

# SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DU DISPOSITIF **J'ÉCO RÉNOVE MON LOGEMENT**

2021  
2022



## LE CONTEXTE

Dans le but de réduire les consommations énergétiques de l'habitat privé, le Grand Annecy a mis en place fin 2019 le dispositif *J'éco rénove mon logement*.

Celui-ci est destiné à soutenir financièrement et techniquement les ménages et les copropriétés souhaitant engager des travaux d'amélioration thermique de leur appartement ou de leur maison.

**ATTEINDRE 1 100 LOGEMENTS RÉNOVÉS PAR AN SUR 5 ANS**

*J'éco rénove mon logement* a été dimensionné pour atteindre 1 100 logements rénovés par an sur 5 ans, avec un gain énergétique supérieur à 35%.

Sur la période 2021-2022, la collectivité a engagé une évaluation portant sur le fonctionnement du dispositif, dans le but d'améliorer les conditions d'accès des ménages aux aides proposées, et ainsi accélérer le rythme des rénovations.

## LES ENJEUX

« Accélérer la rénovation énergétique de l'habitat est primordial pour notre territoire, tant pour préserver l'environnement que pour limiter la hausse des factures énergétiques et répondre aux nouvelles réglementations concernant les critères de performance énergétique (DPE). *J'éco rénove mon logement* a été conçu pour appuyer financièrement les opérations de rénovation, mais aussi proposer un accompagnement global sur les démarches à effectuer par les propriétaires et copropriétaires. Dans un contexte sanitaire, économique et écologique instable, une analyse de notre activité, comparée à celle des autres collectivités, nous a permis d'identifier nos bonnes pratiques et des pistes d'amélioration. »



**Bruno Lonnaz**, vice-président du Grand Annecy en charge de l'habitat bas carbone, de la construction bois et de la rénovation énergétique.

« S'agissant d'une des actions clés du Pacte pour le Climat, il était essentiel de mesurer l'efficacité, la pertinence et l'efficience du dispositif *J'éco rénove mon logement*, qui est en phase d'être massifié pour répondre à l'objectif de réduction de 65% des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel d'ici 2030. Cette évaluation nous a conduits à identifier quelques points méritant attention, et à envisager des ajustements qui faciliteront l'accès au dispositif au plus grand nombre. L'enjeu est d'améliorer l'impact de l'aide du Grand Annecy à la rénovation énergétique de l'habitat. »

**Samuel Dixneuf**, conseiller délégué à l'évaluation des politiques publiques du Grand Annecy.



## La méthode

### 3 QUESTIONS ÉVALUATIVES :

1

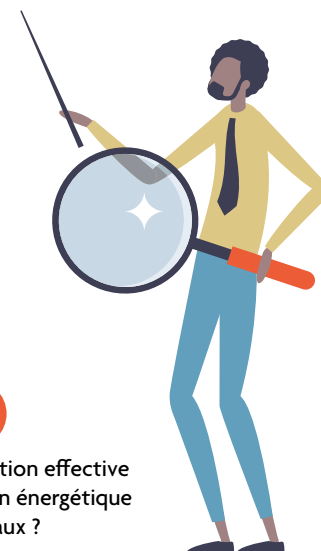
Quelle stratégie de communication privilégier pour faire connaître le dispositif et inciter à la rénovation énergétique

2

Quels sont les freins à traiter et les leviers à activer pour faciliter la prise de décision ?

3

Quelle est la réduction effective de la consommation énergétique post-travaux ?



### UNE APPROCHE « TERRAIN »

Pour interroger de manière transversale la performance opérationnelle, la pertinence du mode d'action et l'impact du dispositif, l'évaluation a mobilisé plusieurs parties prenantes : habitants, syndicats de copropriétés, professionnels du bâtiment, partenaires du dispositif, agents et élus du Grand Annecy.



De nombreuses données ont été produites ou collectées entre janvier et septembre 2022, par le biais de :

- 1 atelier en immersion avec les équipes du Grand Annecy et les opérateurs partenaires SOLIHA\* et ASDER\*.
- 1 entretien avec les financeurs : Grand Annecy, Agence nationale de l'habitat (ANAH), Conseil départemental de la Haute-Savoie.
- 6 entretiens avec des gestionnaires de copropriétés (syndics professionnels).
- 1 atelier participatif avec 12 copropriétaires.
- 15 entretiens avec des propriétaires de maisons individuelles.
- 1 analyse statistique des dossiers traités par SOLIHA.
- 1 étude comparative des pratiques de Grenoble Alpes métropole, Grand Lyon, Rennes ville-métropole, Toulouse métropole.

\* [www.soliha.fr](http://www.soliha.fr) / [www.asder.asso.fr](http://www.asder.asso.fr)

La validation méthodologique et la déontologie de l'évaluation sont assurées par un comité technique d'évaluation, piloté par le service d'évaluation des politiques publiques du Grand Annecy.





# L'analyse

Le croisement des données a fait émerger 4 grands enseignements :

## CONSTAT n°1 :

**Le recours à l'endettement freine un grand nombre d'opérations de rénovation.**

Si la subvention offerte par le Grand Annecy joue un véritable rôle de levier pour les habitants interrogés, le reste à charge des ménages et les éventuelles mensualités à rembourser pour financer l'opération de rénovation restent conséquents.

### QUELQUES PROFILS TYPES RENCONTRÉS :



#### CEUX QUI PEUVENT FINANCER LES TRAVAUX DE RÉNOVATION



##### SENIOR SEUL

Revenu très modeste

N'est plus endetté

« Avec une petite épargne et un prêt étalé sur 10 ans, je peux a priori financer mes travaux. »



##### COUPLE QUARANTAIRE AVEC DEUX ENFANTS

Revenu intermédiaire fourchette haute

Endetté à 25% et qui possède 15 000 € d'épargne

« Nous pouvons recourir à un prêt complémentaire pour financer nos travaux sans que cela mette notre famille en difficulté. »



#### CEUX QUI NE PEUVENT PAS FINANCER LES TRAVAUX DE RÉNOVATION



##### MÉNAGE PRIMO-ACCÉDANT

Tous revenus

Endetté à 33% et qui possède moins de 20 000 € d'épargne

« Il nous est impossible de réemprunter pour réaliser des travaux de rénovation énergétique. »



##### COUPLE QUARANTAIRE AVEC DEUX ENFANTS

Revenu intermédiaire fourchette basse

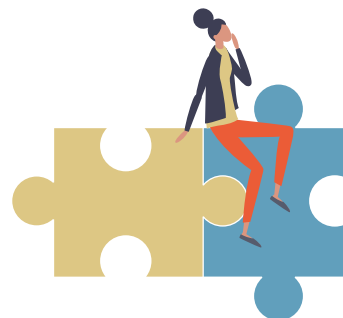
Endetté à 25% et qui possède 10 000 € d'épargne

« Malgré les aides, le reste à charge est trop important pour pouvoir emprunter de nouveau sans nous mettre en difficulté financière. »

## CONSTAT n°2 :

**Les syndic ont un pouvoir d'influence majeur sur les copropriétaires mais ont peu d'intérêt à soutenir les projets de rénovation.**

Ils redoutent principalement une gestion administrative chronophage sur l'ensemble du processus.



## CONSTAT n°3 :

**Le retour positif d'expérience est un levier clé de décision pour l'usager.**

La réussite d'un projet se mesure à l'atteinte de la performance énergétique espérée, le rendu esthétique du projet et le bon déroulement des travaux.

## CONSTAT n°4 :

**La tension est croissante sur le marché des entreprises RGE (reconnu garant de l'environnement).**

Dans une optique de massification de la rénovation énergétique, le territoire risque de faire face à une pénurie de main d'œuvre qualifiée pour conduire des travaux de rénovation thermique labellisés RGE, et par conséquent à une inflation des prix.

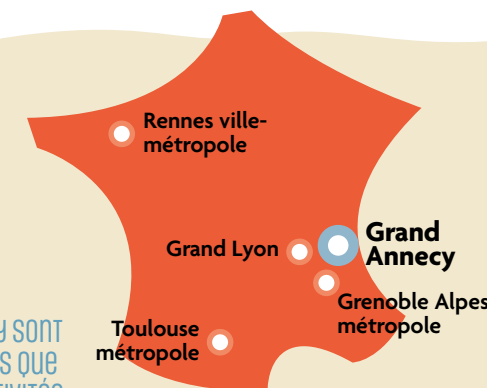
## AILLEURS EN FRANCE

Les aides du Grand Annecy sont globalement plus élevées que celles des autres collectivités comparées, mais moins universelles (manque de progressivité).

La gratuité du diagnostic pris en charge par le Grand Annecy (sous condition de réalisation des travaux pour les copropriétés) se distingue des pratiques des autres collectivités comparées (qui en financent seulement une partie, de 50% à 80%).

Tout comme pour le Grand Annecy, des financements complémentaires des collectivités (communes, départements, régions) sont souvent possibles mais difficilement identifiables.

LES AIDES DU GRAND ANNECY SONT GLOBALEMENT PLUS ÉLEVÉES QUE CELLES DES AUTRES COLLECTIVITÉS



Avec un bonus pour l'utilisation de matériaux biosourcés, le Grand Annecy se situe dans la tendance générale.

Des données comparatives concernant le type de rénovation (globale / partielle) et les résultats effectifs en matière de gain énergétique seraient à creuser post-étude.



# PISTES D'ÉVOLUTION

## COMMENT FAIRE CONNAÎTRE LE DISPOSITIF ET INCITER À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

### PISTE 1 Valoriser les projets réussis

- Communiquer sur des réalisations exemplaires.
- Partager les témoignages de propriétaires qui ont bénéficié du dispositif et qui en tirent aujourd'hui avantage.
- Porter une approche globale et esthétique du bâtiment.

### PISTE 2 Sensibiliser aux bonnes pratiques de chauffage pour éviter l'effet rebond (une tendance à chauffer plus, cumulée aux fortes hausses du prix de l'énergie, contrebalance les économies espérées à consommation identique pour un même foyer)

- Interventions post-travaux auprès des propriétaires et des syndics.
- Edition de documents pédagogiques mettant en avant des arguments liés à la crise énergétique.



## COMMENT FACILITER LA PRISE DE DÉCISION ?

### PISTE 3 Mettre en place de nouvelles incitations financières

- Système d'avances pour réduire l'effort financier des ménages.
- Renforcer la bonification actuelle pour l'utilisation de matériaux biosourcés.
- Pallier le manque de progressivité de l'aide pour les ménages intermédiaires.
- Promouvoir de nouvelles facilités de financement pour les personnes âgées.
- Sensibiliser les agences immobilières à l'importance d'informer les acheteurs d'éventuels frais supplémentaires à prévoir pour la rénovation des « passoires thermiques ».

### PISTE 4 Renforcer l'accompagnement des syndics de copropriété

- Poursuivre l'accompagnement actuel qui donne satisfaction concernant l'information et la planification des travaux.
- Renforcer la formation et le conseil sur l'obtention des prêts (PTZ et prêts collectifs) pour aider à une prise de décision éclairée.
- Engager des partenariats avec les syndics les plus présents et influents sur le territoire.

### PISTE 5 Simplifier l'accès au dispositif

- Rendre l'information davantage accessible aux propriétaires et au grand public.
- Renforcer les actions de communication ciblées pour augmenter significativement le nombre de demandes d'information.
- Simplifier le parcours de l'utilisateur (ou son explication) dont la complexité est aujourd'hui un frein (méfiance, découragement).
- Mieux accompagner les propriétaires pour qui le numérique est un frein.



## QUELLE EST LA RÉDUCTION EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE POST-TRAVAUX ?

L'étude n'a pas permis de répondre à cette question sur la base de l'indicateur comparatif des consommations énergétiques ante et post travaux. En effet, « l'effet rebond » identifié dans l'évaluation confirme qu'un travail de sensibilisation aux bons gestes de chauffage reste primordial pour accompagner efficacement l'amélioration technique de l'habitat.

La dimension prospective de l'étude a toutefois interrogé la capacité de la filière BTP à assurer des travaux en quantité et qualité suffisante pour répondre aux objectifs du Grand Anancy, ce qui conduit à émettre une dernière préconisation :

### PISTE 6 Accompagner la filière professionnelle

- Assurer la promotion des métiers du bâtiment sur le territoire.
- Favoriser le développement de l'offre de formation en lien avec les besoins des entreprises.
- Orienter les propriétaires intéressés vers un architecte formé à la rénovation énergétique.
- Mieux informer les professionnels de la filière.

**2022** Dans un contexte de sortie de crise sanitaire, et alors qu'une crise climatique sans précédent se confirme, une nette progression du nombre de recours aux aides à la rénovation énergétique du Grand Annecy est constatée.

Pour accompagner cette tendance positive, les résultats de l'évaluation sont partagés avec le service Habitat et les élus communautaires du Grand Annecy. Des recommandations d'ajustements techniques visant à faciliter l'accès au dispositif *J'éco rénove mon logement*, et à assurer son efficacité sur le long terme, sont priorisées.

**2023** Après quatre années de fonctionnement du dispositif, le nombre de rénovations effectuées chaque année ne cesse d'augmenter, dans une dynamique qui devrait permettre d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2025.

## ET POUR DEMAIN ?

Avec pour objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050, le **Pacte pour le Climat** vise une réduction de 65% des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel, d'ici 2030. Cela suppose de renforcer l'action pour rénover 4 600 logements par an (soit 5,5% du parc existant, chaque année) et prendre en compte de nouveaux enjeux comme la recherche du confort d'été et le développement de matériaux biosourcés.



**-65%**  
d'émissions de GES

**+4 600**  
logements rénovés par an



### Renseignements :

Tél. 04 50 09 99 32 | [jecorenove@solih.fr](mailto:jecorenove@solih.fr)

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

Cette évaluation a été menée par le service d'évaluation des politiques publiques du Grand Annecy.

Date de publication : octobre 2023.