



# GROUPE INTERSUD

FACILITATEUR DE CHIFFRE D'AFFAIRES

## Lettre d'information n°107- Septembre 2025

*Cette lettre vous est proposée par INTERSUD, AFRECO, G2C et GCI et sera diffusée à leurs fidèles clients*

### **MaPrimeRénov' à l'heure du flou**

*Destiné à accélérer la rénovation énergétique du parc de logements, le dispositif MaPrimeRénov' n'en finit plus d'être révisé et raboté. Mettant en danger la trajectoire de décarbonation du secteur, mais aussi l'avenir des professionnels concernés. La newsletter du groupe Intersud fait le tour du sujet en dix points, pour mieux comprendre les tenants et aboutissants du débat.*

### **1-Le bâtiment, deuxième poste d'émission des gaz à effet de serre en France**

En France, le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre, après les transports. Il représente 27% des émissions de CO<sub>2</sub> et presque 45% de la consommation d'énergie finale. Et si une partie de ces émissions est imputable aux bâtiments tertiaires, le parc de logements en constitue l'essentiel. Décarboner ce dernier, notamment en réduisant et verdissant les consommations énergétiques, est donc indispensable pour atteindre la neutralité carbone en 2050, qui constitue toujours l'objectif officiel de la France.

### **2-4,8 millions de passoires énergétiques**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, on estimait que l'hexagone comptait 4,8 millions de logements classés comme passoires énergétiques, sur les 30 millions de résidences principales recensées dans le pays. Autrement dit, ces logements méritaient d'écoper d'une étiquette F ou G à l'issue d'un DPE (diagnostic de performance énergétique).

### **3- Interdictions de locations**

Les lois Énergie et climat de 2019 et Climat et résilience de 2021 prévoient d'interdire progressivement à la location les logements non considérés comme « énergétiquement décents ». Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il s'agit de ceux affichant une consommation

conventionnelle en énergie finale supérieure à 450 KWh/m<sup>2</sup>/an. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, un logement est considéré comme non décent si son DPE est classé G. Au 1<sup>er</sup> janvier 2028, cette mesure s'étendra aux logements classés F et au 1<sup>er</sup> janvier 2034 aux logements classés E seront également concernés.

## **4-500 000 logements à rénover par an**

Pour autant, les logements un peu mieux classés doivent également améliorer leurs performances. On estime ainsi que pour assurer la décarbonation du bâtiment à l'horizon 2050, 95% du parc doit faire l'objet d'une rénovation globale et performante. Cela implique la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017, et de 900 000 par an en 2030.

## **5-MaPrimeRénov', un outil idoine**

C'est pour faciliter la tâche des propriétaires, notamment modestes, qu'a été créé, en 2020, le dispositif MaPrimeRénov', en lieu et place de crédits d'impôts préexistants. Son objectif était clair : soutenir plus particulièrement les rénovations globales, jugées bien plus efficaces que les rénovations « par geste » (changement d'une chaudière, isolation partielle, etc.). Et aider en priorité les ménages modestes propriétaires de passoires énergétiques. Dans le cadre du plan de relance, 6,7 milliards d'euros sont mis sur la table. 150 000 foyers sont aidés en 2020, 700 000 en 2021. Les budgets oscillent entre 2,1 milliards d'euros en 2021 et 3,3 en 2024. Toutefois, sur 670 000 logements aidés en 2022, seuls 65 939 ont fait l'objet d'une rénovation globale. Ce n'est que fin 2024 que les rénovations d'ampleur commencent à prendre de l'ampleur, le chiffre de 200 000 pour l'année 2025 semblant alors à portée.

### **Quelques chiffres sur MaPrimeRénov' en 2024 (source : Anah)**

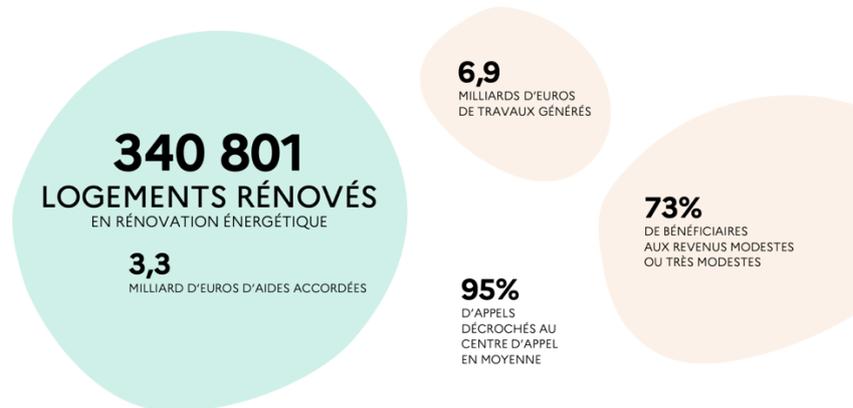
-91 374 aides accordées en 2024

-Un coût moyen en logement individuel est de 55 065 euros pour une aide moyenne de 36 271 euros.

-Depuis 2020, plus de 2,4 millions de logements aidés, dont plus de 330 000 rénovations d'ampleur, générant au total près de 37 milliards d'euros de travaux.

## Bilan à la fin du 4<sup>e</sup> trimestre 2024

MaPrimeRénov' 2024 : une dynamique qui progresse



## 6- Des changements en cascade

Rapidement, MaPrimeRénov' fait l'objet de modifications. Près d'une quinzaine ont été enregistrées. Parmi celles-ci, en 2024 par exemple, la rénovation par geste est simplifiée, le durcissement des règles, destiné à favoriser les rénovations globales, s'étant soldé par une diminution importante des dossiers.

## 7- Des dysfonctionnements importants

Le dispositif, toutefois, rencontre plusieurs dysfonctionnements : sa complexité tout d'abord, qui peut dissuader de nombreux ménages ; des délais d'octroi longs, qui font capoter des projets de rénovation ; le nombre insuffisant d'accompagnateurs agréés pour les rénovations d'ampleur ; et, enfin, une fraude non négligeable. En 2024, l'ANAH a estimé avoir évité, grâce aux contrôles, 229 millions d'euros de fraudes, celles avérées ayant atteint 8 millions d'euros. En 2025, le phénomène aurait pris de l'ampleur, certaines structures accompagnatrices visiblement peu fiables ayant déposé des dossiers douteux.

## 8- Brutal coup d'arrêt

Ces fraudes constituent le motif officiel du coup d'arrêt brutal au dispositif annoncé par le gouvernement au printemps dernier. Finalement, seule la rénovation globale est mise en pause totale fin juin, tandis que de nouvelles règles sont annoncées pour la rentrée de septembre 2025. Si elles ne changent pas pour les monogestes, le parcours accompagné de rénovation globale doit être bien moins généreux, encore plus ciblé sur les passoires énergétiques et les ménages modestes, et concerner beaucoup moins de logements. Seulement 13 000 dossiers seront acceptés d'ici à la fin 2025.

## 9-Des règles durcies en 2026

En 2026, les monogestes devraient également être rabotés. Début septembre a été annoncé l'arrêt des aides à l'isolation des murs (intérieure et extérieure), et aux chaudières biomasse. Mais ces annonces sont, bien entendu, dépendantes des discussions sur le budget 2026, que devra présenter le futur gouvernement... La rénovation globale annuelle de 900 000 logements en 2030 semble, dans ces conditions, bien compromise.

## 10-Les professionnels remontés

Les réactions des professionnels ne se sont pas fait attendre. D'autant que la conjoncture du bâtiment est déjà morose. Ainsi, la Capeb, Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, a rappelé dès les annonces gouvernementales, que l'activité du secteur avait reculé, sur un an, de 4,5 % au deuxième trimestre 2025. L'entretien-rénovation (- 1,5 % sur un an), n'étant pas épargné, par plus que les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements (-1,5 %). « Les carnets de commandes des artisans du bâtiment continuent de se détériorer, note la confédération. Fin juin 2025, ils ne représentent plus que 68 jours de travail en moyenne, soit environ 4 jours de moins qu'un an auparavant. (...) Plus d'une entreprise sur cinq signale des besoins de trésorerie. »

Et la Capeb de réclamer des aides mieux ciblées, bénéficiant à un maximum de ménages, pour provoquer « une dynamique de masse ». Elle note par ailleurs que les DPE réalisés à compter de 2026 favoriseront le chauffage électrique, « ce qui reclassera automatiquement près de 850 000 logements chauffés à l'électricité en meilleures catégories énergétiques sans aucun travail ».

Même son de cloche du côté de la FFB (Fédération française du bâtiment). Olivier Salleron, son président, s'alarme : « la politique énergétique de la France est sacrifiée sur l'autel de Bercy ! Le projet de révision ne pourra que casser définitivement le marché de la rénovation énergétique en France, déjà à la peine depuis la mi-2024. Comment les ménages, mais aussi les artisans et entrepreneurs du bâtiment pourraient-ils comprendre la répétition de tels virages à 180 degrés ? », a-t-il réagi.

Une chose est sûre : le dossier sera bientôt sur la table... d'un nouveau gouvernement !

**Intersud**

 04 91 19 02 00

**Afreco-G2C**

 04 72 88 69 00

**GCI**

 04 37 69 71 50