Groupe de travail n°5 :

Rénovation énergétique des immeubles de logement

SYNTHESE DU GROUPE DE TRAVAIL :

Contexte et démarche

- Objectif : analyser et promouvoir l'**approche hors site** pour la rénovation énergétique de l'enveloppe des immeubles de logements, afin d'**accélérer et massifier** les rénovations.
- Méthode : quatre ateliers (mars-juillet 2025) avec retours d'expérience (Bouygues, CSTB, CD2E, Energysprong, etc.) et échanges avec des partenaires institutionnels (USH, ADEME, DGE, etc.).

Enjeux

- Pour respecter la **Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)**, **80 % du parc doit être rénové d'ici 2050**.
- Actuellement, la France est très en retard : il faudrait multiplier par 10 le rythme annuel de rénovations.
- Besoin : +200 000 professionnels et +5 Mds €/an pendant 10 ans.
- L'approche hors site peut contribuer à répondre à cet enjeu.

Valeurs ajoutées de l'approche hors site

- **Qualité** : éléments préfabriqués en usine → plus de contrôle → meilleure maîtrise de la performance thermique et de l'étanchéité.
- **Rapidité** : délais de chantier divisés par deux (ex. Comparaison avec ITE traditionnelle).
- **Moindre nuisance** : absence d'échafaudages, gêne limitée pour les locataires.
- **Fiabilité coûts/délais** : industrialisation = meilleure prévisibilité.
- **Environnement** : intégration de matériaux biosourcés, réduction des déchets.
- **Main-d'œuvre** : valorisation de profils non issus du BTP, féminisation accrue, baisse de la pénibilité.

Freins identifiés

- **Adaptabilité limitée** : tous les bâtiments ne sont pas « horsitables » (façades complexes, murs rideaux, etc.).
- **Besoin de volume** : les coûts ne sont amortissables qu'avec des programmes suffisamment grands → nécessité de regrouper les opérations.
- **Filière peu mature** : les industriels ont surtout investi le neuf, pas la rénovation.
- **Manque de compétences** : maîtrise d'ouvrage, concepteurs, entreprises et bureaux de contrôle doivent se former aux spécificités du hors site.

Process et outils

- Importance d'une **approche stratégique à l'échelle du patrimoine** (plan stratégique, regroupement des opérations, visibilité donnée aux industriels).
- **Analyse multi-échelles** : parc global → typologies de bâtiments → cas particuliers.
- Outils :
 - grille d'évaluation du potentiel « horsitable » (Giga Régio Factory),
 - référentiels de solutions par typologie – Définir des scénarii
 - modalités adaptées de consultation (conception-réalisation, AVP anticipés, allotissement favorisant les PME/TPE).
- Exemple : programme MASH (USH Pays de Loire) → 62 % des travaux confiés à des entreprises locales.

Conclusions et recommandations

1. **Approche patrimoniale stratégique** : connaître et segmenter son parc pour identifier les cas pertinents de hors site.
2. **Recherche de volume** : passer d'une logique produit à une logique projet, avec solutions adaptées aux typologies de bâtiments.
3. **Accessibilité aux PME/TPE** : développer des groupements et intégrer les acteurs locaux dans la filière.

L'approche hors site est ainsi identifiée comme un **levier clé pour accélérer la rénovation énergétique** et répondre aux objectifs de décarbonation, à condition d'une montée en compétences et d'une structuration de la filière.

[Accédez aux livrables et aux conclusions détaillées depuis l'Espace Membre \(réservé aux adhérents de l'association\)](#)