

Concertation nationale sur l'énergie et le climat

CAHIER D'ACTEUR

N°309



Le bâtiment est le secteur dont l'objectif de réduction carbone est le plus important.

Eu égard à sa contribution globale à l'empreinte carbone nationale, faire reposer tant d'efforts sur un secteur indispensable pour loger les citoyens français, n'est pas réalisable.

Contact :
f.hovorka@fpifrance.fr

Le point de vue de la FPI sur les documents de planification énergie climat soumis à la concertation

EN BREF

La filière immobilière et construction, en France, s'est totalement transformée ces 25 dernières années (avec 4 réglementations thermiques et environnementales successives) et ressort dorénavant clairement en avance au sein de l'Union européenne (UE) à double titre :

- La France est le seul pays où l'ensemble de la production neuve est réglementairement aligné à la taxonomie UE en termes de performance énergétique et carbone ;
- La RE 2020 respecte déjà les objectifs 2030 de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) de mai 2024 en termes de performance énergétique et carbone

Au regard de l'importance du secteur (11% du PIB), il semble indispensable, en termes financier et d'emplois, que celui-ci fasse l'objet d'une stratégie spécifique et détaillé au sein de la SNBC et de la PPE et que son bouclage avec le scénario mobilité et l'usage des sols soit assuré.

L'impact de l'immobilier

Le poids carbone du secteur

La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) repose sur une estimation globale des émissions de gaz à effet de serre (GES) du secteur du bâtiment, souvent présenté comme responsable de 30 % des émissions nationales. Cependant, ce chiffre englobe l'ensemble du cycle de vie des bâtiments (construction, rénovation, usage, démolition), ainsi que les émissions liées au parc existant, bien plus énergivore que les constructions neuves.

Selon les rapports officiels (Citepa et Haut Conseil pour le Climat), le poids du secteur immobilier résidentiel dans les émissions de gaz à effet de serre est bien plus faible :

- **16 % des émissions nationales** proviennent du secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire combinés). Ces émissions incluent les usages nécessaires au fonctionnement du bâtiment, ainsi que tous les usages spécifiques (électroménager, informatique...) qui représentent environ 35 % de la consommation énergétique de ces bâtiments.
- **12 % des émissions nationales** proviennent spécifiquement des logements.

Quant au poids carbone de la construction/rénovation dans les émissions nationales, il est d'environ 1 à 4% (5 à 20Mt).

Ce biais initial entraîne des **conséquences stratégiques problématiques** :

1. **Une politique dissuasive pour la construction neuve** : En mettant l'accent sur les émissions globales du secteur sans distinction entre ancien et neuf, l'État favorise des mesures restrictives contre le logement neuf.
2. **Une sous-valorisation de la performance du neuf** : Les bâtiments neufs, construits selon des normes strictes comme la RE2020, consomment jusqu'à **5 fois moins d'énergie** que les bâtiments anciens et affichent une empreinte carbone beaucoup plus faible sur leur cycle de vie.
3. **Un impact sur la production de logements** : En amplifiant la perception du "poids carbone" de la construction, ce raisonnement contribue à une approche anti-construction, freinant la production de logements pourtant nécessaires pour répondre aux besoins croissants des Français notamment dans les territoires de réindustrialisation et en développement économique.

Les limites de la rénovation

Performances énergétiques :

Même après rénovation, les bâtiments anciens rénovés atteignent rarement les performances énergétiques d'un bâtiment neuf. Par exemple :

- **Consommation énergétique** : La consommation énergétique moyenne d'un logement ancien rénové reste significativement plus élevée que celle d'un logement neuf. Alors que les bâtiments neufs consomment en moyenne entre 40 et 60 kWhép/m²/an selon la RE2020, les bâtiments rénovés peinent souvent à descendre sous les 150 kWhép/m²/an, voire plus.
- **Technologies et matériaux** : Les bâtiments anciens, même rénovés,

sont souvent limités par les technologies disponibles au moment de leur conception. Il peut être coûteux ou impossible de les adapter aux nouvelles normes énergétiques ou aux innovations écologiques.

Coût et faisabilité technique :

- **Rénovation lourde et coût élevé :** Les rénovations, surtout celles qui visent des améliorations significatives de la performance énergétique, sont souvent extrêmement coûteuses et complexes. Elles nécessitent parfois une refonte complète des systèmes de chauffage, de ventilation, d'isolation et même de la structure du bâtiment. Dans la majorité des cas, le coût de telles rénovations dépasse celui de la construction neuve.
- **Limites techniques :** Tous les bâtiments ne se prêtent pas à une rénovation efficace. Certains sont trop anciens ou disposent d'une structure avec une durée de vie résiduelle insuffisante pour envisager une rénovation performante. Dans ces cas-là, la démolition et la reconstruction s'avèrent plus performantes d'un point de vue économique et environnemental.

Impact limité sur le parc global de logements :

- **La rénovation ne permet pas de créer de nouveaux logements supplémentaires.** Elle s'applique principalement à des bâtiments déjà occupés et plus rarement à des logements vacants. Or, pour répondre à la demande croissante en logements, notamment dans les zones tendues, il est essentiel de continuer à construire du neuf.
- **Insuffisance du rythme de rénovation :** Même si l'on rénoverait tous les bâtiments existants, cela

ne suffirait pas à atteindre les objectifs de performance énergétique fixés pour 2030 ou 2050. Le rythme de rénovation actuel est actuellement trop lent pour avoir un impact significatif sur le parc immobilier global dans les temps impartis.

Les hypothèses sous-jacentes

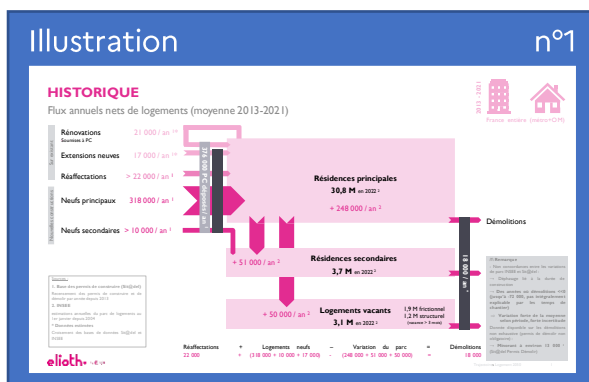
Les hypothèses sous-jacentes aux objectifs assignés au secteur du bâtiment paraissent discutables.

C'est le cas de la baisse importante du volume de construction neuve passant de l'ordre de 400 000/an logements entre 2010 à 2020 à environ 284 000.

Les projections explicitant cette baisse de la construction ne semblent pas cohérentes avec les trajectoires démographiques et sociétales à horizon 2030 et ne permettent pas la résorption du déficit de logement actuel.

C'est aussi le cas en termes de rénovation énergétique où l'objectif de 600 000 rénovations d'ampleur par an, dont 400 000 maisons individuelles, constitue un effort colossal au regard des tout au plus 150 000 observées aujourd'hui.

Bien que la FPI souligne l'effort de transparence réalisée par l'administration sur la publication des hypothèses, cette dernière est incomplète car ne couvrant que la période 2020-2030 alors même que la SNBC est attendue à 2050.



L'importance de la construction neuve :

La construction neuve joue un rôle indispensable dans la transition énergétique pour plusieurs raisons :

Des bâtiments neufs ultra-performants :

Grâce à la réglementation RE2020, les nouveaux bâtiments sont non seulement très peu consommateurs d'énergie, mais ils sont aussi peu émetteurs en carbone grâce à des systèmes performants pour le chauffage et la ventilation notamment.

Adaptation aux nouvelles normes : Les bâtiments neufs sont conçus dès le départ pour répondre aux exigences environnementales et climatiques à long terme. Ils sont pensés pour être résilients aux évolutions du climat, alors que les bâtiments rénovés peuvent nécessiter des mises à niveau ultérieures.

Réponse aux besoins locaux : La construction neuve permet de répondre précisément à la demande de logements dans les zones géographiques où elle est la plus forte, contrairement à la rénovation de locaux vacants, qui est dépendante de l'emplacement des bâtiments existants, souvent situés dans des zones moins recherchées.

Émissions de CO₂ : Même avec les matériaux de construction pris en compte, un bâtiment neuf génère globalement moins de CO₂ à long terme qu'un bâtiment ancien rénové, en raison de ses performances énergétiques

Proposition de scénario alternatif

Nous proposons d'établir un budget carbone total d'ici 2050 (base GIEC du « reste à émettre 2050 » pondéré par la population).

1. Allocation du budget national aux secteurs (bâtiment, industrie, transport, autres) :

Émissions cumulées jusqu'en 2050 des différents secteurs (sur la base des

trajectoires actuelles) afin de calculer un facteur de pondération à appliquer à chaque secteur. Cela permet de caractériser un budget prenant en compte les capacités des secteurs à se décarboner.

Le budget de carbone d'exploitation des bâtiments correspond alors au secteur bâtiment.

2. Calcul du budget de carbone « embarqué » :

Caractériser la part des émissions de l'industrie des produits de construction et de rénovation des bâtiments.

Définir un modèle input/output de l'économie mondiale permettant ensuite de quantifier la part d'émissions importées pour les produits de construction des bâtiments (afin de disposer de l'information en dehors du périmètre de calcul).

3. Allocation du budget de carbone embarqué sur les rénovations et constructions neuves :

Pondération en fonction des impacts cumulés de 2020 à 2050 à partir des trajectoires d'évolution des surfaces rénovés et construites

Modèle d'évolution du stock bâtiment : projection à partir de l'augmentation de population à horizon 2050, avec l'hypothèse chaque année de 6 nouveaux logements pour 1000 habitants.

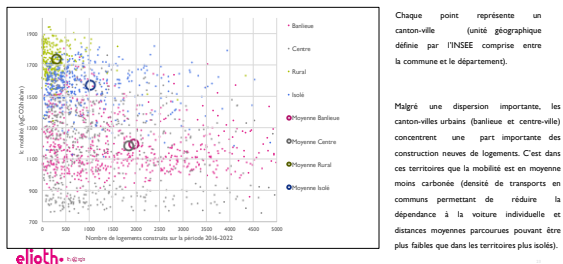
Évolution du taux de rénovation annuel : % de rénovation qui augmente linéairement de 1% actuellement à 3% en 2050

Le bouclage territoire /mobilité

Celui-ci devra être pris en compte à partir des entités urbaines (banlieue et centre-ville) qui concentrent une part importante des constructions neuves de logements. C'est dans ces territoires que la mobilité est en moyenne moins carbonée (densité de transports en

communs permettant de réduire la dépendance à la voiture individuelle et distances moyennes parcourues pouvant être plus faibles que dans les territoires plus isolés). C'est dans ces territoires que la construction neuve est la plus concentrée

COMPARAISON MOBILITÉ COURTE DISTANCE / CONSTRUCTION NEUVE



Conclusion

Il est regrettable de ne pas connaître la sensibilité des différentes hypothèses et variables retenues sur la réalisation des objectifs. Ceci permettrait un réel examen critique des objectifs de filière et de la stratégie dans son ensemble.

Nous sommes à la disposition de la DGE pour élaborer ensemble les prochaines simulations prospectives afin de d'éclairer l'ensemble des acteurs sur les trajectoires envisageables et leur impact.