dispositif RHEA (2010-2016)	450
Pour des réhabilitations	227
En nombre de logement	31 682
Pour des acquisitions/améliorations	223
En nombre de logement	2 446
Programme Feder (2014-2020)	26
Réhabilitations uniquement	
En nombre de logement	4 867
Au global*	467
Pour des réhabilitations	244
En nombre de logement	34 955
Pour des acquisitions/améliorations	223
En nombre de logement	2 446
Montant total de travaux (réhabilitations uniquement)	773,6 M€
Montant total des subventions (réhabilitations uniquement)	101,8 M€

467 opérations représentant 37 401 logements sociaux ont bénéficié des aides régionales pour des travaux de réhabilitation énergétique ou des acquisitions/améliorations dans la région depuis 2009, soit **plus de 30% des logements sociaux éligibles de la région.**

L'enveloppe budgétaire pour la période 2014-2020 étant épuisée depuis 2019, aucun logement social n'a fait l'objet d'un financement régional en 2020. Mais le programme 2021-2027 étant en cours d'élaboration, il est probable que d'autres rénovations auront lieu dans les mois à venir.

*Les deux dispositifs étant cumulables, il n'est pas possible de sommer les opérations bénéficiaires de ces deux dispositifs.

NOTE IMPORTANTE

La CERC PACA a procédé à une révision de sa base de données dans laquelle sont recensées toutes les opérations de rénovation de logements sociaux financées par un éco-PLS et/ou une subvention de la Région. Ce travail a permis d'affiner les estimations sur le nombre de logements sociaux rénovés. De fait, les chiffres présentés ici peuvent différer par rapport aux précédentes publications de la CERC PACA sur ce sujet.

Sources : Estimations CERC PACA à partir des données de la Banque des Territoires et de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur



Quel bilan pour la rénovation du parc social en 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

● Quel impact pour ces dispositifs en termes d'économies d'énergie ?



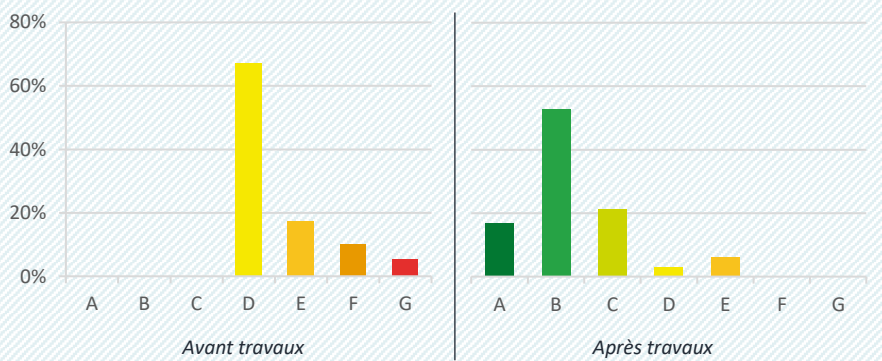
33 GWh économisés depuis 2010 grâce à l'éco-PLS

Soit une économie d'environ **164 kWh/m².an**

Cela correspond à peu près à un saut de deux classes énergétiques (soit le passage d'une étiquette énergétique D à une étiquette énergétique B).

À noter que les économies d'énergie moyennes sont plus importantes au fur et à mesure de l'évolution du dispositif : elles étaient de 142 kWh/m².an pour la 1^{ère} génération de l'éco-PLS, puis de 159 kWh/m².an pour la 2^{ème} génération et enfin de 176 kWh.m².an pour la 3^{ème} génération. C'est d'autant plus significatif que ce sont des logements de moins en moins énergivores qui sont rénovés au fur et mesure des années (50% de logements bénéficiaires étaient en étiquette E, F ou G avant travaux lors de la 1^{ère} génération de l'éco-PLS, contre 25% pour les deux générations suivantes).

Répartition des étiquettes énergétiques avant travaux et après travaux sur les logements sociaux rénovés via un éco-PLS entre 2010 et 2020 dans la région



- L'éco-PLS est délivré à la condition de réaliser des travaux de rénovation performante dans un logement classé au maximum D du DPE. Ce dispositif s'avère efficace d'un point de vue énergétique, puisque **plus de 90%** des logements sociaux rénovés grâce à ce dispositif ressortent après travaux avec une étiquette A, B ou C (et 70% avec une étiquette A ou B).

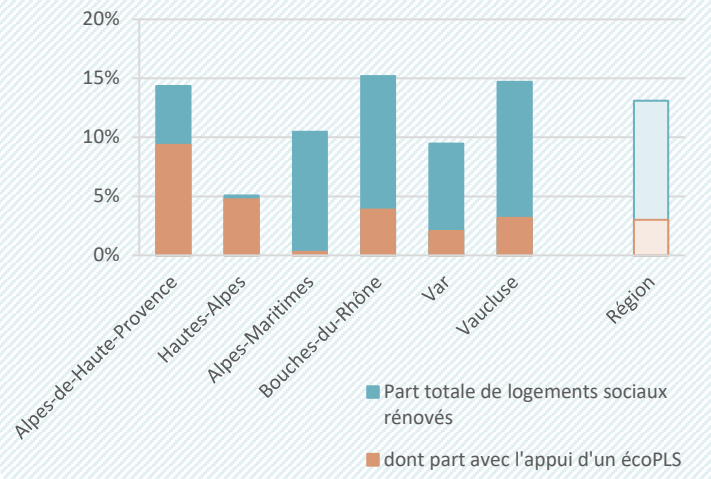
Les données sur les économies d'énergie sont trop peu renseignées pour les opérations financées par les dispositifs régionaux. Il n'est donc pas possible d'analyser finement l'impact énergétique de ces dispositifs. Pour autant, les objectifs à atteindre pour bénéficier d'une subvention régionale sont assez exigeants. On peut donc supposer que la totalité des travaux réalisés dans ce cadre ont permis d'atteindre un gain énergétique significatif.

Sources : Estimations CERC PACA à partir des données de la Banque des Territoires

Quel bilan pour la rénovation du parc social en 2020 en Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

Quelle dynamique de rénovation du logement social dans les départements de la région ?

Part des logements sociaux rénovés depuis 2010 dans les départements de la région

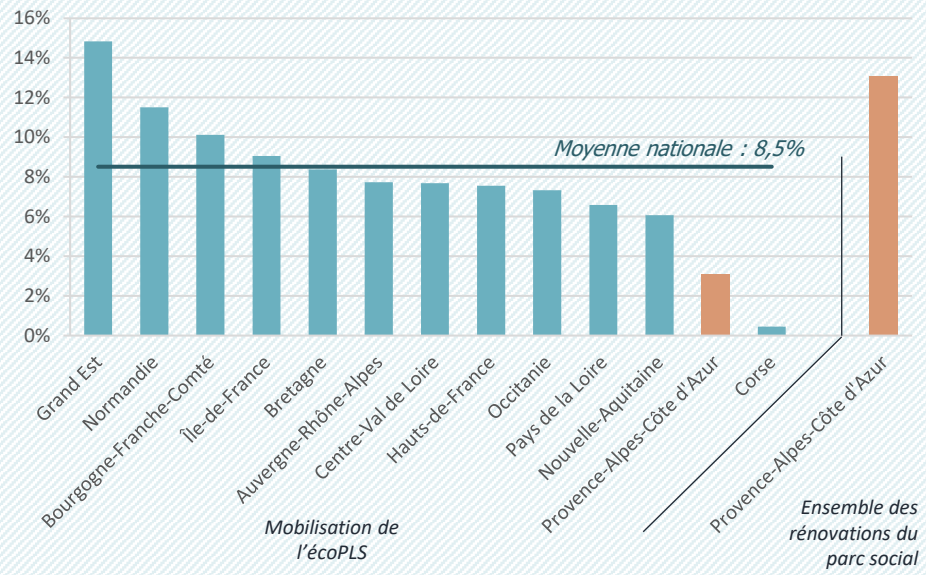


La rénovation du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur est **disparate** selon les territoires : 15% du parc social a par exemple été rénové dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, contre moins de 5% dans les Hautes-Alpes. De même, l'éco-PLS n'est pas sollicité de manière homogène dans toute la région : moins de 3% des rénovations du parc social des Alpes-Maritimes ont par exemple sollicité ce dispositif, contre 65% dans les Alpes-de-Haute-Provence, et même 93% dans les Hautes-Alpes.

Il semble donc y avoir deux comportements bien distincts dans la région : les dispositifs locaux, qui semblent cibler les grands ensembles collectifs dégradés, sont plus sollicités dans les territoires les plus denses, tandis que la rénovation des logements sociaux se fait majoritairement grâce à l'éco-PLS dans les territoires ruraux.

Comment se situe la région Provence-Alpes-Côte d'Azur par rapport aux autres régions dans la rénovation de son parc social ?

Part des logements sociaux ayant bénéficié d'un éco-PLS depuis 2010 dans chaque région.



Seul 3% du parc social de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été rénové avec l'aide d'un éco-PLS depuis 2010, quand la moyenne est de 8,5% à l'échelle du pays, et grimpe à plus de 10% dans certaines régions. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est donc celle qui mobilise le moins ce dispositif en dehors de la Corse. En revanche, si on y rajoute les logements sociaux rénovés grâce aux aides régionales, la proportion du parc rénové grimpe à un niveau très élevé. L'engagement du Conseil Régional en Provence-Alpes-Côte d'Azur a donc permis de dynamiser la rénovation du parc social, prenant efficacement le relais des dispositifs nationaux peu mobilisés.

Sources : Estimations CERC PACA à partir des données RPLS, de la Banque des Territoires et de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur

Avec le concours des Membres de la CERC

