

La rénovation énergétique du parc Hlm en 2025

● **USH STATISTIQUES** / N° 6 • SEPTEMBRE 2026

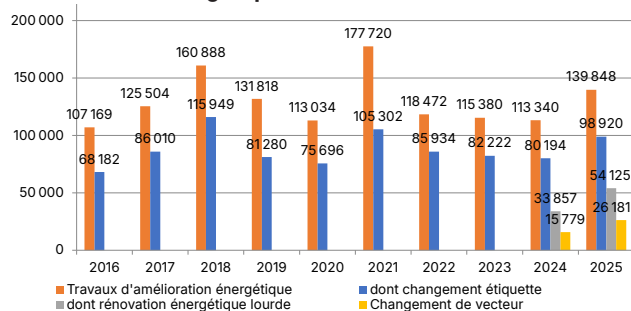
Après trois années de relative stabilité, les opérations d'amélioration énergétique dans le parc Hlm connaissent une nette reprise en 2025. Près de 140 000 logements devraient faire l'objet de tels travaux, soit 23 % de plus qu'en 2024, et 99 000 devraient bénéficier d'un changement d'étiquette énergétique. Les rénovations énergétiques lourdes et les changements de vecteur énergétique progressent également fortement, tandis que le dispositif Seconde vie connaît un démarrage encourageant avec près de 5 500 logements ayant bénéficié d'un agrément. Le traitement des passoires thermiques se poursuit, avec plus de 16 000 logements F ou G concernés. Les logements F ou G restant à traiter représentent aujourd'hui environ 6 % du parc social.



Une nette reprise des rénovations énergétiques en 2025

Selon l'Observatoire de la production locative (OPL) de l'Union sociale pour l'habitat [ENCADRÉ 1], près de 140 000 logements devraient faire l'objet de travaux d'amélioration énergétique en 2025 [FIGURE 1], soit une progression de 23 % par rapport à 2024, après un léger recul de 2 %. Parmi eux, 99 000 logements, soit 71 %, devraient bénéficier d'un changement d'étiquette énergétique à l'issue des travaux, une proportion stable depuis trois ans, dans la continuité des objectifs de décarbonation du parc [ENCADRÉ 2].

FIGURE 1 | Nombre de logements devant bénéficier de travaux d'amélioration énergétique



Source et champ : Observatoire de la production locative – USH, France entière, organismes Hlm
Lecture : En 2025, 139 848 logements font l'objet de travaux d'amélioration énergétique.

Cette reprise intervient après plusieurs années d'évolution contrastée. Stable autour de 106 000 logements entre 2013 et 2016, l'activité de rénovation énergétique avait fortement progressé en 2017 et 2018 sous l'effet notamment du prêt de haut de bilan bonifié. Elle avait ensuite ralenti à partir de 2019, puis été affectée par la crise sanitaire avant de rebondir en 2021 avec la mise en place du plan de relance. Les années 2022 à 2024 ont été marquées par une stabilisation autour de 115 000 logements concernés, dans un contexte de forte hausse des coûts des matériaux, de tensions sur les approvisionnements et de difficultés à trouver des entreprises disponibles.

Les rénovations énergétiques lourdes progressent fortement et le dispositif Seconde vie connaît un bon démarrage

Les organismes Hlm prévoient une rénovation énergétique lourde de 54 100 logements en 2025, soit une hausse de 60 % par rapport à 2024. Les projets de changement de vecteur énergétique progressent également, à 26 000 logements contre 16 000 un an auparavant (+66 %).

Ces évolutions s'inscrivent dans le contexte de la mise en place du fonds de rénovation énergétique du parc social (FREPS), dont l'enveloppe initialement annoncée au Congrès Hlm 2023 s'élevait à 400 millions d'euros par an pendant trois ans, avant d'être finalement fixée à 178 millions d'euros par an en 2024 et 2025. Le dispositif soutient les rénovations les plus ambitieuses (supérieures à 30 000 € par logement) des logements classés E, F ou G ainsi que les opérations de changement de vecteur énergétique. Les projets de rénovation lourde recensés par l'OPL ne recouvrent toutefois pas exactement le périmètre du FREPS.

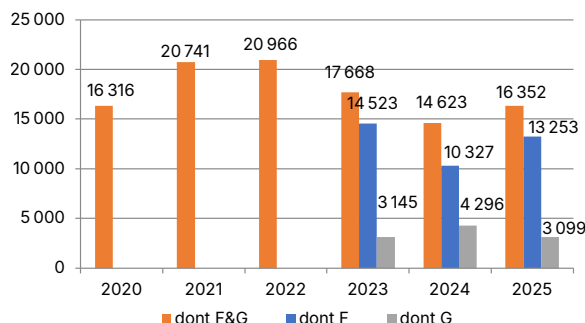
Parallèlement, le dispositif Seconde vie connaît en 2025 sa première année de mise en œuvre. Après la publication des derniers textes réglementaires en mars 2025, 5 478 agréments ont été délivrés aux organismes de logement social, dont 5 138 aux organismes Hlm. Les agréments sont très concentrés géographiquement : 46 % en Île-de-France et 18 % en Hauts-de-France, soit près des deux tiers des opérations. Le dispositif permet de bénéficier d'avantages fiscaux et financiers (exonération de TFPB, TVA à taux réduit, prêts dédiés et possibilité de revaloriser les loyers ou redevances maximaux des conventions APL) et vise à réhabiliter des logements anciens pour leur conférer un niveau de qualité proche de celui du neuf, notamment en matière de performance énergétique, en alternative à la démolition.

À titre de contexte, le budget 2026 du Gouvernement ne prévoit aucune aide de l'État dédiée à la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux, à l'exception du dispositif Seconde vie.

Le traitement des passoires thermiques se poursuit, mais à un rythme inférieur à celui du début des années 2020

Les perspectives de traitement des logements les plus énergivores progressent également en 2025. Plus de 16 000 logements classés F ou G devraient bénéficier de travaux de rénovation énergétique, soit une hausse de 12 % par rapport à 2024 [FIGURE 2]. Ces chiffres sont toutefois probablement sous-estimés, les informations sur les logements identifiés comme des passoires thermiques devant bénéficier de travaux étant incomplètement renseignées dans l'OPL.

FIGURE 2 | Logements classés F ou G devant bénéficier de travaux de rénovation énergétique



Source et champ : Observatoire de la production locative – USH, France entière, organismes Hlm
Lecture : En 2025, 16 352 logements classés F ou G bénéficient de travaux d'amélioration énergétique.

Cette évolution recouvre toutefois des situations différentes selon les classes énergétiques. Les travaux concernant les logements classés F progressent fortement (+28 %), tandis que ceux portant sur les logements classés G diminuent (-28 %). En moyenne, sur les trois dernières années, les organismes prévoient chaque année la rénovation d'environ 12 700 logements F et 3 500 logements G.

Malgré cette progression, le rythme de traitement demeure inférieur à celui observé en 2021 et 2022, où plus de 20 000 passoires thermiques étaient concernées par des travaux. Plusieurs facteurs peuvent contribuer à expliquer cette évolution : l'augmentation des coûts de rénovation, les difficultés de réalisation de certaines opérations (copropriétés mixtes avec absence de majorité, bâtiments protégés ou logements individuels où les travaux sont plus coûteux), l'évolution continue de la méthode DPE remettant en cause la capacité pour les OLS de définir une stratégie d'éradication des passoires, ainsi que les tensions sur le secteur du bâtiment. Par ailleurs, l'achèvement progressif de nombreuses opérations de rénovation urbaine financées par l'ANRU, qui comportent souvent un volet de rénovation énergétique, contribue également à cette évolution.

ENCADRÉ 1 | SOURCES ET MÉTHODOLOGIE

L'Observatoire de la production locative (OPL) est une enquête exhaustive menée par l'Union sociale pour l'habitat auprès des organismes Hlm (Coopératives Hlm, Entreprises sociales pour l'habitat et Offices publics de l'habitat). Les résultats présentés ici sont issus du bilan 2025 de la partie de l'OPL consacrée aux travaux de rénovation énergétique, au travers des ordres de services lancés, que ces travaux bénéficient d'une aide de l'État ou non. Ils offrent donc une vision exhaustive du champ considéré.

Les changements d'étiquette énergétique correspondent à des estimations réalisées avant l'achèvement des travaux et sont susceptibles d'évoluer. Par ailleurs, la définition des travaux de rénovation énergétique peut varier selon les organismes, malgré les précisions apportées au questionnaire, ce qui complexifie l'interprétation des résultats. Enfin, un même logement pouvant faire l'objet de plusieurs opérations au cours du temps, les résultats annuels ne doivent pas être additionnés.

Les résultats relatifs aux projets du dispositif Seconde vie sont issus du bilan 2025 du système d'instruction des aides à la pierre (SIAP).

Un stock de passoires thermiques estimé autour de 6 % du parc

Au-delà des flux annuels de rénovation, le parc social compterait au 1^{er} janvier 2025 environ 284 000 logements classés F ou G, soit près de 6 % du parc, et 697 000 logements E, soit 14 % du parc, selon les données de l'ONRE (Observatoire national de la rénovation énergétique). Les autres sources disponibles (Ancols, RPLS) aboutissent à des estimations relativement proches, même si leur comparaison doit tenir compte des différences de date, de modalités de collecte et de méthode de calcul.

Par ailleurs, la disponibilité et la mise à jour des diagnostics de performance énergétique (DPE) restent inégales selon les organismes, ce qui complique l'évaluation précise du stock de logements concernés. L'interprétation de l'évolution du stock de passoires thermiques est également rendue plus complexe par les évolutions récentes des règles du DPE. La révision de la méthode de calcul applicable aux logements de moins de 40 m² a déjà conduit à une diminution du nombre de logements considérés comme des passoires énergétiques, principalement dans le parc privé, où les petites surfaces sont davantage représentées. La modification du coefficient de conversion de l'électricité entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2026 (passage de 2,3 à 1,9) va avoir un impact sur le classement énergétique d'une partie du parc social, de même que l'abaissement à 1,7 acté pour le 1^{er} janvier 2027. Les évolutions futures refléteront à la fois les effets réels des travaux réalisés par les organismes et ceux des évolutions méthodologiques du DPE.

Rédacteur : Jean-Louis Bonnet

ENCADRÉ 2 | LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, UN ENJEU MAJEUR POUR LE PARC SOCIAL

Le secteur du bâtiment représente 43 % de la consommation d'énergie en France et près de 24 % des émissions nationales de gaz à effet de serre. La réduction de son empreinte environnementale constitue donc un enjeu majeur de la transition écologique. À l'échelle européenne, le paquet « Fit for 55 » fixe un objectif de réduction d'au moins 55 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 1990, ainsi que celui d'un parc immobilier décarboné à l'horizon 2050. En France, la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit l'éradication progressive des logements les plus énergivores : les logements classés G sont concernés depuis 2025, cette mesure s'étendra aux logements classés F en 2028 et aux logements classés E en 2034. La Stratégie nationale bas carbone fixe une trajectoire de long terme visant à disposer, à l'horizon 2050, d'un parc de logements principalement composé de logements classés A ou B.

Le parc social est pleinement engagé dans cette trajectoire. De fait, sa performance énergétique est globalement meilleure que celle du parc privé : la part des passoires thermiques (logements classés F et G) y est nettement plus faible (6 %) que dans le parc locatif privé (14 %). Les organismes Hlm doivent toutefois poursuivre leurs efforts de rénovation. La feuille de route conclue en 2025 entre l'État et le Mouvement Hlm fixe ainsi un objectif annuel de 125 000 rénovations thermiques, avec une attention particulière portée au traitement des passoires énergétiques.