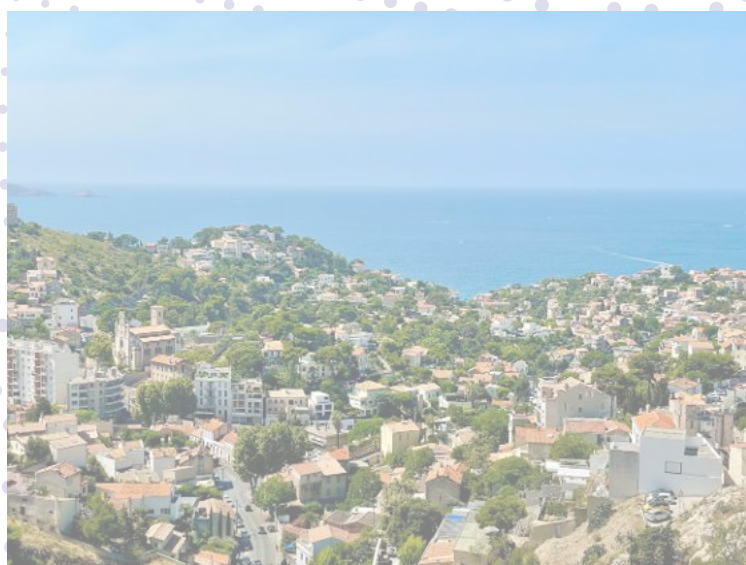


Livre blanc

# Habiter la France en 2050

Accompagnons les parcours de vie  
dans un pays qui se transforme !

Septembre 2026





**Par Philippe PELLETIER**  
Président du Plan Bâtiment Durable

Cet ouvrage est le fruit d'une formidable entreprise collective qui nous permet de poser ensemble les jalons du chemin vers des bâtiments durables et désirables, que nous voulons conforter pour les vingt-cinq ans qui s'ouvrent, en cherchant à débloquent les parcours de vie dans un pays qui change.

Voilà quinze ans déjà que nous œuvrons de concert, rassemblant autour du Plan Bâtiment Durable, inventé par Jean-Louis Borloo, les filières du bâtiment et de l'immobilier pour penser et cadencer notre marche vers 2050, ce cap fixé au lendemain du Grenelle de l'environnement, pour atteindre la neutralité carbone et la basse consommation.

Le moment était venu d'ajuster notre regard et nos actions aux défis d'aujourd'hui : au-delà de la rénovation des bâtiments, la recherche de souveraineté énergétique oblige à renforcer la sobriété de nos comportements et à accélérer l'électrification des usages, et la fragilité croissante de la société appelle à une meilleure prise en compte de la santé dans nos lieux de vie ; les dérèglements climatiques viennent de surcroît mettre en première ligne le besoin majeur d'adaptation des bâtis pour faire face aux vagues de chaleur, aux incendies, au recul du trait de côte, au retrait-gonflement des argiles, comme aux inondations d'espaces urbanisés. Et puis les rigueurs budgétaires conduisent à reconsidérer les financements de l'action, dans le même temps que celle-ci s'ajuste et se transforme au plus près des territoires, incitant à revoir la gouvernance publique qui porte la dynamique.

Mais plus encore, au-delà de la nécessaire transformation du parc bâti, ce sont les personnes qui l'occupent qui sont au centre de nos stratégies : nous voulons agir pour que chacune d'elles puisse habiter la France en 2050. Nous avons ainsi décidé ensemble de lancer durant cette année 2026 une vaste concertation en vue de dégager des consensus de place dans le but qu'ils inspirent les politiques publiques qui se déploieront l'an prochain à la suite des élections. Avec l'appui décisif du Club de l'amélioration de l'habitat, du réseau bâtiment durable, de l'Ifpeb et de Construction21, comme des très nombreux partenaires publics et privés qui apportent réflexion et expérience à la concertation et envers qui j'exprime ma reconnaissance, nous dessinons ainsi un programme consensuel de transformation du parc bâti à l'horizon 2050, que précisent les pages qui suivent : on y lira, ordonnées autour de quelques thématiques que nous espérons inspirantes, des propositions de nature à accroître notre efficacité collective et à répondre de façon mieux ajustée aux défis de ce quart de siècle.

Le moment est venu d'engager la première grande politique de transformation du bâti existant, pour le réaligner avec les territoires, le climat et les évolutions démographiques.



**Par Jean-Pascal CHIRAT**

Délégué Général  
du Club de l'Amélioration de l'Habitat

**A**u cours du second semestre 2025, le président du Plan Bâtiment Durable (PBD), Philippe PELLETIER a lancé l'idée de dresser un bilan d'étape des travaux et actions menées ensemble depuis plus de 15 ans sur les sujets de la transition environnementale dans le bâtiment. L'objectif étant de pouvoir ajuster et orienter plus finement les réflexions communes de la filière entretien-rénovation pour donner un souffle nouveau à l'ensemble des démarches, en bonne adéquation avec les mutations profondes qui impactent nos modèles sociétaux et plus particulièrement celles portant sur la transformation du parc immobilier bâti et ses conséquences sur l'habitat.

Dans cette perspective, Philippe PELLETIER m'a sollicité pour engager, avec le Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH) et avec l'appui de ses fidèles compagnons de route dont tout particulièrement L'Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) dirigé par Christophe RODRIGUEZ, une vaste démarche de concertation « Transformons ensemble le bâti existant à horizon 2050 ! ». Cette initiative ayant pour ambition de rassembler les compétences et expertises de chacun pour écrire à plusieurs mains une nouvelle « Road Map » devant rythmer notre parcours pour les 25 ans à venir ! Plus de 40 organisations partenaires se sont spontanément portées volontaires pour animer les débats et enrichir nos connaissances partagées, dans le cadre de groupes d'études, afin de livrer un document de référence et d'analyse argumenté et informatif constituant le fruit d'un consensus collectif robuste.

L'ouvrage issu de ce travail et les engagements puissants qu'il sous-tend seront présentés aux appareils politiques candidats aux échéances électorales nationales de 2027 en souhaitant qu'ils puissent s'inspirer de ces recommandations fondamentales. Cette mission répond parfaitement à la doctrine du Club de l'Amélioration de l'Habitat qui depuis plus de 35 ans agit pour mesurer, comprendre et dynamiser les activités de rénovation, transformation et optimisation du parc résidentiel français.

En ce sens, le CAH, ses membres et partenaires, œuvrent ensemble pour la sauvegarde de notre environnement, la préservation de notre souveraineté, la réussite de nos objectifs économiques et la qualité de vie de nos concitoyens.

Un immense merci à l'ensemble des contributeurs qui, par leur engagement, leurs expertises et leur travail d'équipe, ont largement participé à la réussite de cette démarche collective. Nous poursuivrons, au-delà des échéances évoquées, nos engagements pour porter haut et fort la foi qui nous anime au service de l'habitat et des habitants.

## Les partenaires



Directeur de la publication  
Philippe PELLETIER

Maquette  
Construction21

Coordination éditoriale  
Laetitia COMITO-BERTRAND

Photos de couverture  
Lisadelarte, Gaten Letoffe, Noor Schal, Nalam Team

PLAN BATIMENT DURABLE, Ministère de la Transition écologique - Tour Sequoia  
92800 PUTEAUX - Publication : Septembre 2026

La concertation  
en quelques  
chiffres...

**1 an**  
de concertation

**42**

partenaires

**6**

groupes de travail

**+200**

contributeurs

**9**

régions

**3**

piliers

**8**

engagements

## En résumé : les trois piliers, nos huit engagements

Ce livre blanc est le fruit d'une année de concertation conduite par le Plan Bâtiment Durable, avec le concours du Club de l'Amélioration de l'Habitat, du Réseau Bâtiment Durable et de nombreuses fédérations, collectivités, entreprises, experts et acteurs publics et privés. Son ambition est simple : faire émerger des consensus capables d'inspirer les politiques publiques des prochaines années.

### LA CRISE DU LOGEMENT N'EST PAS LA MALADIE. ELLE EN EST LE SYMPTÔME

Depuis cinquante ans, notre patrimoine bâti s'est progressivement désaligné des grandes transformations du pays : démographie, climat, modes de vie, géographie des territoires et pouvoir d'achat. Continuer à répondre aux défis de demain avec les outils d'hier reviendrait à prolonger cette crise.

Ce n'est pas une crise de production, c'est une crise d'adaptation. Le débat public continue largement d'aborder les difficultés du logement comme une crise de production. Cette lecture est devenue insuffisante. La France est confrontée à un défi plus large : adapter son patrimoine bâti aux transformations du XXI<sup>e</sup> siècle. Logements, bureaux, commerces, équipements publics ou établissements de santé constituent un même patrimoine, aujourd'hui confronté à un désalignement croissant.

Désalignement avec la démographie, marquée par le vieillissement et la décohabitation. Désalignement avec le climat, qui transforme les conditions d'habitabilité et fragilise l'assurabilité de certains territoires. Désalignement avec les évolutions économiques, les usages et les mobilités. Désalignement avec la géographie du désir, qui redistribue l'attractivité des territoires plus rapidement que l'offre ne peut s'adapter. Désalignement enfin entre le coût du logement et les revenus des Français : le logement représente aujourd'hui près de 28 % du budget des ménages, et plus de 40 % pour les plus modestes.

Ces désalignements rendent les parcours de vie plus difficiles : accéder à un logement, changer de territoire, vieillir chez soi ou adapter son habitat.

## LE CHOC D'OFFRE DE DEMAIN VIENDRA GRANDEMENT DU PATRIMOINE EXISTANT

La grande majorité du patrimoine bâti de 2050 existe déjà aujourd'hui. La construction neuve continuera naturellement de jouer un rôle essentiel, notamment dans les territoires en tension, mais elle ne pourra plus, à elle seule, répondre aux défis du XXI<sup>e</sup> siècle. Le principal changement consiste à faire de la transformation du patrimoine existant un pilier majeur de notre politique de l'habitat.

Une part importante du potentiel de création de logements se trouve déjà dans ce patrimoine : sous-occupation, vacance, transformation de bureaux ou de commerces, division de grands logements, adaptation au vieillissement ou réutilisation de bâtiments devenus inadaptés à leurs usages.

Le logement social, engagé depuis plusieurs années dans une profonde dynamique de transformation de son patrimoine, constitue l'un des fers de lance de cette évolution aux côtés des acteurs privés.

Le patrimoine existant n'est pas seulement un stock à entretenir : il constitue un véritable réservoir d'opportunités, capable de générer un choc d'offre fondé sur l'adaptation, la réaffectation et la remise en mouvement des espaces déjà construits. Les ressources existent déjà. Il faut apprendre à les mobiliser.

La transformation du patrimoine est souvent abordée sous l'angle du manque de financement. Cette lecture est devenue partielle. Dans un contexte durable de contrainte des finances publiques, l'enjeu est moins de trouver de nouvelles ressources que de mieux mobiliser celles qui existent déjà.

La France dispose d'un stock considérable de richesse immobilière encore insuffisamment mobilisé pour financer l'adaptation de son patrimoine. Des mécanismes existent déjà : prêt avance mutation, dispositifs hypothécaires ou autres formes de mobilisation de la valeur patrimoniale. L'enjeu est désormais de leur permettre de changer d'échelle.

Les aides publiques conserveront un rôle central pour protéger les ménages les plus fragiles, accompagner les locataires en situation de précarité et soutenir les transformations qui ne pourront être financées par la seule mobilisation du patrimoine privé. Leur efficacité dépendra autant de leur stabilité que de leur montant.

## REDONNER CONFIANCE, REDONNER UN CAP

Au-delà des questions techniques, financières ou réglementaires, la transformation du patrimoine est aussi devenue une question de confiance. Confiance des ménages, des propriétaires et des territoires dans leur capacité à préparer l'avenir.

Cette perte de confiance traduit une difficulté plus profonde : nous peinons à raconter le projet collectif qui donne du sens aux transformations à venir. Comme la reconstruction de l'après-guerre ou le Grenelle de l'environnement en leur temps, l'adaptation du patrimoine existant a besoin d'une ambition capable de fédérer les acteurs et de projeter le pays vers l'avenir. La France ne part pas de zéro.

Elle dispose d'atouts considérables : un parc social fortement engagé dans la transformation de son patrimoine, des filières reconnues, des collectivités innovantes, des entreprises expérimentées et de nombreuses solutions déjà éprouvées. L'enjeu n'est plus d'inventer un nouveau modèle, mais de permettre à ces réussites de changer d'échelle.

**« Le moment est venu de nous rassembler autour d'une politique renouvelée de transformation, pour la réaligner avec les territoires, le climat et les évolutions démographiques. »**

## CE NOUVEAU PACTE REPOSE SUR TROIS PILIERS ET HUIT ENGAGEMENTS

Depuis cinquante ans, notre politique de l’habitat s’est principalement construite autour d’un objectif : produire davantage. Le défi des prochaines décennies est d’une autre nature : faire de la transformation du patrimoine existant un pilier majeur de notre politique de l’habitat.

### PILIER N°1

## Remettre le patrimoine en mouvement.\*

Nos réglementations, notre fiscalité, nos normes et une partie de nos doctrines ont été conçues pour accompagner la production de logements neufs. Elles doivent désormais être repensées pour faciliter les changements d’usage, les mutations, les transmissions, les divisions, les regroupements et les rénovations.

Chaque mouvement constitue une opportunité de mise à niveau du patrimoine. Les politiques publiques doivent donc faire du mouvement le moteur de la transformation. Cette dynamique devra être pilotée à l’échelle des bassins de vie et se concrétiser au plus près du terrain, à l’échelle des quartiers. C’est en fluidifiant ces mouvements que pourra émerger un véritable choc d’offre fondé sur la transformation de l’existant.

*\*Annexe 1 - Chiffres clés*

### Engagement 1 : Mettre le patrimoine en mouvement

L’enjeu n’est plus seulement de produire davantage de logements neufs, mais de mieux utiliser ceux qui existent déjà et concevoir un habitat mieux adapté à chaque étape de la vie. Les décennies qui viennent exigeront davantage d’adaptation, de résilience, de changement d’usage et de mobilité résidentielle. La transformation du bâti doit donc s’inscrire dans une dynamique durable dans le temps.

### Engagement 2 : Faire du bassin de vie la nouvelle unité d'action

Le bassin de vie représente pour les habitants un espace géographique fonctionnel à géométrie variable au sein duquel s’organisent leurs mobilités entre logement, services, commerces, soins, activités professionnelles, culturelles, culturelles... C’est à l’échelle intercommunale que peuvent idéalement se constituer ces bassins de vie en mesure de structurer les réponses adaptées aux réalités locales. Les territoires doivent, pour cela, disposer de capacités d’action pour adapter les outils, coordonner les acteurs en vue de permettre à chacun de construire son parcours de vie sans avoir à choisir entre son territoire, ses proches et ses opportunités.

### Engagement 3 : Passer de la parcelle à l'écosystème territorial

La transformation du patrimoine bâti doit être pensée en termes de requalification sur une échelle spatiale plus large que celle uniquement limitée au bâtiment ou à la parcelle afin de faire émerger des solutions efficaces à même d’améliorer le cadre de vie des habitants en s’adaptant aux changements environnementaux et sociétaux tout en créant des opportunités de développement. Cette transformation nécessite une évolution des modèles de gouvernance associant l’ensemble des parties prenantes, collectivités, propriétaires, investisseurs, opérateurs et habitants, autour d’un projet commun, intégrant les contraintes climatiques, démographiques et environnementales tout en associant les nouveaux usages de l’habitat, l’accessibilité, la santé, le confort et la qualité de vie.

## **PILIER N°2**

### **Redonner confiance aux Français pour transformer leur habitat.\***

Adapter le patrimoine suppose d'abord de redonner confiance. Les Français doivent pouvoir s'appuyer sur des tiers de confiance capables d'anticiper les évolutions de leurs parcours de vie, de leur habitat et de leur environnement.

La transformation ne peut plus être abordée sous le seul angle de la rénovation énergétique. Elle doit intégrer l'adaptation climatique, la mise en sécurité des habitants, le vieillissement, les nouveaux usages, l'accessibilité, la santé, le confort et la qualité de vie.

Elle suppose aussi de faire émerger de véritables opérateurs de transformation capables de concevoir, coordonner et réaliser des projets globaux. C'est à cette condition que cette nouvelle filière pourra changer d'échelle.

*\*Annexe 1 - Chiffres clés*

#### **Engagement 4 : Faire de l'habitabilité un nouveau défi collectif**

Il ne s'agit plus seulement de se loger au sens premier du terme, mais de permettre à chacun d'occuper un habitat adapté aux réalités de sa vie dans les meilleures conditions d'habitabilité. Dans cette perspective il faut pouvoir articuler rationnellement des mesures d'adaptation aux évolutions climatiques, environnementales et sociétales et d'atténuation de leurs effets contraignants afin de pouvoir mieux vivre, travailler, vieillir et se projeter durablement.

#### **Engagement 5 : Accompagner et consolider les parcours de transformation**

Dans un contexte de complexité des dispositifs publics, d'incertitude de financement, de fragmentation des acteurs et de contraintes diverses, les parcours de vie peuvent devenir de véritables parcours d'obstacles. Il s'agit donc de faire apparaître des compétences nouvelles, reconnues et qualifiées de tiers de confiance, en mesure d'accompagner les habitants dans la durée. Ces intermédiaires de confiance devront disposer d'une aptitude à anticiper les évolutions de l'habitat dans son environnement plutôt qu'à se limiter à l'accompagnement d'opérations de travaux ponctuelles.

#### **Engagement 6 : Faire émerger une filière de la transformation qualifiée**

La transformation du patrimoine doit pouvoir s'appuyer sur une offre professionnelle lisible et crédible, apte à prendre en charge l'ensemble des étapes des parcours de travaux et de services.

Cela doit conduire à l'émergence d'opérateurs globaux formés et structurés pour pouvoir intégrer diagnostic, ingénierie, financement, réalisation, exploitation et évaluation des résultats.

Le rôle de cette filière qualifiée devra être d'accélérer les mutations dans le parc existant et d'en diffuser à grande échelle les solutions, les compétences et les modèles économiques permettant leur reproduction. Transformer l'existant doit devenir plus simple, plus rapide et plus accessible qu'aujourd'hui.

## **PILIER N°3**

### **Rendre le logement durablement accessible.\***

La maîtrise du coût du logement doit devenir un objectif national. Pendant plusieurs décennies, la hausse de la valeur immobilière a largement absorbé celle des coûts de construction. Ce modèle atteint aujourd'hui ses limites : nous ne pouvons plus compter sur une nouvelle hausse des prix pour financer l'adaptation du patrimoine.

La hausse passée des prix a toutefois constitué un important stock de richesse immobilière. L'enjeu est désormais de mieux mobiliser cette valeur, en complément de l'épargne des ménages et d'aides publiques plus stables et mieux ciblées, afin de financer durablement la transformation sans renchérir le coût du logement.

Le livre blanc décline ce nouveau pacte en huit engagements issus d'une large concertation. Nous proposons qu'ils constituent une base de travail pour les programmes des prochaines échéances présidentielles et législatives.

*\*Annexe 1 - Chiffres clés*

#### **Engagement 7 : Faire de la maîtrise du coût du logement un objectif et un marqueur national**

La part des ressources des ménages consacrées au logement doit pouvoir être maîtrisée et calibrée pour devenir un indicateur officiel de pilotage des politiques de l'habitat, sur le plan national. Stabiliser durablement ce ratio et sa bonne adéquation aux modèles sociétaux et à leur évolution constituerait une boussole simple, compréhensible et directement reliée à la vie quotidienne des Français. La réussite des politiques du logement doit répondre au besoin des ménages à pouvoir se loger sans compromettre leur niveau de vie.

#### **Engagement 8 : Faire de la pierre un levier de financement**

Dans un contexte de soutien à l'investissement en matière de rénovation immobilière de façon croissante et durable alors même que les marges budgétaires publiques demeureront contraintes, les solutions d'accompagnement financier doivent pouvoir s'appuyer sur la valeur intrinsèque accumulée dans le patrimoine immobilier lui-même, en complément de la mobilisation de l'épargne et des actifs liquides privés. La valeur ainsi constituée dans le patrimoine bâti doit contribuer au financement de l'adaptation, de la rénovation, de la transformation ou requalification du parc existant afin de servir à le préserver dans l'avenir plutôt qu'à subir son vieillissement.

## Plan de l'ouvrage

### I - Un nouveau pacte collectif

---

Remerciements

1. Le récit

### II - Parole d'acteurs

---

1. La concertation, moteur de nos huit engagements
2. Habiter : tertiaire et logement au cœur d'un même pacte
3. Regards croisés des territoires

### III - Parole de contributeurs

---

1. Du bâtiment au territoire
  2. Les bassins de vie, nouvelle unité d'action
  3. Élargir la transformation du patrimoine
  4. Adapter le patrimoine aux parcours de vie
  5. Faire émerger une filière de la transformation
  6. Financer durablement la transformation du patrimoine
- Conclusion

### IV - Annexes

---

Annexe 1 - Chiffres clés  
Annexe 2 - Liste des contributeurs  
Annexe 3 - Acronymes & sigles  
Remerciements



Un  
nouveau  
pacte  
collectif

## Remerciements

Cette note est l'aboutissement d'un travail collectif conduit dans le cadre de la concertation nationale lancée par le Plan Bâtiment Durable et le Club de l'Amélioration de l'Habitat. Elle s'appuie sur les contributions des six groupes de travail, sur les nombreux ateliers de convergence organisés tout au long de la démarche ainsi que sur les échanges avec l'ensemble des acteurs mobilisés au niveau national.

Remerciements aux pilotes du groupe de travail « récit », Christian Cléret, Jean-Christophe Visier et Christophe Rodriguez, ainsi que l'ensemble de ses membres pour leur engagement et la richesse des débats : Catherine Sabbah, Anne-Lise Deloron, Jean Guiony, Gilles Berhault et Stéphan de Fay.

Les orientations présentées dans ce document doivent également beaucoup aux personnalités auditionnées, dont les analyses, les retours d'expérience et les regards parfois contradictoires ont largement contribué à nourrir la réflexion collective et à confronter les hypothèses de travail à la réalité des territoires, des usages et des transformations en cours.

Nos remerciements vont notamment à Emma Vilarem, Gilbert Emont, Franck Boutté, David Ernest, Alexandre Coulondre, Olivier Portier, Alain Trannoy, Pierre Madec ainsi qu'à l'ensemble des contributeurs auditionnés dans le cadre de ces travaux notamment les membres du groupe prospectif du plan bâtiment durable (RBR-T).

Enfin, cette note doit beaucoup aux pilotes et aux membres des six groupes de travail dont les propositions, analyses et recommandations constituent le socle sur lequel s'appuie le récit proposé dans ce document.



# 1. Le récit

---

L'histoire de la France peut aussi se lire à travers la manière dont les Français ont habité leur territoire. Pendant des siècles, l'habitat a été largement déterminé par la géographie, le climat et les ressources locales. Les villages, les villes et les paysages se sont construits lentement, au rythme des activités économiques, des infrastructures et des générations qui s'y succédaient. Puis est venue la grande période de modernisation du pays. L'exode rural, l'industrialisation, la reconstruction de l'après-guerre, la croissance économique et l'essor de la société de consommation ont profondément transformé notre manière d'habiter. Il fallait loger, équiper, reloger, bâtir. Le logement est alors devenu un enjeu national majeur. Pendant plusieurs décennies, l'effort collectif s'est concentré sur une priorité simple : construire davantage pour accompagner le développement du pays.

Cette politique a produit des résultats considérables. Elle a permis à des millions de ménages d'accéder à un meilleur confort, au logement social et à la propriété, à des logements plus grands, mieux équipés et mieux desservis. Elle a accompagné l'essor des métropoles, le développement des infrastructures et l'amélioration générale des conditions de vie. Mais les défis qui se présentent aujourd'hui sont d'une autre nature.

La France ne fait plus face principalement à un défi de conquête ou d'équipement. Elle fait face à un défi d'adaptation. Le vieillissement de la population transforme les besoins résidentiels. Les parcours familiaux deviennent plus complexes et moins linéaires. Les équilibres territoriaux évoluent. Le changement climatique modifie progressivement les conditions d'habitabilité de nombreux territoires. Les contraintes énergétiques, budgétaires et foncières s'intensifient. Dans le même temps, nous continuons à vivre, travailler, apprendre et vieillir dans un patrimoine largement conçu pour répondre aux besoins d'une autre époque.

C'est probablement ici que se situe le malentendu du débat public actuel. Nous continuons souvent à analyser les difficultés contemporaines à travers les réflexes hérités du siècle précédent. Nous parlons de crise du logement. Nous débattons de production neuve, de normes, de fiscalité ou de solvabilisation. Ces questions sont importantes. Elles ne sont cependant que les manifestations visibles d'une transformation plus profonde qui est à l'œuvre.

Ce qui est en jeu, c'est notre capacité collective à adapter l'ensemble du bâti existant aux réalités du XXI<sup>e</sup> siècle. Les logements bien sûr, mais aussi les bureaux, les commerces, les équipements publics, les infrastructures de proximité et, plus largement, les territoires dans lesquels s'organisent nos vies quotidiennes. Dans de nombreux territoires, la construction neuve continuera naturellement de jouer un

rôle essentiel. Mais elle ne pourra plus constituer à elle seule la réponse aux défis qui s'ouvrent devant nous. La question n'est donc plus seulement de savoir comment construire davantage, elle est de savoir comment permettre à chacun de continuer à habiter durablement une France qui se transforme.

## I. UN NOUVEAU REGARD SUR L'HABITAT FRANÇAIS

Depuis plusieurs années, le débat public tend à interpréter les difficultés du logement à travers une grille de lecture relativement simple. La hausse des prix, les difficultés d'accès à la propriété, la baisse de la construction neuve ou encore l'accumulation des contraintes réglementaires souvent environnementales alimentent l'idée selon laquelle nous serions confrontés avant tout à une crise de production. Il faudrait construire davantage, produire plus vite et alléger les contraintes notamment environnementales afin de rétablir progressivement un équilibre devenu fragile.

Cette analyse n'est pas dénuée de fondement. Les tensions observées dans de nombreux territoires, les difficultés rencontrées par les ménages pour accéder à un logement adapté à leurs besoins ou encore le ralentissement historique de la construction constituent des réalités incontestables. Pourtant, à mesure que l'on prend du recul, une interrogation apparaît : cette explication est-elle suffisante pour rendre compte de l'ensemble des phénomènes que nous observons ?

Les difficultés actuelles débordent largement le seul champ du logement. Elles apparaissent lorsqu'un jeune actif renonce à une opportunité professionnelle faute de pouvoir se loger à proximité de son emploi. Elles apparaissent lorsqu'une personne âgée demeure seule dans un logement devenu trop grand, trop coûteux à entretenir ou éloigné des services dont elle a désormais besoin. Elles apparaissent également lorsqu'un immeuble de bureaux peine à trouver un usage alors même que la demande résidentielle demeure forte dans son environnement immédiat.

Dans chacun de ces cas, le logement n'est pas véritablement le sujet. Il constitue plutôt le révélateur d'un désajustement plus profond entre les lieux que nous habitons et les besoins qui évoluent au fil du temps.

C'est sans doute la raison pour laquelle la notion d'habitat apparaît aujourd'hui plus féconde que celle de logement. Là où le logement renvoie spontanément à un bien immobilier, à une surface ou à une typologie d'occupation, l'habitat désigne un ensemble beaucoup plus vaste. Il renvoie aux conditions dans lesquelles se déploient les parcours de vie. Habiter ne consiste pas uniquement à occuper un logement. Habiter, c'est pouvoir accéder à l'emploi, se déplacer, bénéficier de services publics, accompagner ses enfants, maintenir des liens sociaux, vieillir dans de bonnes conditions et, de plus en plus, s'adapter aux effets déjà perceptibles du changement climatique.

Ce déplacement du regard modifie profondément la nature du diagnostic. Ce que nous appelons aujourd'hui crise du logement apparaît alors moins comme une difficulté sectorielle que comme la manifestation visible d'une inadaptation progressive de notre patrimoine bâti aux transformations démographiques, territoriales, économiques et climatiques qui traversent le pays. La question qui nous est posée n'est donc pas seulement de savoir combien de logements produire. Elle consiste plus largement à comprendre comment adapter un patrimoine existant, hérité d'une autre époque, aux réalités de la France qui vient.

## 1. La bonne échelle : le bassin de vie

Le débat public aborde souvent la crise du logement comme un phénomène national. Les statistiques agrégées alimentent cette lecture : hausse des prix, tensions locatives, baisse de la construction ou difficultés d'accès à la propriété. Pourtant, ces moyennes masquent une réalité essentielle : il n'existe pas une crise du logement, mais une multitude de situations territoriales profondément différentes.

Dans certains territoires, les entreprises peinent à recruter faute de logements accessibles. Dans d'autres, la vacance progresse malgré l'abondance de logements disponibles. Certaines métropoles voient les prix s'éloigner progressivement des capacités financières des ménages tandis que d'autres territoires cherchent avant tout à maintenir leurs services, leurs habitants ou leur activité économique. Derrière l'apparente unité du problème se cachent en réalité des dynamiques locales très différentes.

Cette diversité invite à interroger certains réflexes profondément ancrés dans le débat public. Depuis plusieurs décennies, l'attractivité est devenue l'horizon implicite de nombreuses politiques territoriales. Chaque territoire serait appelé à attirer davantage d'habitants, davantage d'activités et davantage d'investissements. Pourtant, cette quête permanente de l'attractivité, en plus d'organiser la compétition entre les territoires, ne peut constituer à elle seule un projet territorial.

Tous les territoires n'ont ni la même trajectoire, ni les mêmes atouts, ni les mêmes défis. Certains connaissent une forte croissance et doivent apprendre à maîtriser les tensions qu'elle génère. D'autres font face à des enjeux de stabilisation démographique, de maintien des services, de vieillissement de la population ou d'adaptation à de nouvelles réalités économiques. Dans ces situations, la réussite ne se mesure pas uniquement à la croissance du nombre d'habitants ou à la hausse des valeurs foncières. Elle peut aussi résider dans la capacité à préserver une qualité de vie, à maintenir des équilibres locaux ou à accompagner dignement les transformations en cours.

Cette diversité conduit à un constat simple : les tensions liées au logement sont souvent la conséquence de dynamiques plus larges. Elles résultent de l'organisation

des emplois, des mobilités, des services, des équipements, des évolutions démographiques ou encore des effets du changement climatique. Le logement apparaît alors moins comme un secteur autonome que comme le révélateur de déséquilibres territoriaux plus profonds.

Pendant longtemps, l'action publique a naturellement cherché à répondre aux tensions en raisonnant à partir du logement lui-même : produire davantage, mobiliser du foncier ou corriger certains effets du marché. Ces leviers demeurent indispensables. Dans de nombreux territoires, la construction neuve continuera d'ailleurs à jouer un rôle essentiel pour répondre aux besoins des habitants. Mais ces réponses ne permettent pas toujours de comprendre pourquoi certaines tensions persistent malgré les efforts engagés.

Pour cela, une autre échelle apparaît progressivement comme plus pertinente : celle du bassin de vie. C'est à cette échelle que se croisent les lieux où l'on habite, travaille, étudie, se soigne, consomme et se déplace. C'est également à cette échelle que se construisent les équilibres quotidiens qui conditionnent la qualité de vie des habitants.

Changer le diagnostic n'est pas un exercice théorique. Si les tensions trouvent leur origine dans l'organisation des territoires, alors les réponses devront elles aussi être pensées à cette échelle. C'est sans doute l'une des premières conditions pour construire une politique de l'habitat capable de répondre aux défis des décennies à venir.

## 2. Un patrimoine à réaligner avec son époque

La crise du logement est souvent analysée à travers une question simple : construisons-nous suffisamment ? Cette interrogation est légitime. Pourtant, elle tend parfois à masquer une réalité plus profonde : une part croissante des difficultés rencontrées aujourd'hui résulte moins d'un manque de bâtiments que d'un décalage grandissant entre le patrimoine existant et les besoins contemporains.

La France n'habite plus le même monde qu'il y a cinquante ans. Les structures familiales ont évolué. La population vieillit. Le télétravail modifie certains usages. Les attentes en matière de confort changent. Le changement climatique transforme progressivement les conditions d'habitabilité de nombreux territoires. Pourtant, une grande partie du parc bâti a été conçue pour répondre à des besoins, des modes de vie et des conditions climatiques qui ne sont plus tout à fait ceux d'aujourd'hui.

Cette situation se manifeste de multiples façons. C'est la maison familiale devenue difficile à entretenir pour une personne âgée vivant seule. C'est le logement sous les toits qui devient difficilement supportable lors des épisodes de fortes chaleurs. C'est l'immeuble de bureaux dont l'organisation ne correspond plus aux attentes des entreprises ou des investisseurs. C'est encore le bâtiment qui peine à répondre aux



nouveaux enjeux de confort, de sobriété énergétique ou d'adaptation climatique. Dans chacune de ces situations, le problème n'est pas nécessairement l'absence de bâtiment. Il réside dans l'écart qui se creuse progressivement entre les caractéristiques du patrimoine existant et les besoins réels des habitants, des usagers ou des territoires. Cette observation conduit à déplacer le regard. Pendant longtemps, la qualité d'un bâtiment pouvait être appréciée principalement à travers sa capacité à remplir sa fonction initiale. Désormais, elle dépend également de sa capacité à évoluer. Un bâtiment de qualité est un bâtiment capable de s'adapter aux transformations des usages, aux évolutions démographiques et aux nouvelles contraintes environnementales.

Cette réalité concerne l'ensemble du patrimoine français. Le parc privé bien sûr, mais également le parc social qui accueille près de dix millions d'habitants dans environ 5,5 millions de logements. Construit en grande partie pour répondre aux besoins de l'après-guerre et de la croissance démographique, il fait aujourd'hui face aux mêmes défis que le reste du patrimoine : vieillissement des occupants, inadaptation climatique, évolution des usages, besoins de rénovation et recherche de nouveaux équilibres économiques. Les bailleurs sociaux disposent d'une expérience précieuse de la transformation du bâti, mais ils se heurtent eux aussi aux contraintes de

financement, aux rigidités réglementaires et aux difficultés de fluidification des parcours résidentiels.

Cette question prend une importance particulière dans un pays où l'essentiel du patrimoine de 2050 est déjà construit. La plupart des logements, bureaux, équipements et bâtiments d'activité qui structureront la France des prochaines décennies existent déjà aujourd'hui. Le véritable enjeu n'est donc plus seulement de produire de nouveaux bâtiments. Il est de permettre au patrimoine existant de continuer à répondre aux besoins d'une société en profonde transformation. Sous cet angle, la crise du logement apparaît moins comme une crise de production que comme une crise d'adaptation. Une crise qui interroge notre capacité collective à faire évoluer un patrimoine considérable afin qu'il demeure utile, habitable et désirable dans le monde qui se redessine.

### 3. Libérer les parcours de vie

Les conséquences de ce désalignement ne se mesurent pas uniquement en mètres carrés, en performances énergétiques ou en niveaux de production. Elles se traduisent d'abord dans la vie quotidienne des habitants. Le logement, qui n'est pas une fin en soi, accompagne une succession d'étapes : quitter le domicile familial, poursuivre des études, accéder à un premier emploi, fonder une famille, se séparer, changer de région, vieillir, perdre en autonomie ou se rapprocher de ses proches. À chacune de ces étapes correspondent des besoins différents, des contraintes nouvelles et des arbitrages parfois difficiles.

Ces transformations, devenues plus complexes, accroissent les difficultés rencontrées par nos concitoyens. Le jeune actif qui renonce à une opportunité professionnelle faute de logement accessible. Le couple qui se sépare mais ne trouve pas deux logements adaptés à sa nouvelle situation. La personne âgée qui souhaiterait se rapprocher de sa famille ou des services dont elle a besoin mais ne trouve pas d'alternative satisfaisante. Le salarié qui pourrait changer de territoire mais renonce face aux difficultés d'accès au logement.

Cette question prendra une ampleur croissante au cours des prochaines décennies. La France compte aujourd'hui environ 1,5 million de personnes âgées de plus de 85 ans. Elles seront près de 4 millions en 2050. Or l'immense majorité des Français exprime le souhait de vieillir à domicile le plus longtemps possible. Pourtant, seule une faible part du parc résidentiel est aujourd'hui réellement adaptée à la perte progressive de mobilité, à la diminution de l'autonomie ou à l'évolution des besoins liés à l'âge.

Les conséquences de cette inadaptation dépassent largement la seule question du logement. Elles se traduisent par davantage de chutes, davantage d'hospitalisations, des placements en établissement parfois prématurés, des situations d'isolement social ou encore une perte progressive d'autonomie. À l'inverse, l'adaptation précoce

des logements constitue souvent l'un des investissements les plus efficaces pour préserver l'autonomie des personnes, améliorer leur qualité de vie et réduire des dépenses publiques bien plus importantes en matière de santé ou de prise en charge médico-sociale. Derrière la question du vieillissement se dessine ainsi l'une des transformations majeures auxquelles le patrimoine résidentiel devra répondre au cours des prochaines décennies.

Ces situations ont longtemps été considérées comme des cas particuliers. Elles révèlent pourtant un phénomène plus profond. Dans de nombreux territoires, le logement n'accompagne plus aussi facilement les évolutions de la vie. Il devient parfois un facteur d'immobilité là où il devrait constituer un support de liberté, d'autonomie et d'adaptation.

Cette réalité invite à déplacer une nouvelle fois le regard. Pendant plusieurs décennies, les politiques publiques se sont principalement interrogées sur la production de logements : combien construire, où construire et à quel coût. Ces questions demeurent essentielles. Mais elles ne suffisent plus à expliquer pourquoi certains habitants peinent à trouver leur place dans un parc pourtant déjà considérable.

L'enjeu n'est donc pas seulement de loger davantage de personnes. Il est de permettre aux habitants de franchir plus facilement les différentes étapes de leur existence. Il est de redonner de la fluidité à des parcours de vie qui se sont progressivement rigidifiés.

Cette évolution est loin d'être anodine. Lorsque les parcours de vie se bloquent, ce ne sont pas seulement les individus qui rencontrent des difficultés. C'est également le patrimoine lui-même qui tend à se figer. Les logements changent moins facilement d'occupants, les arbitrages sont repoussés, les projets différés et les opportunités d'adaptation deviennent plus rares.

Derrière ce qui apparaît d'abord comme une difficulté individuelle se cache donc un enjeu collectif majeur. La fluidité des parcours de vie n'est pas seulement une question sociale. Elle constitue aussi l'une des conditions essentielles de l'évolution du patrimoine existant.

#### 4. L'existant, un potentiel d'opportunités

Lorsque les parcours de vie se fluidifient, le patrimoine évolue naturellement. Les logements changent d'occupants, les bâtiments trouvent de nouveaux usages, les travaux sont engagés, les arbitrages deviennent possibles. Le mouvement crée les conditions de l'adaptation.

À l'inverse, lorsque les parcours se bloquent, c'est l'ensemble du patrimoine qui tend



progressivement à se figer. Les logements restent occupés alors qu'ils ne correspondent plus toujours aux besoins de leurs occupants. Les changements d'usage sont retardés. Les bâtiments vacants demeurent inutilisés. Les projets de rénovation sont reportés. Les opportunités de transformation deviennent plus rares.

Cette réalité reste largement absente du débat public. Celui-ci continue de raisonner principalement en termes de production de logements nouveaux. Cette approche demeure indispensable dans de nombreux territoires où les besoins restent importants. Mais elle tend parfois à sous-estimer le potentiel considérable déjà présent dans le patrimoine existant.

Une part importante de la création d'offre ne résulte pas uniquement de ce que nous construisons. Elle dépend également de notre capacité à mieux utiliser, adapter, réaffecter et remettre en mouvement ce qui existe déjà.

Un logement vacant qui retrouve un occupant, une maison devenue trop grande qui trouve un usage plus adapté, un immeuble de bureaux transformé pour répondre à de nouveaux besoins ou encore un bâtiment obsolète qui fait l'objet d'une restructuration constituent autant de formes de création de valeur et parfois de création d'offre.

Les moments de transition jouent ici un rôle décisif. C'est souvent lorsqu'un bien

change de propriétaire, lorsqu'un locataire quitte un logement, lorsqu'une entreprise réorganise ses espaces ou lorsqu'un bâtiment perd son usage initial que deviennent possibles les transformations les plus importantes. Le mouvement agit comme un déclencheur.

Cette observation conduit à considérer le patrimoine existant sous un angle nouveau. Il n'apparaît plus seulement comme un stock de bâtiments à préserver ou à entretenir. Il devient un réservoir d'opportunités. Derrière la vacance, la sous-occupation, les mutations patrimoniales ou les changements d'usage se trouvent autant de possibilités d'adapter le bâti aux besoins contemporains.

La fluidité des parcours de vie devient alors un levier stratégique. Elle permet aux habitants de trouver des solutions mieux adaptées à leur situation. Mais elle permet également au patrimoine de se transformer plus rapidement, de se moderniser plus facilement et de répondre plus efficacement aux besoins émergents. Cette logique concerne tout autant le parc social que le parc privé. Dans les deux cas, la fluidité des parcours résidentiels constitue une condition essentielle pour mieux utiliser le patrimoine existant et accompagner les transformations nécessaires.

C'est en ce sens qu'il est possible de parler d'un véritable choc d'offre de l'existant. Non pas pour opposer construction neuve et transformation du parc, mais pour reconnaître que la création d'offre dépend désormais autant de notre capacité à remettre en mouvement le patrimoine existant que de notre capacité à construire de nouveaux bâtiments.

Dans un pays où l'essentiel du patrimoine de 2050 est déjà construit, cette ressource constitue sans doute l'un des leviers les plus puissants, les plus durables et les plus largement sous-estimés de la politique de l'habitat.

## II. UNE PAGE SE TOURNE, UNE AUTRE S'ÉCRIT

### 1. Un modèle qui a réussi, et qu'il faut dépasser

Les difficultés que rencontre aujourd'hui le secteur du logement ne peuvent être comprises sans prendre un minimum de recul historique. Les blocages actuels ne sont pas apparus soudainement. Ils sont le produit de plusieurs décennies d'évolution au cours desquelles la France a construit un modèle cohérent avec les besoins de son époque, mais dont les principaux ressorts atteignent désormais leurs limites.

Pendant plus d'un demi-siècle, l'action publique a poursuivi plusieurs objectifs convergents : favoriser l'accession à la propriété, soutenir la production de logements, accompagner le développement des territoires, encourager l'investissement immobilier

et améliorer progressivement le confort des ménages. Cette stratégie a profondément transformé le pays. Elle a permis à des millions de Français de devenir propriétaires, de constituer un patrimoine et d'accéder à un niveau de confort sans précédent.

Parallèlement, l'immobilier a progressivement acquis une place centrale dans l'organisation économique du pays. Il est devenu à la fois un lieu de vie, un outil d'épargne, un instrument de transmission patrimoniale, un support implicite de préparation de la retraite et un vecteur d'investissement. Cette évolution a longtemps constitué une force. Elle a contribué à stabiliser les trajectoires individuelles tout en soutenant l'activité économique et la production de logements.

Au fil du temps, un véritable modèle s'est ainsi construit. Il reposait sur quelques convictions largement partagées et un système organisé par la loi de 77 qui avait opté pour les aides à la personne plutôt que pour les aides à la pierre : le neuf constituait la réponse principale aux besoins de logement, l'accession à la propriété représentait l'horizon naturel des parcours résidentiels, la valorisation du patrimoine accompagnait l'enrichissement des ménages et la progression des valeurs immobilières apparaissait comme une dynamique durable. Ces repères ont profondément façonné les politiques publiques, les stratégies des acteurs et les représentations collectives.

Mais cette réussite a également créé une dépendance progressive à la hausse des valeurs immobilières. Les ménages ont intégré l'idée que la propriété constituait un levier naturel d'enrichissement. Les investisseurs ont construit leurs stratégies sur la perspective de valorisations futures. Les collectivités ont bénéficié des dynamiques foncières. Les opérateurs ont développé leurs modèles économiques dans un contexte de croissance continue des prix. Même les politiques publiques ont parfois implicitement intégré cette hypothèse.

Cette hausse des valeurs immobilières ne résulte pas d'une cause unique. Elle s'explique d'abord par l'évolution des conditions de financement qui ont profondément transformé la solvabilité des ménages. Pendant près de vingt ans, la baisse continue des taux d'intérêt et l'allongement des durées de crédit ont permis d'emprunter davantage pour un même revenu. Dans le même temps, les dynamiques foncières et l'organisation de la rareté dans certains territoires ont orienté et amplifié ces hausses. Ces mécanismes ont durablement soutenu la progression des prix, bien davantage qu'ils n'ont été déterminés par les seules évolutions réglementaires ou environnementales. Comprendre cette réalité est essentiel : les tensions actuelles trouvent leur origine dans des transformations profondes du modèle économique du logement et non dans une cause unique qu'il suffirait de corriger.

Les conditions qui ont permis le fonctionnement de ce modèle évoluent aujourd'hui profondément. Le décrochage observé entre les revenus et le coût du logement atteint dans de nombreux territoires des niveaux difficilement soutenables. Les dépenses liées au logement représentent désormais près de 28 % du budget des

ménages français en moyenne, et peuvent dépasser 40 % pour les ménages les plus modestes, souvent locataires.

Cette évolution réduit les marges de manœuvre des ménages, freine les parcours résidentiels et alimente des tensions croissantes entre besoins de logement et capacités financières. Dans le même temps, les besoins d'investissement liés à la transformation du patrimoine existant augmentent, les finances publiques se tendent durablement et les évolutions démographiques comme climatiques modifient progressivement les besoins auxquels le parc doit répondre.

Plus profondément encore, nous ne sommes probablement pas confrontés à une simple crise conjoncturelle, mais à la fin d'une séquence historique. Les transformations à l'œuvre remettent progressivement en question les principaux fondements sur lesquels reposait le modèle des cinquante dernières années. Le défi n'est plus seulement de produire davantage mais d'adapter l'existant. La question n'est plus uniquement celle de l'accession à la propriété mais celle de la capacité du patrimoine à accompagner les évolutions de la société.

Cette évolution ne signifie pas que les choix passés étaient erronés. Elle invite simplement à reconnaître que les ressorts qui ont accompagné le développement du parc ne pourront probablement pas, à eux seuls, financer ni organiser sa transformation future. Le défi n'est plus de prolonger le modèle hérité des cinquante dernières années. Il est d'inventer celui des cinquante prochaines.

## 2. Le logement au cœur du pacte social français

L'évolution du logement au cours des dernières décennies n'a pas seulement transformé les équilibres économiques du secteur immobilier. Elle a également modifié en profondeur la manière dont les Français construisent leur sécurité économique, préparent leur avenir et organisent la transmission entre les générations. Le logement occupe aujourd'hui une place singulière dans la société française. Il n'est pas seulement un lieu de vie. Il est également devenu un patrimoine, une épargne, un actif transmissible et, pour de nombreux ménages, une forme de protection face aux incertitudes de l'avenir. Cette évolution a largement contribué à la stabilité économique et sociale du pays. Elle a permis à des millions de Français de constituer un patrimoine, de préparer leur retraite et de transmettre à leurs enfants le fruit d'une vie de travail. Elle ne doit ni être contestée ni minimisée.

Mais cette réussite a progressivement fait émerger une tension plus discrète. Le logement remplit désormais deux fonctions qui ne convergent pas toujours spontanément. D'un côté, il répond à une valeur d'usage : se loger, fonder une famille, accéder à l'emploi, se rapprocher des services, vieillir dans de bonnes conditions ou construire un parcours de vie choisi. De l'autre, il remplit une fonction patrimoniale : protéger une épargne, sécuriser une retraite, transmettre un actif ou générer un

revenu complémentaire. Pendant longtemps, ces deux dimensions ont progressé de concert. La hausse des valeurs immobilières permettait simultanément d'améliorer les conditions de logement et de renforcer le patrimoine des ménages. Aujourd'hui, cet équilibre devient plus fragile.

Pour un propriétaire ayant acquis son logement il y a plusieurs décennies, la progression des prix représente souvent une sécurité légitime. Pour un jeune ménage qui cherche à acheter dans le même territoire, cette même hausse peut devenir une barrière d'entrée. Ce qui constitue un gain patrimonial pour les uns devient parfois une difficulté d'accès pour les autres.

Cette tension dépasse largement la seule question immobilière. Au fil du temps, une partie de la protection économique des ménages s'est progressivement appuyée sur la valorisation du patrimoine résidentiel. Le logement est devenu, de manière implicite, un élément du contrat social français. Il participe à la préparation de la retraite, à la transmission familiale et à la sécurisation des parcours économiques.

Cette réalité explique pourquoi les débats sur le logement sont souvent plus sensibles qu'ils n'y paraissent. Derrière les discussions sur les prix, les loyers ou la fiscalité se jouent en réalité des questions beaucoup plus profondes : comment protéger les ménages face aux incertitudes économiques ? Comment permettre aux nouvelles générations d'accéder à leur tour à un patrimoine ? Comment concilier la sécurité des uns et les opportunités des autres ? Il ne s'agit pas d'opposer propriétaires et locataires, générations anciennes et générations nouvelles, ni valeur d'usage et valeur patrimoniale. Le véritable enjeu consiste à retrouver un équilibre entre ces différentes fonctions.

Un modèle qui sacrifierait l'accès au logement au profit de la seule valorisation patrimoniale finirait par fragiliser sa propre légitimité. Inversement, un modèle qui ignorerait totalement la fonction patrimoniale du logement méconnaîtrait la place essentielle qu'il occupe dans la sécurité économique de millions de ménages, sauf à repenser le système de protection sociale.

L'un des grands défis des prochaines décennies sera donc de réconcilier ces deux dimensions. Non pas choisir entre habiter et posséder, mais permettre au logement de remplir pleinement ces deux rôles sans que l'un ne finisse par empêcher l'autre.

## 3. Faire de la valeur patrimoniale un levier d'avenir

Une grande partie du débat public continue d'aborder la transformation du parc immobilier à travers une question récurrente : où trouver l'argent nécessaire ? Derrière cette interrogation se dessine souvent une réponse implicite. Si les transformations n'ont pas lieu, c'est parce que les financements manquent. Il faudrait donc mobiliser davantage d'aides publiques, créer de nouveaux dispositifs ou renforcer les mécanismes existants.

Cette approche se heurte aujourd'hui à une réalité difficilement contestable. Les

finances publiques sont entrées dans une période de contrainte durable. Les besoins d'investissement liés à la transition écologique, au vieillissement de la population, à l'adaptation climatique ou encore à la cohésion territoriale continueront de croître alors même que les marges budgétaires de l'État demeureront limitées. Imaginer que la transformation du parc puisse être principalement financée par une augmentation continue des dépenses publiques reviendrait à construire une stratégie sur une hypothèse de moins en moins crédible.

Cette évolution conduit également à interroger le rôle des aides publiques. Le sujet n'est pas seulement leur niveau, mais leur stabilité. Une aide qui change chaque année, dont les règles évoluent en permanence ou dont la pérennité est incertaine est a minima source d'attentisme, au pire nuisible au développement de toute une industrie. Elle retarde les décisions, fragilise la confiance et complique les investissements de long terme. À l'inverse, une aide stable, lisible et prévisible crée un environnement favorable à l'action. Dans certains cas, l'absence d'aide peut même s'avérer préférable à une succession de dispositifs continuellement modifiés, dont l'instabilité finit par désorganiser les acteurs qu'ils cherchent à soutenir.

Cette situation invite à déplacer le regard. La question n'est peut-être pas tant celle du manque de ressources que celle de leur mobilisation. Le patrimoine immobilier français représente un stock de valeur considérable accumulé au fil des décennies. Une partie importante de cette valeur demeure aujourd'hui peu mobilisée pour financer l'adaptation du parc lui-même. Elle protège, rassure, sécurise, mais participe encore insuffisamment à la transformation dont ce patrimoine a besoin pour rester habitable, désirable et soutenable dans la durée.

Cette réflexion est particulièrement visible dans certaines situations de vie. De nombreux ménages disposent d'un patrimoine immobilier significatif tout en rencontrant des difficultés à financer des travaux d'adaptation, de rénovation ou de transformation. Le paradoxe est alors manifeste : la valeur existe, mais elle demeure difficilement mobilisable au service de l'amélioration du bien qui la porte. Cette situation concerne notamment une partie des ménages âgés, dont le patrimoine s'est apprécié au fil du temps alors même que les revenus disponibles peuvent demeurer limités.

L'enjeu consiste donc moins à inventer une nouvelle dépense publique qu'à développer des mécanismes permettant d'ancrer davantage les solutions de financement dans la valeur même du patrimoine. Sans remettre en cause la propriété, sans imposer des arbitrages uniformes et sans fragiliser les équilibres patrimoniaux, il devient possible d'imaginer des dispositifs capables de faire de la pierre un levier de financement de sa propre transformation.

Ce déplacement de perspective est loin d'être anecdotique. Il marque le passage d'une logique fondée principalement sur la subvention à une logique davantage fondée sur

l'investissement. Il ouvre la possibilité de financer l'adaptation non plus uniquement à partir de ressources extérieures au patrimoine, mais également à partir de la valeur qu'il a lui-même accumulée. Dans un contexte où les besoins de transformation vont croître pendant plusieurs décennies, cette évolution apparaît moins comme une option que comme une condition de soutenabilité. Le défi auquel nous sommes confrontés n'est pas seulement de financer davantage. Il est de construire un modèle capable de financer durablement la transformation d'un patrimoine qui constitue déjà l'une des principales richesses du pays.

### III. LES RAISONS D'AGIR MAINTENANT

#### 1. L'assurabilité en danger

Pendant longtemps, la valeur d'un bien immobilier reposait sur quelques déterminants relativement stables : son emplacement, sa qualité constructive, son environnement, son accessibilité ou encore son potentiel d'évolution. Ces critères continuent naturellement de jouer un rôle essentiel. Pourtant, un nouveau facteur est progressivement en train de s'imposer dans l'équation : la capacité même du bien à demeurer assurable dans un contexte de risques croissants.

Ce sujet reste encore largement absent du débat public dans certains territoires. Il est souvent perçu comme une question technique relevant des assureurs, des experts ou des spécialistes du climat. En réalité, ses implications dépassent largement ce cadre. L'assurance constitue l'un des fondements invisibles du modèle immobilier contemporain. Elle sécurise les patrimoines, garantit les financements, protège les ménages et permet aux marchés de fonctionner. Tant que cette protection est considérée comme acquise, elle demeure largement invisible. C'est précisément lorsque cette évidence commence à être remise en question que son importance apparaît.

Les signaux d'alerte se multiplient. Les épisodes d'inondation deviennent plus fréquents. Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles progressent sous l'effet des sécheresses répétées. Les risques liés aux feux de forêt concernent désormais des territoires jusqu'ici peu exposés. Les vagues de chaleur interrogent directement l'habitabilité d'une partie du parc existant. Dans de nombreux territoires, le changement climatique ne constitue plus une menace abstraite projetée à la fin du siècle. Il commence à modifier concrètement les conditions dans lesquelles les bâtiments sont utilisés, entretenus, assurés et valorisés.

Cette évolution introduit une question nouvelle dans le débat immobilier : qu'advient-il de la valeur patrimoniale lorsque le risque climatique deviendra un critère déterminant de valorisation ? Que se passera-t-il lorsque certains biens deviendront

plus coûteux à assurer, plus difficiles à financer ou plus complexes à transmettre ? Derrière ces interrogations se dessine une réalité rarement formulée explicitement : le changement climatique n'est pas seulement un sujet environnemental. Il devient progressivement un sujet patrimonial, financier et social.

La portée de cette évolution est considérable. Le patrimoine immobilier occupe une place centrale dans les stratégies de sécurisation économique des ménages français. Il représente souvent l'essentiel de l'épargne accumulée au cours d'une vie. Il constitue une protection face aux aléas économiques, un complément de retraite, un actif transmissible aux générations suivantes. Toute fragilisation durable de cette fonction patrimoniale pourrait donc produire des effets sociaux bien au-delà du seul secteur immobilier. Cette perspective conduit à reconsidérer profondément la notion même d'adaptation. Trop souvent, celle-ci est encore présentée comme un sujet secondaire, venant après les politiques d'atténuation. Or l'adaptation répond déjà à des enjeux immédiats de protection des personnes, de confort, de santé, de qualité de vie et désormais de préservation de la valeur patrimoniale. Elle ne constitue pas une alternative à l'atténuation. Elle en devient progressivement le complément indispensable.

L'assurabilité agit ainsi comme un révélateur. Elle met en lumière le coût croissant de l'inaction. Elle rappelle que l'absence de transformation n'est pas une stratégie neutre. Elle produit elle aussi des conséquences économiques, sociales et territoriales. Elle contribue enfin à faire émerger une évidence : la question n'est plus de savoir si le patrimoine devra s'adapter, mais à quelle vitesse cette adaptation pourra être engagée.

## 2. Réconcilier adaptation et atténuation

Depuis le début des années 2000, l'action publique en matière de bâtiment et de climat s'est principalement structurée autour d'un objectif central : réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cette priorité était légitime. Elle demeure indispensable. Les engagements internationaux, les objectifs climatiques nationaux et la nécessité de limiter l'ampleur du réchauffement continuent d'imposer une réduction rapide et durable des émissions.

Cette orientation a profondément façonné les politiques publiques, les réglementations, les mécanismes de financement et les stratégies des acteurs. Elle a permis de faire émerger une culture de la décarbonation qui constitue aujourd'hui un acquis précieux. Pourtant, cette réussite a parfois eu pour conséquence involontaire de reléguer au second plan une autre dimension du défi climatique : l'adaptation.

Pendant longtemps, l'adaptation a été perçue avec une certaine méfiance. Pour certains, elle pouvait donner le sentiment d'un renoncement implicite, comme si préparer les territoires aux conséquences du changement climatique revenait à accepter ce dernier. Cette opposition a progressivement montré ses limites. Les effets

du réchauffement sont désormais suffisamment visibles pour rendre cette distinction de moins en moins opérante. Les canicules, les sécheresses, les inondations ou encore les tensions croissantes sur l'assurabilité rappellent que les territoires doivent simultanément réduire leurs émissions et se préparer aux transformations déjà engagées. Cette évolution ouvre une opportunité politique majeure. Si l'atténuation constitue une nécessité stratégique, l'adaptation apparaît souvent comme un moteur particulièrement puissant de mobilisation. Là où la réduction des émissions produit des bénéfices collectifs parfois lointains et difficilement perceptibles à l'échelle individuelle, l'adaptation répond à des préoccupations immédiates. Elle améliore le confort, protège la santé, renforce la résilience des territoires, préserve la valeur du patrimoine et répond à des situations concrètes vécues quotidiennement par les habitants.

Cette capacité de mobilisation mérite d'être pleinement assumée. Les citoyens ne se mobilisent pas uniquement autour d'objectifs climatiques abstraits. Ils se mobilisent aussi parce qu'ils souhaitent mieux vivre, protéger leur famille, améliorer leur logement, préserver leur patrimoine ou rendre leur territoire plus agréable et plus résilient. L'adaptation parle directement à ces aspirations. Pour autant, il serait tout aussi dangereux d'opposer adaptation et atténuation que de les confondre. L'adaptation ne saurait devenir un substitut à la décarbonation. Les deux démarches poursuivent des objectifs complémentaires. L'une cherche à limiter l'ampleur des changements futurs. L'autre vise à rendre la société capable de faire face aux changements déjà engagés.

C'est pourquoi une nouvelle logique d'action pourrait progressivement s'imposer : celle d'un réflexe systématique d'articulation entre adaptation et atténuation. Chaque projet d'adaptation devrait être conçu comme une opportunité de réduire également les émissions lorsque cela est possible. Inversement, chaque projet de décarbonation devrait intégrer sa contribution à l'adaptation et à la résilience des territoires. Cette approche permettrait de dépasser des arbitrages devenus stériles pour construire des stratégies capables de répondre simultanément aux différentes dimensions du défi climatique.

La véritable rupture n'est peut-être pas technique. Elle est culturelle et politique. Elle consiste à reconnaître que l'adaptation n'est pas seulement une réponse aux conséquences du changement climatique. Elle peut aussi devenir l'un des principaux moteurs du passage à l'action. À condition de rester indissociablement liée à l'ambition d'atténuation qui demeure, plus que jamais, une nécessité collective.



C'est celui de la liberté de choisir sa trajectoire de vie. Lorsque le logement devient un frein aux études, à l'emploi, à la mobilité, à la vie familiale ou au vieillissement, c'est l'ensemble des parcours de vie qui se trouve entravé.

À l'inverse, un habitat mieux adapté permet de redonner des marges de manœuvre aux individus. Il facilite les mobilités choisies plutôt que les immobilités subies. Il accompagne les grandes transitions de l'existence plutôt que de les compliquer. Il permet de vieillir dans de bonnes conditions, de se rapprocher de l'emploi, de fonder une famille ou d'en changer les équilibres lorsque les circonstances l'exigent.

## « Permettre à chaque Français de trouver, dans son bassin de vie, un logement adapté à l'étape de sa vie. »

La réussite d'une politique de l'habitat ne devrait donc plus être évaluée uniquement à l'aune du nombre de logements construits ou rénovés. Elle devrait également se mesurer à sa capacité à accompagner les parcours de vie, à réduire les contraintes qui pèsent sur les habitants et à rendre possibles des trajectoires résidentielles plus fluides, plus choisies et plus adaptées aux réalités contemporaines. Le logement n'est pas une fin en soi. Il est l'une des infrastructures essentielles de la liberté individuelle. Et c'est précisément cette liberté qu'il nous appartient de préserver et de renforcer pour les décennies à venir.

### 2. Une nouvelle aventure française

Chaque époque est confrontée à ses propres défis. L'après-guerre devait reconstruire un pays détruit, loger une population en forte croissance et accompagner les transformations économiques et sociales des Trente Glorieuses. Les générations qui nous ont précédés ont répondu à cette exigence par un immense effort collectif de construction, d'équipement et d'aménagement du territoire. Elles ont bâti les logements, les infrastructures et les villes qui structurent encore largement notre quotidien.

Le défi qui se présente à nous est différent. Nous n'avons plus principalement à construire un pays neuf. Nous devons adapter un patrimoine immense aux réalités du XXI<sup>e</sup> siècle. Nous devons préparer nos logements au vieillissement de la population, à l'évolution des modes de vie, aux nouvelles attentes des habitants et aux conséquences déjà visibles du changement climatique.

Cette transformation est parfois présentée comme une contrainte. Elle peut pourtant

## IV. MIEUX HABITER, MIEUX VIVRE

### 1. Une promesse : un logement adapté à chaque étape de la vie

Derrière la diversité des situations, des territoires et des statuts d'occupation, une même aspiration traverse la société française : pouvoir trouver un logement adapté à sa situation, à proximité des lieux qui structurent sa vie quotidienne et capable d'évoluer lorsque cette vie change. C'est peut-être là la promesse la plus simple et la plus universelle que puisse porter une politique de l'habitat pour le XXI<sup>e</sup> siècle : permettre à chaque Français de trouver, dans son bassin de vie, un logement adapté à l'étape de sa vie.

Cette ambition peut sembler évidente. Pourtant, elle est loin d'être acquise aujourd'hui. C'est l'infirmière qui consacre chaque jour plusieurs heures à ses déplacements faute de pouvoir se loger à proximité de l'hôpital où elle travaille. C'est le jeune actif qui renonce à une opportunité professionnelle parce que l'accès au logement constitue le principal obstacle à sa mobilité. C'est le retraité qui continue à vivre seul dans une maison devenue difficile à entretenir alors même qu'il souhaiterait se rapprocher de ses proches ou accéder à un logement mieux adapté à ses besoins.

Dans chacune de ces situations, le problème n'est pas uniquement celui du logement.

devenir l'une des grandes aventures collectives des prochaines décennies. Les bâtiments que nous transformons aujourd'hui sont ceux que nos enfants et nos petits-enfants habiteront demain. Les choix que nous faisons en matière d'adaptation, d'accessibilité, de confort, de sobriété énergétique ou de résilience climatique façonneront durablement leur qualité de vie.

Comme les générations précédentes ont construit le patrimoine dont nous avons hérité, il nous appartient désormais de préparer celui que nous transmettrons. Cette ambition concerne les grandes métropoles comme les villes moyennes, les centres-bourgs, les territoires ruraux, les quartiers populaires, les territoires littoraux ou les territoires industriels. Partout, il s'agit de préserver ce qui fait la singularité des lieux tout en leur permettant de répondre aux défis du siècle qui s'ouvre.

L'habitat ne se résume pas à des mètres carrés, à des actifs immobiliers ou à des équilibres financiers. Il participe à la beauté de nos villes et de nos villages. Il façonne nos paysages. Il raconte une part de notre histoire collective. Il constitue l'un des patrimoines les plus concrets que nous transmettons de génération en génération. La question qui nous est posée n'est pas seulement celle de la transformation des bâtiments. Elle est celle du pays que nous souhaitons préparer.

Une France où l'on peut vieillir chez soi dans de bonnes conditions sans que le logement devienne une source d'inquiétude. Une France où l'accès à un emploi, à une formation ou à une opportunité professionnelle n'est plus entravé par l'impossibilité de se loger. Une France où les logements protègent efficacement leurs occupants face aux épisodes climatiques extrêmes tout en améliorant leur confort quotidien.

Une France où les centres-villes, les quartiers, les villages et les territoires continuent d'être des lieux de vie, de rencontres et de transmission.

Une France où chaque habitant peut trouver, dans son bassin de vie, un logement adapté à l'étape de sa vie.

Une France qui fait de l'adaptation de son patrimoine non pas une contrainte subie, mais un projet collectif choisi.

C'est peut-être cela, la véritable ambition d'une politique de l'habitat pour le XXI<sup>e</sup> siècle.

## V. UN NOUVEAU PACTE POUR HABITER LA FRANCE DE 2050

Pendant plusieurs décennies, notre politique du logement a principalement été pensée comme une politique de production. Le défi qui s'ouvre devant nous appelle désormais une politique de transformation du patrimoine existant, capable d'accompagner les parcours de vie, de répondre aux défis climatiques et démographiques et de préserver durablement l'habitabilité de nos territoires.

Cette ambition peut se traduire par 3 piliers et huit engagements structurants.

### PILIER N°1

## Le moment est venu de remettre le patrimoine en mouvement

**Nos réglementations, notre fiscalité, nos normes et une partie de nos doctrines ont été conçues pour accompagner la production de logements neufs. Elles doivent désormais être repensées pour faciliter les changements d'usage, les mutations, les transmissions, les divisions, les regroupements et les rénovations.**

Chaque mouvement constitue une opportunité de mise à niveau du patrimoine. Les politiques publiques doivent donc faire du mouvement le moteur de la transformation. Cette dynamique devra être pilotée à l'échelle des bassins de vie et se concrétiser au plus près du terrain, à l'échelle des quartiers. C'est en fluidifiant ces mouvements que pourra émerger un véritable choc d'offre fondé sur la transformation de l'existant.



## Engagement 1 : Mettre le patrimoine en mouvement

« Un habitat adapté à chaque étape de la vie »

Une grande partie de nos outils ont été conçus pour construire, produire et développer du patrimoine neuf. Les décennies qui viennent exigeront davantage de transformation, d'adaptation, de changement d'usage et de mobilité résidentielle.

Fiscalité, réglementation, gouvernance des copropriétés, relation bailleur-locataire ou mécanismes d'autorisation doivent progressivement être réinterrogés à l'aune d'une question simple : favorisent-ils la mise en mouvement du patrimoine existant ou contribuent-ils à son immobilisation ? Le véritable enjeu n'est plus seulement de produire davantage de logements, mais de mieux utiliser ceux qui existent déjà.

## Engagement 2 : Organiser l'action autour des bassins de vie réels, plutôt que de leur fiction cartographique

« Chacun doit pouvoir construire son parcours de vie sans avoir à choisir entre son territoire, ses proches et ses opportunités. »

Le bassin de vie est désormais un espace fonctionnel à géométrie variable ; c'est la trace, à un temps donné, des déplacements et des pratiques réelles des habitants entre logement, emploi, mobilités, services, commerces et soins : le bassin d'emploi, le bassin résidentiel et le bassin de services d'un même habitant ne coïncident pas toujours. Une part des tensions actuelles du logement naît précisément de ces désalignements.

L'action publique doit s'appuyer sur l'échelle intercommunale ; à partir de cette base organiser des coopérations à géométrie variable selon les politiques concernées, se doter d'un lieu de coordination chargé d'arbitrer en cas de divergences : un contrat de bassin d'habitat n'a pas nécessairement le même périmètre qu'un contrat de mobilité ou qu'un bassin de santé.

L'État et les régions conservent leur rôle de stratèges et de garants des solidarités nationales, avec une mission : celle de réduire les divergences pour le cas où les bassins d'un même territoire sont en conflit. Ainsi les territoires disposeront de davantage de capacités d'action pour ajuster ces périmètres à la réalité, y compris en révisant régulièrement leurs contours à mesure que les pratiques évoluent.

## Engagement 3 : Passer de la parcelle à l'écosystème territorial

« La qualité de vie se fabrique à l'échelle du territoire »

Une grande partie de nos outils ont été conçus pour intervenir à l'échelle du bâtiment ou de la parcelle. Cette approche atteint aujourd'hui ses limites face à des défis qui concernent simultanément l'habitat, les mobilités, l'énergie, l'eau, les espaces publics et les îlots de chaleur.

La transformation du patrimoine devra être pensée à des échelles plus larges : îlots, quartiers, lotissements, copropriétés ou ensembles urbains. C'est souvent à ces niveaux qu'émergent les solutions les plus efficaces pour améliorer le cadre de vie, adapter les territoires au changement climatique et créer de nouvelles opportunités de développement.

Cette transformation suppose un diagnostic partagé, des projets capables de fédérer les acteurs locaux et une capacité à transformer les contraintes en opportunités. Elle appelle également de nouvelles formes de gouvernance associant collectivités, propriétaires, investisseurs, opérateurs et habitants autour d'un projet commun. Des modèles inspirés des Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC), organisés par collèges d'acteurs, pourraient constituer un cadre pertinent pour conjuguer durablement intérêts publics et privés au service de la transformation des territoires.

## PILIER N°2

### Le moment est venu de redonner confiance aux Français pour transformer leur habitat

**Adapter le patrimoine suppose d'abord de redonner confiance. Les Français doivent pouvoir s'appuyer sur des tiers de confiance capables d'anticiper les évolutions de leurs parcours de vie, de leur habitat et de leur environnement. La transformation ne peut plus être abordée sous le seul angle de la rénovation énergétique. Elle doit intégrer l'adaptation climatique, le vieillissement, les nouveaux usages, l'accessibilité, la santé, le confort et la qualité de vie.**

**Elle suppose aussi de faire émerger de véritables opérateurs de transformation capables de concevoir, coordonner et réaliser des projets globaux. C'est à cette condition que cette nouvelle filière pourra changer d'échelle.**

## Engagement 4 : Faire de l'habitabilité un nouveau défi collectif

« Habiter un lieu, c'est pouvoir y vivre, y travailler, y vieillir et s'y projeter durablement. »

Le défi du XXI<sup>e</sup> siècle n'est plus seulement de loger mais de permettre à chacun d'habiter durablement un logement adapté aux réalités de sa vie. Vieillesse de la population, perte d'autonomie, canicules, santé, accessibilité, résilience climatique ou qualité d'usage doivent désormais devenir des priorités centrales de la

transformation du patrimoine existant. Le logement doit être pensé comme un lieu de vie capable d'évoluer avec les habitants, les territoires et le changement climatique. Cette habitabilité doit systématiquement articuler adaptation et atténuation : chaque projet qui protège les habitants doit aussi contribuer, autant que possible, à réduire les émissions.

### **Engagement 5 : Accompagner les parcours de transformation**

« Les parcours de vie ne doivent pas être des parcours d'obstacles. »

Une grande partie des blocages actuels ne résulte pas d'un manque d'information mais d'un déficit de confiance. Les ménages hésitent à agir face à la complexité des dispositifs, à l'incertitude des financements et à la fragmentation des acteurs.

L'enjeu consiste à faire émerger de véritables tiers de confiance capables d'accompagner les habitants dans la durée. Le chef de projet rénovation-adaptation constitue l'une des réponses possibles à ce besoin. À l'image d'un médecin pour l'habitat, il aurait vocation à anticiper les évolutions du logement, de l'environnement et des parcours de vie plutôt qu'à se limiter à l'accompagnement d'une opération de travaux ponctuelle.

### **Engagement 6 : Faire émerger une filière de la transformation qualifiée**

« Transformer l'existant doit devenir plus simple, plus rapide et plus accessible qu'aujourd'hui. »

La réussite de cette stratégie suppose l'émergence d'une offre lisible, crédible et capable de prendre en charge l'ensemble des parcours de transformation. De nouveaux opérateurs globaux devront progressivement être capables d'intégrer diagnostic, ingénierie, financement, travaux, exploitation et évaluation des résultats. Comme la France s'est dotée au XX<sup>e</sup> siècle d'une filière de la construction, elle doit désormais construire au XXI<sup>e</sup> siècle une filière de la transformation du patrimoine existant.

Cette filière devra être conçue pour créer de la valeur par la transformation, l'adaptation et la remise en mouvement du patrimoine plutôt que par sa seule détention. Sa vocation première devra être d'accélérer les mutations dont le parc existant a besoin et de diffuser à grande échelle les solutions, les compétences et les modèles économiques permettant leur reproduction.

Le succès de cette stratégie reposera sur la capacité de ces opérateurs à agir en complémentarité avec les propriétaires, les bailleurs sociaux, les collectivités, les copropriétés et les investisseurs afin de massifier les projets et de simplifier les parcours de transformation.

## **PILIER N°3**

### **Le moment est venu de rendre le logement durablement accessible**

La maîtrise du coût du logement doit devenir un objectif national. Pendant plusieurs décennies, la hausse de la valeur immobilière a largement absorbé celle des coûts de construction. Ce modèle atteint aujourd'hui ses limites : nous ne pouvons plus compter sur une nouvelle hausse des prix pour financer l'adaptation du patrimoine. La hausse passée des prix a toutefois constitué un important stock de richesse immobilière. L'enjeu est désormais de mieux mobiliser cette valeur, en complément de l'épargne des ménages et d'aides publiques plus stables et mieux ciblées, afin de financer durablement la transformation sans renchérir le coût du logement.

### **Engagement 7 : Faire de la maîtrise du coût du logement un objectif national**

« Se loger ne doit plus empêcher de vivre. »

Par le passé, la réussite des politiques du logement a principalement été évaluée à travers le nombre de logements produits. Cette approche ne suffit plus. Le véritable indicateur de réussite doit désormais devenir la capacité des ménages à se loger sans compromettre leur niveau de vie. La part du revenu consacrée au logement pourrait ainsi devenir un indicateur national de pilotage de la politique de l'habitat. Stabiliser durablement ce ratio constituerait une boussole simple, compréhensible et directement reliée à la vie quotidienne des Français.

### **Engagement 8 : Faire de la pierre un levier de financement**

« La valeur accumulée dans le patrimoine doit pouvoir servir à préserver l'avenir plutôt qu'à subir son vieillissement. »

Les besoins d'investissement vont croître pendant plusieurs décennies alors même que les marges budgétaires publiques demeureront contraintes. Une part croissante des solutions devra donc s'appuyer sur la valeur accumulée dans le patrimoine lui-même, en complément de la mobilisation de l'épargne.

Aujourd'hui, de nombreux ménages disposent d'un patrimoine immobilier significatif tout en rencontrant des difficultés pour financer les adaptations dont ce patrimoine a besoin. Certains outils existent déjà (prêts hypothécaires, prêts avance mutation ou dispositifs adossés à la valeur patrimoniale) mais ils demeurent encore marginaux. Le défi consiste à permettre à la valeur créée au fil du temps de contribuer davantage au financement de l'adaptation, de la rénovation et de la transformation du parc existant.

## VI. OUVRIR UN NOUVEAU PACTE POUR L'HABITAT

Pendant plusieurs décennies, la France a construit les institutions, les outils et les politiques qui ont permis de répondre aux défis de leur temps : reconstruire le pays, accompagner la croissance démographique, développer l'accès à la propriété, améliorer le confort des logements et réduire leur consommation énergétique.

Ces politiques ont produit des résultats considérables. Elles ont façonné le patrimoine que nous habitons aujourd'hui. Mais les défis du XXI<sup>e</sup> siècle sont différents.

Le vieillissement de la population, l'adaptation climatique, l'assurabilité des territoires, la transformation des usages, la contrainte sur les finances publiques ou encore la nécessité de remettre en mouvement un patrimoine déjà largement constitué appellent une nouvelle étape de l'action collective.

Cette ambition dépasse largement les acteurs du logement. Elle concerne les collectivités, les bailleurs, les propriétaires, les investisseurs, les entreprises, les professions du bâtiment, les associations, les acteurs de la santé, les territoires et l'État. Comme le Grenelle de l'Environnement avait permis de construire un cadre partagé pour engager la transition énergétique du bâtiment, les défis qui se présentent à nous appellent désormais l'ouverture d'un nouveau pacte national pour l'habitat.

Un pacte capable de réunir autour d'une même ambition les enjeux de logement, de climat, de vieillissement, de santé, de cohésion territoriale et de qualité de vie. Ces huit engagements ne constituent pas une fin. Ils constituent une invitation à ouvrir ce débat collectif. Et peut-être à écrire ensemble le prochain chapitre de l'histoire de l'habitat en France.

**Le moment est venu de faire de l'habitat une politique des parcours de vie.**

**Le moment est venu de faire de l'habitabilité un objectif national.**

**Le moment est venu de favoriser une politique de transformation du bâti existant.**

**Le moment est venu de redonner confiance dans notre capacité collective à préparer l'avenir.**



**Parole  
d'acteurs**

## 1. La concertation : moteur de nos huit engagements

par **Christophe Rodriguez**, Directeur général de l'IFPEB

## 2. Habiter tertiaire et logement au cœur d'un même pacte

par **Magali Saint-Donat**, Analyste

## 3. Regards croisés des territoires

par **le Réseau Bâtiment Durable**

## 1. La concertation : moteur de nos huit engagements

### PILIER 1 REMETTRE LE PATRIMOINE EN MOUVEMENT

*Annexe 1 - Chiffres clés*

#### Les engagements associés

**E1 - Mettre le patrimoine en mouvement**

**E2 - Faire du bassin de vie la nouvelle unité d'action**

**E3 - Passer de la parcelle à l'écosystème territorial**

Les échanges conduits dans les six groupes de travail convergent vers une même conviction : la transformation du patrimoine existant ne pourra pas reposer uniquement sur des interventions bâtiment par bâtiment. Elle suppose de repenser nos outils, notre gouvernance et nos politiques publiques afin de faciliter les mouvements du patrimoine et d'agir à l'échelle pertinente des territoires.

#### **Adapter les règles pour favoriser le mouvement**

Les participants soulignent la nécessité de réinterroger la fiscalité, la réglementation, les procédures d'autorisation, la gouvernance des copropriétés ou encore les relations bailleur-locataire afin qu'elles facilitent les changements d'usage, les mutations, les divisions et les transformations plutôt que de les freiner. Chaque mouvement du patrimoine doit devenir une opportunité de remise à niveau.

#### **Faire du patrimoine existant un levier de création d'offre**

Les groupes de travail rappellent que le principal potentiel de création de logements réside désormais dans le patrimoine existant : lutte contre la vacance, transformation de bureaux ou de commerces, division des logements sous-occupés, adaptation au vieillissement ou réaffectation de bâtiments devenus inadaptés. Le choc d'offre de demain reposera autant sur la remise en mouvement de l'existant que sur la construction neuve.

### Faire du bassin de vie l'échelle de l'action

Les politiques de l'habitat doivent davantage s'appuyer sur les bassins de vie, là où se croisent logement, emploi, mobilités, services, commerces et accès aux soins. Les participants proposent de conforter le rôle stratégique de l'État et des régions tout en donnant davantage de capacités d'action aux territoires pour adapter les réponses aux réalités locales.

### Changer d'échelle : de la parcelle au quartier

Les transformations les plus efficaces émergent souvent à l'échelle des îlots, des quartiers, des lotissements ou des copropriétés. Les groupes de travail recommandent de développer des diagnostics partagés, des projets collectifs et de nouvelles formes de gouvernance associant collectivités, propriétaires, investisseurs, opérateurs et habitants afin de transformer les contraintes en opportunités de développement.

### Faire évoluer les outils d'aménagement

Plusieurs contributions proposent d'adapter les outils d'aménagement afin qu'ils accompagnent les transformations progressives du patrimoine existant. L'objectif est de passer d'une logique centrée sur les opérations de construction à des outils capables d'organiser, dans la durée, la transformation des quartiers et des territoires.

## PILIER 2 REDONNER CONFIANCE POUR TRANSFORMER LES PARCOURS DE VIE - Annexe 1 - Chiffres clés

### Les engagements associés

E4 - Faire de l'habitabilité un nouveau défi collectif

E5 - Accompagner les parcours de transformation

E6 - Faire émerger une filière de la transformation qualifiée

Au fil des travaux, une conviction s'est imposée : les principaux freins à la transformation du patrimoine ne sont plus d'abord techniques. Les solutions existent. Les difficultés tiennent davantage à la complexité des parcours, au manque de lisibilité, à la fragmentation des acteurs et au déficit de confiance. Les propositions des groupes de travail convergent ainsi vers une ambition commune : accompagner les habitants tout au long de leurs parcours de vie et faire émerger une offre de transformation plus simple, plus lisible et plus intégrée.

### Faire de l'habitabilité le nouveau moteur de la transformation

Les échanges convergent vers une évolution majeure du regard porté sur la rénovation. Les projets ne doivent plus être évalués uniquement à l'aune des économies d'énergie, mais également de leurs bénéfices pour la qualité de vie : confort d'été, santé, maintien à domicile, accessibilité, résilience climatique, assurabilité et qualité d'usage. Cette approche globale rend la transformation plus désirable et plus proche des attentes des habitants.

### Construire un parcours unique d'accompagnement

Les groupes de travail proposent de passer d'une logique de dispositifs à une logique de parcours. Les habitants doivent bénéficier d'un accompagnement unique intégrant rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, accessibilité, confort d'été, résilience climatique et nouveaux usages. L'objectif est de simplifier les démarches et de réduire les ruptures de parcours.

### Dépasser la logique de rénovation vers une politique de transformation

Les groupes de travail convergent vers une évolution majeure : la rénovation ne peut plus être abordée comme une succession de travaux répondant à des objectifs distincts. Les projets doivent désormais intégrer, dans une même démarche, la performance énergétique, l'adaptation au changement climatique, le vieillissement, la santé, le confort, les nouveaux usages et la valorisation du patrimoine. Cette approche globale permet de mieux répondre aux attentes des habitants tout en renforçant la cohérence et l'efficacité des politiques publiques.

### Faire émerger de véritables tiers de confiance

Plusieurs contributions proposent la création d'un référent unique, capable d'accompagner durablement les ménages. Ce « chef de projet rénovation-adaptation » assurerait le diagnostic, la coordination des travaux, le montage financier, le suivi après travaux et l'accompagnement à l'usage. Cette évolution traduit un changement de philosophie : il ne s'agit plus seulement d'accompagner des travaux, mais d'accompagner des parcours de vie.

### Développer des opérateurs globaux de transformation

La rénovation ne peut plus être abordée comme une succession d'interventions spécialisées. Les groupes de travail recommandent de structurer une offre capable de prendre en charge l'ensemble d'un projet, depuis la stratégie jusqu'à la réalisation, en intégrant simultanément énergie, adaptation climatique, santé, confort, usages, valorisation patrimoniale et maintenance.

### Faire évoluer les compétences et les métiers

La transformation du patrimoine suppose une montée en compétence de l'ensemble de la chaîne d'acteurs : artisans, bureaux d'études, collectivités, syndicats, banques, notaires, accompagnateurs ou encore gestionnaires de patrimoine. Les participants proposent également de renforcer les plateformes territoriales d'échange, les démonstrateurs et les formations afin de diffuser plus rapidement les bonnes pratiques.

### Restaurer la confiance par la preuve

Les groupes de travail insistent sur la nécessité de mieux démontrer les bénéfices réels des projets. Ils proposent de développer des garanties de performance, de renforcer le suivi après travaux, de mieux mesurer les résultats obtenus et de capitaliser les retours d'expérience. La confiance ne se décrète pas : elle se construit par la qualité des réalisations et la preuve de leur efficacité dans le temps.

## PILIER 3 RENDRE LE LOGEMENT DURABLEMENT ACCESSIBLE

Annexe 1 - Chiffres clés

### Les engagements associés

E7 - Faire de la maîtrise du coût du logement un objectif national

E8 - Faire de la pierre un levier de financement

Les groupes de travail convergent vers une conviction : la transformation du patrimoine ne sera pas empêchée par l'absence de ressources, mais par notre capacité collective à mieux les mobiliser. Dans un contexte durable de contrainte sur les finances publiques, l'enjeu consiste moins à multiplier les dispositifs qu'à construire un modèle de financement plus lisible, plus diversifié et plus durable, capable d'accélérer la transformation du patrimoine tout en maîtrisant le coût du logement.

### Faire de la maîtrise du coût du logement un objectif des politiques publiques

Les participants rappellent que la réussite des politiques de l'habitat ne peut plus être appréciée uniquement au regard du nombre de logements produits ou rénovés. Elle doit également être évaluée à travers leur capacité à réduire durablement les dépenses contraintes des ménages. La rénovation, l'adaptation et la transformation du patrimoine doivent contribuer à améliorer le pouvoir d'achat et à limiter les coûts futurs liés au vieillissement, au changement climatique ou à la dégradation du patrimoine.

### Donner un cap stable à l'action publique

Les groupes de travail convergent vers une attente forte : ménages, collectivités, entreprises et investisseurs ont besoin d'un cadre d'action lisible, stable et prévisible. Plus que la multiplication de nouveaux dispositifs, ils appellent à des politiques publiques capables de fixer une trajectoire durable, d'assumer des priorités claires et d'évaluer régulièrement les résultats obtenus. La stabilité devient, comme le financement, un levier de transformation.

### Mobiliser plus efficacement les ressources existantes

Les groupes de travail rappellent que la transformation du patrimoine ne pourra pas reposer uniquement sur les aides publiques. Elle suppose de mieux mobiliser l'ensemble des ressources déjà disponibles : l'épargne des Français, les financements bancaires et la valeur accumulée dans le patrimoine immobilier. L'enjeu n'est pas d'inventer de nouveaux principes de financement, mais de mieux articuler et diffuser des solutions qui existent déjà afin de les rendre plus accessibles et plus largement mobilisables.

### Développer des financements adossés au patrimoine

Les échanges mettent en avant l'intérêt de développer, lorsque la situation des ménages s'y prête, des financements reposant davantage sur la valeur du patrimoine que sur les seuls revenus. Des solutions existent déjà, par exemple à travers certains prêts garantis

par un bien immobilier ou des dispositifs mobilisés lors d'une mutation. Elles demeurent toutefois encore peu utilisées. L'ambition est d'en faciliter le déploiement à plus grande échelle afin d'offrir de nouvelles capacités d'investissement pour adapter le patrimoine, en complément de la mobilisation de l'épargne.

### Recentrer l'action publique sur son rôle de levier

Dans un contexte budgétaire durablement contraint, les groupes de travail ne proposent pas un retrait de l'action publique. Ils soulignent au contraire la nécessité de mieux la cibler. Les aides publiques demeurent indispensables pour accompagner les ménages les plus fragiles, déclencher les projets les plus difficiles et soutenir les territoires qui en ont le plus besoin. En parallèle, le développement de financements privés et patrimoniaux permettra de concentrer les ressources publiques là où elles produisent le plus d'effet.

### Compléter une logique de subvention par une logique d'investissement

Plusieurs contributions invitent à compléter une logique de subvention par une logique d'investissement. La transformation du patrimoine doit être regardée comme un investissement créateur de valeur, dont les bénéfices dépassent largement les seules économies d'énergie : amélioration du confort, maintien de l'assurabilité, valorisation patrimoniale, résilience climatique, attractivité des territoires et réduction des dépenses futures. Cette approche ouvre la voie à de nouveaux modèles économiques fondés sur la performance, le partage de valeur et une meilleure mobilisation des capitaux privés.

### Piloter les politiques publiques par les résultats

Les groupes de travail convergent vers une même conviction : les politiques publiques doivent être jugées moins sur les moyens engagés que sur les résultats obtenus. Il s'agit désormais de mieux mesurer les bénéfices réels des transformations – qualité de vie, confort, santé, adaptation climatique, maîtrise des coûts ou satisfaction des habitants – afin d'identifier les démarches les plus efficaces et de diffuser plus rapidement les solutions qui font leurs preuves. La transformation du patrimoine doit ainsi s'inscrire dans une logique d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation et le retour d'expérience.

### Conclusion

**Les trois piliers et les huit engagements du livre blanc ne constituent pas une juxtaposition de propositions. Ils sont le fruit d'un travail collectif ayant permis de faire émerger des points de convergence entre des acteurs issus d'horizons, de métiers et de territoires très différents. Cette concertation a mis en lumière une conviction largement partagée : la transformation du patrimoine bâti ne pourra réussir qu'en articulant une vision de long terme, des politiques publiques plus lisibles et une mobilisation de l'ensemble des acteurs. Les réflexions présentées dans ce document illustrent les principales idées qui ont nourri les huit engagements. Elles ne prétendent pas restituer l'ensemble de la richesse des échanges conduits tout au long de la concertation.**



## 2. Habiter tertiaire et logement au cœur d'un même pacte

### SYNTHÈSE

La majorité des chiffres qui ont trait au secteur du Bâtiment concerne le logement et le tertiaire. En France, ce dernier compte pour 1,2 milliard de m<sup>2</sup> soit environ 25% du parc immobilier, pèse 17% des consommations d'énergie et 6% des émissions de gaz à effet de serre et est souvent méconnu, cela tient peut-être à son histoire relativement récente.

Longtemps, en effet, le domicile et le lieu de travail ne faisaient qu'un : l'artisan, le commerçant ou le médecin résidait là où il exerçait, et réciproquement.

Jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle même la petite industrie « délocalisait » une partie de sa production au domicile de travailleurs à façon (par exemple : cartonnage, décolletage ...). Il est encore possible de visiter le bureau d'étude de Vauban, grand architecte militaire de Louis XIV dans son château de Bazoches. Depuis quelques années le développement du télétravail a ramené en partie le travail, de bureau uniquement, à la maison.

Si le tertiaire de divertissement a des racines très anciennes (comme les cirques, stades et théâtres antiques), le tertiaire de bureaux, de commerce, d'enseignement ou de santé s'est développé avec la croissance des organisations et la professionnalisation de ces métiers, surtout à partir du XIX<sup>e</sup> siècle pour les bureaux et le commerce. Le tertiaire de transport a accompagné l'essor des moyens de déplacement de plus en plus rapides et de grande capacité (train puis avion).

Enfin le tertiaire de loisir (hôtellerie, restauration, sport) s'est majoritairement développé à partir de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle conjointement avec l'augmentation des congés et du temps libre.

Encore aujourd'hui, même disjoints physiquement, tertiaire et habitat sont intimement liés. En effet, qu'est-ce qui fait l'attractivité d'un territoire, le désir d'y habiter ? C'est bien la disponibilité de travail, de commerces et de services, de transport (connectivité avec d'autres territoires), d'établissement d'enseignement, de santé et de loisirs et bien sûr de logement ! La ville rêvée du quart d'heure en est le parangon, particulièrement auprès des jeunes générations.

Habiter un territoire c'est bien y trouver de quoi satisfaire tous ses besoins. Le développement rapide du tertiaire et les moyens importants dont il disposait a par le passé favorisé la spécialisation de quartiers entiers et accru l'éloignement domicile-travail. Ce n'est aujourd'hui vraiment plus le modèle désiré et soutenable, petite révolution urbanistique, même le quartier de La Défense dans l'ouest parisien se met à la mixité des fonctions !

**Comme mentionné plus haut, logement et lieu de travail ont longtemps été confondus. Un autre phénomène est apparu au XX<sup>e</sup> siècle : la transformation de lieux de vie en lieux de travail, notamment en bureaux dans les grandes métropoles – l'architecture haussmannienne s'y est d'ailleurs révélée particulièrement adaptée. Aujourd'hui, les changements dans les modes de travail et la pression du changement climatique engendrent une sobriété immobilière qui amorce un mouvement inverse : des bureaux ou des lieux d'activité professionnelle sont désormais appelés à se transformer en logements.**

**Tertiaire et logement sont donc intimement liés, non seulement géographiquement (à l'échelle du territoire) et par leurs usages, mais aussi par le contexte auquel ils sont tous deux confrontés : un parc majoritairement existant à rénover, une nécessaire atténuation et adaptation au changement climatique, une dynamique démographique en évolution, et des tensions sur le financement des rénovations et des transformations.**

Il est à noter que, tant par ses acteurs (très majoritairement non professionnels de l'immobilier au sens large) et que par son mode de fonctionnement (propriété, exploitation technique courante et financement), il existe une grande proximité entre le tertiaire diffus privé, et public, et le logement. Les outils d'animation et de financement de ces secteurs doivent donc être très proches voire les mêmes. Les recommandations faites dans le présent ouvrage peuvent donc s'appliquer aux deux.

Les problématiques du grand tertiaire sont différentes, généralement les grandes organisations disposent de compétences pour gérer leurs actifs et ont accès à des financements inaccessibles aux secteurs pré-cités. Ils peuvent néanmoins être contraints sur leurs dépenses en capital (CAPEX) ou d'exploitation (OPEX), mais réagissent plus facilement à des signaux rationnels : des mesures fiscales (ex : amortissement anticipé et/ou dégressif, report de taxes), calcul de valeur actualisée nette (VAN) ou du coût total de possession (TCO) qui sont autant de leviers pour orienter les décisions.

On note que tous ces secteurs subissent les mêmes freins qui pénalisent leur évolution et leur participation aux grands enjeux climatiques, environnementaux, énergétiques, sociétaux et économiques de notre monde.

Le premier frein est sans aucun doute d'ordre réglementaire. Malgré les efforts affichés depuis plus de 15 ans par les administrations successives, la réglementation française

demeure d'une complexité redoutable. Cette complexité tient principalement à une double exigence typiquement française : d'une part la recherche de l'excellence – la France, bonne élève, a une fâcheuse tendance à sur-transposer la réglementation européenne – d'autre part un idéal de réglementation juste dans tous les sens du terme. Il faut en effet qu'une réglementation traite tous les assujettis sur un pied d'égalité, ce qui est tout à fait louable et non contestable, mais qu'elle modélise en plus la réalité physique des phénomènes réglementés – quand bien même cet objectif relèverait de l'illusion ou de la chimère inatteignable. Enfin, elle a tendance à imposer des solutions techniques plutôt que des objectifs de résultat.

La simplification de la réglementation ne doit pas se limiter à la suppression des doublons voire des contradictions, qu'il faut certes poursuivre, il doit y avoir aussi des changements de paradigmes.

Le cadre réglementaire doit être uniquement basé sur des objectifs de résultats. Les moyens de le respecter peuvent être donnés à titre d'exemples ou d'inspirations dans les guides d'applications, mais restent ouverts et ne brident pas l'innovation.

Il faut aussi renoncer aux modèles ultra-compliqués, qui inmanquablement finissent par être non représentatifs de la réalité des immeubles, pour utiliser des bases statistiques et des modèles « boîtes noires » basés sur le fonctionnement réel de l'immeuble concerné sur la base de mesures. Ceci est d'autant plus crucial, que, s'il y aura encore de la construction neuve, l'enjeu majeur est de faire évoluer les bâtiments existants, donc sur lesquels il est possible d'avoir des données et des informations.

Le législateur et l'administration doivent résister à l'envie de perfection, pour une réglementation plus simple, plus pragmatique.

Le deuxième frein est souvent lié à la fiscalité principalement locale. La situation de tension extrême sur les finances publiques peut amener des élus à privilégier ou non l'accueil de logements ou de locaux tertiaires, ou à freiner les transformations des uns vers les autres.

Plusieurs propositions ont été faites pour faciliter les choix des élus sans impacter de manière notable leurs budgets. Par exemple, ont été proposés la taxe d'aménagement différée en cas de transformation de bureaux en logements, le calcul en coût global de l'impact de l'accueil de nouveaux logements sur le développement d'infrastructures, notamment en cas d'étalement urbain...

Le besoin est également ressenti de repenser l'aménagement du territoire et des territoires. Le premier est à l'échelle nationale (DROM compris), les deuxièmes à l'échelle locale dans une approche différenciée selon leur taille et leurs spécificités mais aussi les sujets concernés. En résumé, tertiaire et résidentiel ont à mener les mêmes combats pour une France habitable en 2050.



### 3. Regards croisés des territoires

**Membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable, le Réseau Bâtiment Durable a participé aux groupes de travail nationaux et s'est chargé de mener des concertations régionales sur les propositions des groupes de travail.**

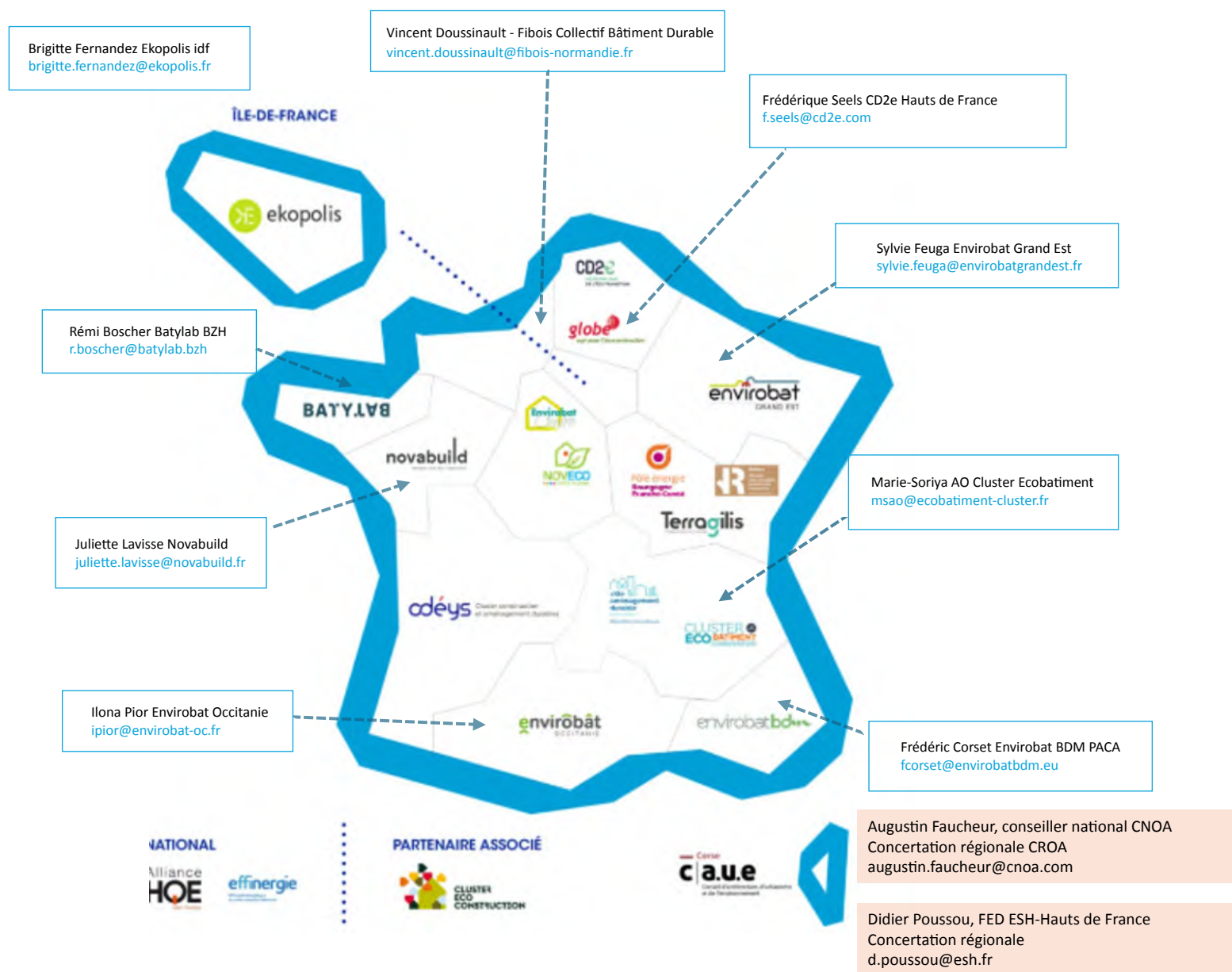
Ces concertations sur les territoires ont réuni 400 participants représentant les différents acteurs du cadre bâti (élus de collectivités, maîtres d'ouvrage, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises, fédérations de professionnels, organismes de conseils et de formation, etc.). Les événements ont pris la forme de groupes de travail/ateliers en présentiel ou en ligne, sur 7 régions, et ont porté sur les propositions de 3 groupes de travail nationaux (rénover pour habiter demain, gouverner la rénovation à la bonne échelle et construire une offre de rénovation digne de confiance).

La concertation a confirmé l'importance du rôle des centres de ressources et clusters régionaux pour faire dialoguer les ambitions nationales avec les réalités du terrain (dernier km de la politique publique). Les nombreux échanges ont montré que ces espaces de dialogue permettaient de faire émerger une expertise collective, ancrée dans les pratiques et les besoins des territoires.

**Parmi les messages remontés, certains signaux forts se sont distingués.**

Les professionnels concertés ont accueilli les propositions avec intérêt afin de confronter les propositions à leurs retours d'expériences concrets et quotidiens sur la rénovation. Ils ne sont pas inscrits dans une logique de moins-disant. Ils ont demandé plus de cohérence, de lisibilité et de coopération, notamment via une simplification et une stabilité de la réglementation. Ils ont exprimé leur souhait de faire évoluer la rénovation d'une logique de performance énergétique vers une logique d'habitabilité avec une approche globale qui prend en compte l'adaptation au changement climatique, la qualité d'usage, la santé, la bonne utilisation des ressources et la priorisation des matériaux réemployés ou renouvelables.

Passer d'une logique d'aides financières à une logique de parcours accompagné leur semblerait pertinent. Ils insistent sur l'inutilité de créer de nouvelles structures d'accompagnement et sur le bénéfice de sécuriser financièrement, de mieux articuler les acteurs et de fluidifier les dispositifs existants. La question de mesurer la performance réelle et pas seulement la performance théorique est revenue à l'ordre du jour, même si les solutions de travaux de rénovation clés en main par groupement de professionnels ne font pas l'unanimité. Par ailleurs, il leur semble absolument nécessaire de donner des marges de manœuvre aux collectivités, aux territoires pour s'adapter au contexte local via un acte de décentralisation avec des moyens alloués. Enfin, les acteurs sont unanimement convaincus que le partage d'expériences, la valorisation de projets exemplaires et la sensibilisation ciblée des différents publics permettront d'accélérer la rénovation des bâtiments.



\* **Le Réseau Bâtiment Durable (RBD)**, soutenu par l'ADEME et par le Plan Bâtiment Durable, rassemble **25 centres de ressources et clusters** régionaux et nationaux engagés dans la transition environnementale du secteur du bâtiment et de l'aménagement. Véritable **réseau** de coopération, il favorise **le partage d'expériences, la diffusion des bonnes pratiques et la montée en compétences** de l'ensemble des acteurs de la construction, de la rénovation et de l'aménagement.

Sa mission est d'accompagner **la transformation du secteur vers des bâtiments et des aménagements plus sobres, performants et résilients**, en mettant l'accent sur la qualité environnementale, l'efficacité énergétique, le confort des usagers, l'économie circulaire, les matériaux biosourcés et géosourcés, ainsi que l'adaptation au changement climatique. Le réseau s'adresse à un large **public de professionnels** : maîtres d'ouvrage, collectivités, architectes, bureaux d'études, entreprises du bâtiment, artisans, organismes de formation et autres professionnels.

Grâce à l'animation des réseaux régionaux, à l'organisation de rencontres techniques, de visites d'opérations exemplaires, de webinaires, de labélisation et de retours d'expérience, le Réseau Bâtiment Durable contribue à diffuser l'innovation et à accélérer la généralisation des pratiques durables sur l'ensemble du territoire. Il constitue également un espace d'échanges entre les territoires, permettant de mutualiser les connaissances, de valoriser les initiatives locales et de faire émerger des solutions adaptées aux enjeux nationaux comme aux spécificités régionales.

En fédérant les acteurs autour d'une vision commune de la construction durable, le Réseau Bâtiment Durable, avec le soutien de l'ADEME et du Plan Bâtiment Durable, joue un rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs de transition écologique et de neutralité carbone du secteur du bâtiment.

Plus d'info sur <https://www.reseaubatimentdurable.fr/>

Réseau animé par :





**Parole de  
contributeurs**

Pour approfondir ces travaux, sont joints en annexe les six groupes de travail qui ont nourri l'élaboration du livre blanc. Afin de faciliter leur lecture, ils sont présentés selon les trois piliers du nouveau pacte proposé. Cette organisation permet de retrouver plus facilement l'ensemble des analyses, propositions et retours d'expérience ayant progressivement convergé vers les huit engagements.

### **PILIER 1 - Le moment est venu de remettre le patrimoine en mouvement**

- Faire du mouvement le principal moteur de la transformation du patrimoine au niveau local
- Du bâtiment au territoire
- Les bassins de vie, nouvelle unité d'action

### **PILIER 2 - Le moment est venu de redonner confiance aux français pour transformer leur habitat**

- Accompagner les parcours de vie autant que les travaux
- Élargir la transformation du patrimoine
- Adapter le patrimoine aux parcours de vie
- Faire émerger une filière de la transformation

### **PILIER 3 - Le moment est venu de rendre le logement durablement accessible**

- Maîtriser durablement le coût du logement en mobilisant plus efficacement les ressources déjà disponibles
- Financer durablement la transformation du patrimoine

## **1. DU BÂTIMENT AU TERRITOIRE**

### **Co-pilotes**

**Florence Presson**, Maire Adjointe de Sceaux, AMF

**François Pélegrin**, Architecte Urbaniste - UNSFA

### **Auteurs**

**Jean-Pascal Chirat**, Délégué général, CAH

**Marine Calabrese, Julien Fortin, Thibaut Vullin**, ACAD

**Rachel Chermain, Serge Nader**, Alliance HQE-GBC

**Charles Arquin**, CINOV

### **OBJECTIFS**

Redimensionner le périmètre de la rénovation en passant de l'échelle de la parcelle à celle de l'espace urbain dans une démarche globalisée de requalification des bâtiments résidentiels et tertiaires mutualisée à la dimension du quartier. En favorisant une synergie entre les opérations unitaires de rénovation il devient possible d'embarquer conjointement les enjeux sociaux, économiques et environnementaux d'un développement durable, au profit de tous les acteurs.

## Préambule

**Les raisons d'un changement d'échelle pour une requalification architecturale et urbaine réussie dans un périmètre foncier élargi. La feuille de route européenne, soutenue par la France, pour une économie sobre en carbone à l'horizon 2050, vise à réduire de 80 à 95 % ses émissions de gaz à effet de serre, par rapport à leur niveau de 1990.**

En ce sens, les stratégies françaises (SNBC/PPE) fixent pour le secteur du bâtiment des objectifs importants en termes d'efficacité énergétique et d'amélioration des performances environnementales en imposant un rythme de transformation du parc immobilier existant dans le cadre de programmes publics et réglementaires.

À cela s'ajoute la nécessité de prémunir le bâtiment et ses occupants de contraintes nouvelles et évolutives intervenant sur les plans climatiques (PNACC) et démographiques (Rapport Broussy, pour adapter la société au vieillissement), réclamant au fil du temps des actions d'adaptation et d'ajustement des priorités en matière de rénovation urbaine et de parcours résidentiel. Les politiques publiques en réponse à ces enjeux, ont reposé jusqu'alors plus généralement sur des approches menées à l'échelle du bâtiment ou de la parcelle pris individuellement. Pour autant, l'expérience a mis en évidence plusieurs limites intrinsèques à ces dispositifs :

- Une juxtaposition des mécanismes de transformation (habitat, commerce, mobilités, espaces publics, patrimoine...) pouvant s'avérer affaiblie par une absence de coordination.
- Une fragmentation des cibles (copropriétés, parc social, maisons individuelles, tertiaire, proprié-taires bailleurs non-occupants âgés et/ou indivisaires) risquant ainsi de diluer les moyens affectés en se privant d'économies issues d'actions mutualisées.
- Des degrés d'intervention insuffisamment managés générant des injonctions contradictoires.

Leur mise en œuvre se heurte aussi à des contraintes spécifiques, ralentissant la transformation du parc existant à tous les niveaux :

- Des coûts unitaires élevés limitant les effets de massification
- Un éparpillement foncier nuisible à l'action et au volontarisme public
- Un jeu d'acteur complexe entre les communes et les établissements publics de coopération inter-communales, dont les compétences et les interventions doivent être articulées pour une action efficiente.
- Une difficulté à articuler les enjeux techniques, sociaux, économiques, environnementaux et urbains. Une mobilisation encore insuffisante et inégale des propriétaires, des habitants et bénéficiaires.



Ainsi, dans l'objectif d'optimiser la qualité et la performance du bâti existant tout en respectant les intérêts sociétaux-économiques voire vitaux de la population, apparaît-il nécessaire de concevoir une approche plus large de la transformation des espaces de vie à la maille des quartiers ou îlots au sein des collectivités territoriales en intégrant les enjeux de la transition environnementale.

Cette démarche de requalification peut se conduire en quatre étapes méthodologiques associant étroitement les élus, les acteurs de l'urbanisme et du bâtiment, les habitants et propriétaires.

1. Prendre en compte le contexte urbain, social, économique et écologique.
2. Établir le diagnostic urbain pour créer les conditions d'un consensus politique et citoyen.
3. Élaborer des propositions programmatiques volontaristes.
4. Établir des mesures nouvelles en se dotant des moyens et solutions pour réussir la transformation du parc bâti de l'espace urbain ciblé.

## ÉTAPE 1 Contexte urbain, social, économique, écologique

### Ancrer la rénovation dans le projet de territoire

Il existe dès à présent, à la main des collectivités territoriales, de nombreux moyens de programmation permettant de s'assurer d'une maîtrise et d'une expertise urbanistique :

- Les instruments de planification (PLUi, PLH),
- Les outils opérationnels tels que OPAH-RU, OTU, ORI, ZAC, Concession d'aménagement...

Ces supports permettent de se doter de l'ingénierie nécessaire pour accompagner la mise en œuvre des transformations efficientes. Ces opérations pouvant s'inscrire par ailleurs dans des programmes publics (Action cœur de ville, Petites Ville de Demain, PNRU, Plan France Relance, ORT, Ecoquartier...), leurs réussites sont très souvent avérées et reconnues par l'ensemble des parties prenantes (Cf. référentiel, fiches synthétiques et supports en annexe). L'ensemble de ces actions vise à prendre en compte les caractéristiques écologiques et démographiques des cadres urbains ainsi que l'amélioration des conditions de mobilités et d'activités économiques.

Pour autant les besoins communs d'évolutions sociétales ne sont pas toujours suffisamment considérés en termes de qualités du cadre de vie, parcours résidentiels, locaux commerciaux et adaptations aux aléas et contraintes environnementales.

Il apparaît donc essentiel, pour les prochaines décennies, de conduire un changement d'échelle général des politiques urbaines en proposant des recommandations visant des objectifs collectifs bénéficiant à chacun, tout en s'appuyant sur les acquis existants. Pour être plus spécifique, ces recommandations doivent prendre en compte, dans le cadre d'une grille de lecture multicritère de la performance recherchée à l'échelle du quartier les objectifs : d'atténuation, adaptation, eau, biodiversité, santé/confort, usages, inclusion, économie du projet, qualité du cadre de vie. L'idée est de refléter la logique systémique attendue et éviter une juxtaposition de thématiques.

**Une vision prospective s'appuyant sur ces caractéristiques est essentielle, elle nécessite de l'expertise et une capacité de synthèse.**

Ainsi, le fait générateur provoquant le passage d'un projet particulier de travaux à la dimension d'un périmètre opérationnel plus élargi peut être consécutif à cette synthèse. En effet, pour chaque opération (création ou rénovation d'un équipement, construction de logements, adaptation à des risques environnementaux...), un passage en revue de l'ensemble des caractéristiques est nécessaire, notamment pour s'ouvrir à une réflexion plus large portant sur une analyse des enjeux urbanistiques et fonciers, une utilisation optimale des espaces et bâtiments publics, exemple de la « chronotopie ».

Il serait judicieux à stade de proposer divers critères de qualification d'un périmètre d'action à requalifier : cohérence urbaine, vulnérabilités climatiques, typologie de bâti, gouvernabilité, potentiel de mutualisation...

**Conséquemment, une opération individuelle pourrait donner naissance à un projet d'avenir commun sur un périmètre cohérent, permettant d'ancrer la rénovation concernée dans le projet programmatique du territoire. Concrètement, requalifier un îlot de quartier dans une approche globale devrait permettre :**

- D'assurer une articulation entre rénovation des bâtiments et transformation des espaces urbains en créant des aménités (espaces verts, parkings mutualisés, fraîcheur, biodiversité, captation solaire mutualisée, commerces, gestion de l'eau pluviale en cœur d'îlot...), en associant toutes les mobilités (active, douce, commun...) que la parcelle isolée ne permet pas tout en intégrant des réponses aux enjeux contemporains.
- D'identifier et mobiliser une ingénierie qui permet d'attacher plus fermement la politique publique sur le territoire, tout en simplifiant les parcours et optimisant les bilans économiques d'aménagement puis d'immobilier.
- De mobiliser les parties prenantes du territoire pour qu'elles expriment leurs besoins et se responsabilisent.

L'îlot devient ainsi un bien commun qui mutualise les aspects économiques, sociaux, culturels, environnementaux de la transition du territoire et en fait un facteur de cohésion territoriale à coût plus optimal que de multiples actions dispersées et réalisées séparément à la parcelle.



### **Les acteurs à mobiliser pour réussir**

De nombreux décideurs tant publics que privés sont mobilisables pour accompagner de tels projets.

- Le binôme Élu/DGS : Pour le portage politique de la vision.
- Les services de l'État (DDTM/DGALN) : Pour le cadrage réglementaire et l'appui aux démarches dérogatoires.
- L'Ingénierie Conseil (en lien avec l'ANAH, CEREMA, ADEME et ANCT) : Pour l'analyse croisée (marché de l'habitat / diagnostic urbain / enjeux écologiques/montage opérationnel).
- L'Agence d'Urbanisme (AUR) : Pour l'insertion dans la planification territoriale (SCoT/PLUi).
- Les partenaires institutionnels : EPF, opérateurs mixtes locaux (SEM/SPL/OFS) et opérateurs bailleurs, promoteurs.
- Les acteurs locaux : architectes, AMO urbanistes, économistes, BET pour dimensionner les opérations d'aménagement, des entrepreneurs, commerçants, ainsi que les acteurs de l'ESS, foncières pour structurer les programmations immobilières

En perspective de 2050, l'action groupée à l'échelle du quartier est une réponse directe aux perspectives réglementaires telles que la loi TRACC et la politique du ZAN. Rénover l'îlot, c'est «reconstruire la ville sur la ville» sans étalement.

## **ÉTAPE 2 Diagnostic urbain, comment créer les conditions du consensus politique et citoyen. Co-construire avec les habitants et toutes les parties prenantes, remodeler l'habitat/centres économiques et culturels, dimensionner et sécuriser les opérations.**

Le changement de paradigme dans la planification des orientations urbaines peut se heurter à de nombreux freins et notamment la complexité du jeu d'acteurs locaux EPCI/communes, l'inscription de leurs actions dans des politiques publiques ainsi que dans des dynamiques économiques, écologiques et énergétiques en constante évolution. Cela peut aboutir à une incapacité des territoires à planifier et opérationnaliser des opérations structurées alors que les outils d'urbanisme le permettent.

Le corollaire à ce frein est la difficulté que peut avoir un décideur à mobiliser les moyens disponibles lorsque la compétence urbanistique est absente. Nous sommes ici à l'interface entre la complexité du modèle de gouvernance existant et les inégalités territoriales recensées.

Dans un contexte de contraintes budgétaires, l'étude et le diagnostic pré-opérationnel multidimensionnel (diagnostics fonciers, diagnostic de potentiel par l'usage, Système de Management de l'Opération (SMO)...) sont les premiers leviers d'une approche de la rénovation du parc bâti.

Cette rénovation se fera de fait si la société est capable de redonner un sens aux centralités, d'en reconstituer l'attractivité, de bien distinguer, et d'assumer, les dynamiques métropolitaines des dynamiques périurbaines voire rurales. Pour cela il faut pouvoir remobiliser les fonciers sous-utilisés, puis associer les propriétaires et usagers des centres-villes, habitats, commerçants, exploitants employeurs locaux... se montrant volontaires pour construire la solution.

Consulter les habitants d'un périmètre pour en mesurer l'ambiance actuelle : ce qui fonctionne, ce qui ne fonctionne pas (bruit, chaleur, vacance, insécurité...) et ce qui peut améliorer la situation. La dynamique et la mobilisation citoyenne peuvent être traversées par des enjeux partisans, d'autant qu'elle intervient souvent tardivement dans la conduite de projet. C'est en développant un accompagnement renforcé (TZEE) auprès des ménages fragiles, propriétaires de maison individuelle que l'ensemble d'un quartier s'est lancé dans une rénovation d'ampleur.

Au lieu de s'épuiser face à une opposition globale, il semble préférable de poser les critères qui permettront d'identifier l'îlot ou espace urbain le plus motivé, celui qui sera le démonstrateur de la transformation. La mise en œuvre des moyens sur ce périmètre doit permettre de créer une opération valorisée dans le cadre de retours d'expériences pour engendrer d'autres mobilisations. L'enjeu n'est d'ailleurs pas seulement de trouver les secteurs les plus favorables mais aussi de construire les conditions de l'acceptabilité et de la robustesse du projet.

Pour une appréhension fine et rapide du contexte urbain et social, on s'appuiera sur des outils exploitant les données publiques sous la forme de logiciels d'aide à la conception des bâtiments conçus en phase amont.

Dans la perspective d'atteindre des objectifs ambitieux en matière de requalification urbaine il apparaît incontournable de prendre en compte à la fois le bâti existant représentant le patrimoine commun à faire évoluer mais aussi et surtout l'ensemble des maîtres d'usages atomisés et dispersés qu'il faut convaincre pour favoriser l'émergence de projets collectifs viables.

En ce sens, une plateforme numérique dédiée pourrait être créée en intégrant : Informations, processus, méthodologies, fonctionnalités pour la mise en relation de tous les acteurs de la chaîne et le suivi du parcours projet en favorisant, transparence, fiabilité, confiance.

Enfin, il peut être opportun de concevoir un programme d'accompagnement incitatif, collaboratif et interactif pouvant se déployer en quatre phases :

1. **Diagnostic partagé** : Élaboré à l'aide des documents publics existants pour le site, enrichis par les réalités du terrain et les observations des urbanistes, des experts du foncier (notaires) puis des urbanistes, architectes, bureaux d'études, économistes et professionnels du bâtiment, sur la base des témoignages de vie et récits des habitants et propriétaires qui y sont associés, en assemblées ou ateliers.
2. **Programme d'actions mutualisées** : Définissant les thèmes de réalisations, issus du dialogue, de l'analyse, de la réalité vécue à l'échelle de l'îlot, et des enjeux locaux.
3. **Projet validé et financé** : Traduit de façon spatiale en termes d'aménagement et d'architecture, donnant lieu à l'établissement d'un chiffrage estimatif global en vue de son financement et à la désignation d'un tiers de confiance en charge de coordonner, fédérer les intervenants et valider leurs engagements collectifs.
4. **Travaux & évaluation** : Programmes de suivis par les professionnels, faisant l'objet d'observation afin d'analyser les méthodes, les stratégies, les dynamiques, les difficultés, en vue d'apporter des réponses évolutives. Les habitants, propriétaires et résidents divers, volontaires sont associés à ces travaux sous la forme d'ateliers.



### Les acteurs à mobiliser pour réussir

- L'articulation Maire/EPCI : Si la compétence est à l'intercommunalité (EPCI), le maire reste le «capitaine de proximité». Le diagnostic permet de donner au maire les arguments pour aller chercher les financements et les outils de l'EPCI ou l'inverse selon la répartition des compétences.
- Les urbanistes, architectes, paysagistes, aménageurs, géomètres experts... en appui à la mobilisation, au diagnostic et à la traduction de l'ambiance en action.
- Les habitants, propriétaires et usagers (les maîtres d'usage) : Via des ateliers de «potentiel d'usage».
- Les Opérateurs de terrain (AMO) : Pour faire le lien entre le bâti privé et l'espace public tout en créant des communs (idéels, sociétaux, urbains et immobiliers) > ce qui nécessite pédagogie et transparence comme une mise en récit des projets.
- Le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) : Pour l'appui à la qualité architecturale et paysagère dès le diagnostic.

En résumé, la requalification architecturale et urbaine d'un espace peut contribuer à la transformation des quartiers en y rendant les conditions d'existence agréables tout en améliorant leur impact environnemental. Ces enjeux, tant politiques qu'économiques, sociaux, culturels, impliquent l'ensemble des acteurs autant publics que privés. En associant les uns et les autres face aux réalités du terrain, et en privilégiant les jeux de rôle plus que les jeux de pouvoir, il devient possible de sortir de l'isolement individuel pour jouer collectif.

### ÉTAPE 3 Construire des propositions programmatiques volontaristes : budgétaires, environnementales et sociales

#### L'ingénierie de proximité pluridisciplinaire et de long terme pour les habitants

Une opération réussie se mesure économiquement mais aussi en bilan social, sécuritaire, environnemental et carbone, bref : en qualité de vie. Ces derniers points souvent négligés sont pourtant un levier de l'action volontariste et de la mobilisation des moyens.

Il s'agit donc ici d'introduire des analyses et des prévisions macroéconomiques, foncières, financières, mais aussi sociétales et environnementales des opérations programmées et de les comparer aux coûts de l'inaction (précarité énergétique, dégradation du bâti, insécurité, ghettoïsation, départ des commerces... sans omettre la surconsommation énergétique et les émissions inutiles de gaz à effet de serre).

Cette réflexion systémique devrait conditionner toutes interventions au regard de ses impacts territoriaux globaux. La requalification du bâti est indissociable de l'accompagnement urbain et humain ainsi que d'un préalable environnemental et foncier.

L'accompagnement humain peut faire défaut lorsque les acteurs de l'étape 1 (Contexte urbain, social, écologique) n'ont pas été mobilisés et n'ont pas permis de doter le territoire d'une ingénierie et de moyens nécessaires.

Des opérateurs s'inscrivant dans le long terme, capables de suivre le projet de la conception à la gestion post-travaux sont nécessaires à la réussite d'une rénovation groupée, ce qui soulève la question quant à la soutenabilité financière de cette ingénierie. La complexité, la pluridisciplinarité et le temps long ont un coût qu'il convient d'intégrer absolument dans le bilan des opérations, en ne perdant jamais de vue que le coût de l'inaction est bien plus important !



#### Acteurs à mobiliser pour réussir

En complément des acteurs cités précédemment, il apparaît nécessaire d'associer à la démarche des opérateurs de long terme, capables de suivre le projet de la conception à la gestion post-travaux. Pour assurer la réussite d'une rénovation groupée :

- Les financeurs publics (Anah, Banque des Territoires, Action Logement, foncières) en mesure de construire un modèle de financement hybride (public/privé) pourraient être de fait associés à des financeurs privés
- Les assureurs : Pour mieux garantir les obligations de résultats et la durabilité des projets.
- Les opérateurs ensembliers : Pour accompagner toutes les étapes de la transformation : EPF, SEM/SPL, bailleurs, promoteurs, OFS, foncières...
- Des programmistes, urbanistes, architectes, économistes, bureaux d'études : Pour chiffrer le bilan global et la macroéconomie de l'action (investissement vs coût de l'inaction).
- Les bailleurs sociaux : Si l'îlot comporte du logement conventionné, pour synchroniser les calendriers de travaux.
- Les autres parties prenantes : les notaires et agents immobiliers locaux, les grands propriétaires familiaux locaux, marchands de bien.

#### Plans d'actions

Il s'agit en fait, dans un tel projet collectif, de réinventer la gouvernance, concevoir des solutions innovantes, pour réduire/simplifier les obligations réglementaires. L'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) doit apparaître capable de prendre en compte toutes les dimensions humaines, enrichir les interactions sociales et offrir à ses habitants une vie sereine.

Il est donc nécessaire de mobiliser les synergies public/privé, en associant aménageurs, services publics, promoteurs, bailleurs sociaux, maîtres d'œuvre, entreprises, industriels, investisseurs-aménageurs et services de l'État en les considérant comme alliés objectifs dans l'action contre les externalités négatives urbaines et ainsi repenser les formes de coopération entre le secteur public et le secteur privé.

Ces acteurs auront la charge de conduire ensemble les projets de requalification en symbiose avec les intervenants opérationnels de la conception à la réalisation : architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études, entreprises, industriels, concessionnaires de réseaux etc. Ils pourront également convenir d'un cadre collaboratif partagé en y associant des tiers de confiance (structures publiques de proximité, appuis financiers, supports techniques) en charge de l'accompagnement des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'offres de rénovation globale.

## Solutions de financement

Enfin, il faut pouvoir développer des solutions spécifiques d'ingénierie juridico-financières pour créer, sécuriser et piloter les opérations (exemple) :

- Les Fiducies permettant de transférer une valeur patrimoniale à un tiers de confiance en charge de le requalifier.
- Les SEM/OP (société d'économie mixte à opération unique) associant un partenaire privé à la défense de l'intérêt général.
- Les SPL (Sociétés Publiques Locales) réaffirmant la coopération entre les strates publiques
- Le Bail à réhabilitation pour des logements rénovés affectés à des habitants modestes.
- Le Crowdfunding permettant aux citoyens motivés du territoire d'apporter leur contribution à sa renaissance.

En résumé, construire la gouvernance d'un projet de requalification d'un espace urbain c'est :

- Sceller la confiance des habitants et des propriétaires.
- Créer un équilibre entre les nombreux acteurs.
- Réduire, simplifier les obligations réglementaires .
- Associer les intérêts des collectivités et promoteurs privés pour requalifier en même temps le bâti et les espaces publics associés.

## ÉTAPE 4 Des freins à lever comme autant d'opportunités

Établir des mesures nouvelles, se doter des moyens et solutions idoines pour réussir la transformation du parc bâti. L'action groupée pour transformer la contrainte de rénovation en un projet de vie désirable.

En raisonnant à l'îlot, on peut projeter des aménités peut concevables à l'échelle de la parcelle :

- La reconquête de la pleine terre : En mutualisant les stationnements en périphérie d'îlot, on libère des cœurs d'îlots pour notamment y gérer les eaux pluviales, perméabiliser les sols, développer la biodiversité et la fraîcheur.
- Les nouveaux services partagés : Création de locaux vélos sécurisés, de conciergeries de quartier, de buanderies communes, de zones refuges, d'espaces de coworking dans les espaces résiduels réhabilités.
- La « façade active » : Remodeler les rez-de-chaussée pour réintroduire du commerce de proximité ou des tiers-lieux, redonnant une fonction économique au bâti.
- Une nouvelle habitabilité ou « habitabilité réversible » en scindant une maison sous-habité en logement adapté, par exemple pour des jeunes entrant dans la vie

professionnelle. Ceci permettant une cohabitation et des liens sociaux renforcés avec le propriétaire occupant de la maison.

- L'îlot de fraîcheur : Végétalisation des toitures et des cours pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, protégeant ainsi la santé des plus fragiles.
- Repenser les conditions de découpages fonciers et de gouvernance des îlots pour tendre vers une culture accrue de la dissociation foncière.
- La lutte contre la spéculation foncière et immobilière permet de recréer les conditions de l'attractivité des villes aux primo-accédants, aux citoyens vulnérables éloignés des aménités de nos centres-villes.

L'action coordonnée permet également d'envisager de tester des structures de gestion collective de l'îlot (type gouvernance de copropriété élargie) pour pérenniser les investissements publics et acculturer à une gestion du bien commun et de la ressource rare.

## Établir de nouvelles mesures

Mesures d'adaptation aux effets du dérèglement climatique et préconisations : Pour adapter un ensemble de bâtiments au sein d'un espace urbain, pour améliorer l'habitabilité estivale, la gestion de l'eau pluviale, prévenir ou réduire les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, risques d'inondation, il apparaît nécessaire de :

- Définir les étapes initiales de conception du plan d'action à l'échelle en premier lieu de la collectivité territoriale.
- Élaborer une stratégie locale d'évaluation des risques et des sensibilités bâtimentaires à l'échelle du site opérationnel identifié (quartier, îlot de quartier).
- Évaluer les investissements de prévention et d'adaptation aux aléas et risques climatiques comparés aux coûts de l'inaction, à l'échelle des parcelles et mutualisées par quartiers.

Mesures législatives et réglementaires, quelques options à étudier :

- Faciliter au sein des collectivités territoriales le développement des OFS (Organismes Fonciers Solidaires) afin de soutenir localement les objectifs de la politique d'aide au logement.
- Accélérer la dématérialisation des procédures d'urbanisme pour les professionnels et favoriser, pour les petites constructions, le développement de permis déclaratifs déposés par un architecte
- Favoriser la transformation de bureaux en logements.
- Élargir les dispositifs Pinel et Denormandie à l'ensemble des immeubles.
- Élargir la base d'accès au PTZ pour l'acquisition de biens à rénover et envisager la création d'un PTZ RENOV.
- Étudier des financements de projets type OPA pour engager plus massivement les démarches groupées.

### Mesures industrielles (transformation et baisse des coûts de production, ...) et développement des méthodes d'industrialisation et de massification :

- Les nouveaux modes de construction révolutionnent l'acte de construire, la construction « hors-site » permet de produire 50 à 70% de gains de productivité. L'impression 3D s'inscrit dans cette évolution technologique et écologique.
- Les innovations réalisées sur les matériaux, leurs process de fabrications et leur ACV participent aux gains de productivité et à la réduction des empreintes carbone.
- Les avancées technologiques des produits industriels participent aussi à l'amélioration de la santé des habitants (confort, acoustique, visuel, QAI...).

### Mesures numériques (gestions des données, IA, ...)

#### La « ville intelligente » doit intégrer les modèles d'intelligence artificielles et de gestion des « big data » dans le respect des équilibres entre les intérêts respectifs : Acteurs du numériques, services du territoire et population.

- Les outils de modélisation numériques existants (BIM/CIM/TIM) rendent accessibles à tous les acteurs les informations concernant la performance et l'impact des solutions choisies. Ils permettent de travailler de manière plus globale et d'échanger en temps réel en offrant à tous les acteurs des angles de visions supplémentaires.
- Dans l'objectif de favoriser le dialogue constructif entre les parties prenantes des projets de requalifications urbaines, il apparaît nécessaire de développer un outil spécifique de conception pour les opérations d'aménagement, rendant accessible à tous, la pluralité des données générées par la maîtrise d'œuvre, afin de tirer parti des échanges dans un esprit collaboratif. Cela facilite l'appropriation des projets et permet de comprendre en quoi les choix réalisés répondent aux problématiques afin d'établir des bases d'échanges qualitatifs.
- Ainsi, en concevant un outil spécifique dénommé QIM (Quartier Intelligent Modélisé) se situant entre le BIM/bâtiment et le CIM/city et intégrant les SIG (Systèmes d'information géographique) il devient possible d'identifier, de partager, de capitaliser toutes les données utiles à chaque phase du projet.
- La modélisation numérique du quartier sous la forme du QIM, pourra utilement s'enrichir des éléments de la BDNB (Base de Données Nationale des Bâtiments) et des cartographies numérisées du parc existant, contenant la carte d'identité des bâtiments, résidentiels ou tertiaires.
- Enfin le QIM peut permettre d'opérer par une simulation numérique l'instruction des autorisations de construire dématérialisées, et enrichir les datas pour une gestion prédictive de la ville.

### Mesures de méthodes de travail (agilité, gestion de projet, ...) Organiser la synergie et l'optimisation des moyens par de nouvelles méthodes de travail.

- Concevoir de nouveaux modèles organisationnels digitalisés en vue d'optimiser les coûts constructifs par l'effet d'échelle généré.
- Mutualiser les mécanismes de l'écosystème bâtiment : règles, garanties, finances, solutions numériques, méthodes, technologies, ingénierie, systèmes.

- Réduire la durée des travaux et les nuisances du chantier par rapport à une rénovation traditionnelle.
- Ne plus penser en « silo » et mettre en place une coopération structurée entre les différents acteurs acceptant de s'engager sur une méthode commune CQFD (optimisation des Coût, Qualité, Fiabilité, Délai) et les principes du « Lean Construction », outils collaboratifs pour travailler mieux ensemble, en mode participatif.



### Les acteurs à mobiliser pour réussir

- Des consultants et des citoyens volontaires.
- La maîtrise d'œuvre, les industriels, les entreprises.
- Des notaires et géomètres : Pour inventer les nouveaux cadres juridiques de la propriété partagée (remembrement, servitudes réciproques).
- Les Établissements Publics Fonciers (EPF) : Pour le portage foncier de long terme sur les parcelles stratégiques.
- Le législateur (parlementaires/Gouvernement) : Pour créer un permis d'innover (lever des restrictions à l'échelle de l'îlot), faire évoluer la fiscalité (ex. TVA réduite pour les opérations groupées... ?).

## CONCLUSION

Les réflexions mettent en évidence que le process de rénovation d'une opération individuelle ne permet pas en elle-même d'intégrer une réflexion globale sur et pour le quartier et les modes de vie des riverains. En effet, les profondes mutations sociales, sociétales, culturelles et environnementales qui conditionnent l'évolution de nos modes de vie doivent être conduites en vue d'assurer leur réussite de façon anticipatrice et rationnelle. C'est dans ce cadre que la réflexion écosystémique permet de dépasser le spectre de l'opération individuelle. Cependant, l'édification des écosystèmes urbains s'inscrit dans une temporalité forcément longue et progressive qui doit se baser sur des méthodes agiles et s'adapter aux transformations inéluctables de la société au fil des années.

Ainsi, dans un objectif de rénovation ou de requalification d'un bâti existant, la capacité de développer une vision globale des actions à entreprendre pour adapter ou reconditionner un lieu de vie, de travailler, d'apprendre et de se cultiver doit s'inscrire dans un mode opératoire élaboré. C'est là l'esprit même des réflexions menées par le groupe de travail au sein du plan de concertation du Plan Bâtiment Durable et c'est en ce sens que nous saurons ensemble réenchanter nos espaces de vie tout en contribuant plus efficacement aux objectifs de neutralité carbone et de souveraineté énergétique.

## 2. LES BASSINS DE VIE, NOUVELLE UNITÉ D'ACTION

### Co-pilotes

**Marie-Soriya AO**, Cluster Eco-Bâtiment - Réseau Bâtiment Durable

**Matthieu GROUSSIN**, Association des intercommunalités de France

### AVANT-PROPOS

La politique de rénovation énergétique est soumise à une gouvernance complexe, et largement descendante. Entre politique nationale, déclinaisons locales, et multiplicité des acteurs, la question de la bonne échelle de gouvernance est clé pour l'atteinte des objectifs. En dépend l'efficacité de l'utilisation des crédits engagés, la pertinence des rénovations, et l'identification des publics prioritaires. Un nombre significatif d'organismes, représentants les principaux acteurs impliqués dans la gouvernance de la rénovation (collectivités, entreprises, associations...), ont contribué à l'écriture de recommandations et écueils à éviter. Il est à souligner que les écueils doivent tout autant être évités que les recommandations doivent être suivies. Notre ambition est de travailler à la redéfinition de la politique publique de rénovation énergétique, particulièrement sur les logements.

## Introduction : vers une gouvernance plus intégrée

La gouvernance générale des politiques de l'habitat est partagée entre des compétences étatiques (DALO, aides à la pierre, conventionnement, ANRU...) et des compétences décentralisées, principalement aux communes et intercommunalités. Cette décentralisation n'est pour autant pas aboutie, et conduit à une certaine complexité, dont la rénovation énergétique des logements est un révélateur très fort.

La gouvernance de la rénovation de l'habitat quant à elle, repose sur un ensemble d'acteurs publics, de dispositifs réglementaires et de mécanismes financiers qui structurent l'action à toutes les échelles. L'objectif est clair : massifier des rénovations performantes pour atteindre les objectifs climatiques, améliorer le confort des ménages et réduire les inégalités énergétiques.

Cette gouvernance repose tout particulièrement sur l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah), et les services centraux du Ministère de la Transition énergétique. Outre l'État, les collectivités territoriales (régions, départements, communes et intercommunalités) sont parties prenantes, soit à travers les documents de planification (SRADDET, PCAET, S3RENR...), soit à travers leurs compétences.

Enfin, le bassin de vie est aujourd'hui reconnu par tous, comme une échelle pertinente pour mettre en œuvre les politiques de l'habitat, ce qui a conduit à consacrer les intercommunalités comme cheffes de file des politiques locales de l'habitat.

Si la massification des interventions en faveur de la rénovation énergétique est une condition nécessaire pour atteindre les objectifs climatiques du secteur bâtiment en 2050, la capacité de ces dispositifs à s'adapter à la diversité des politiques locales et leur bonne prise en main par les territoires sera donc un gage de réussite.

En résumé, la gouvernance est aujourd'hui centralisée, alors que le niveau local est le plus à même de gérer ces politiques publiques, du fait même des compétences qui lui ont été données dans la loi.

### Aparté : une gouvernance à changer ?

Avant de présenter les recommandations du groupe de travail, il a paru essentiel de répondre à une question simple : est-il vraiment nécessaire de modifier la gouvernance actuelle de la rénovation énergétique ?

Question simple, mais préalable nécessaire à l'analyse et les recommandations de ce groupe de travail. Il n'est pas acquis en effet que les dysfonctionnements observés trouvent leur source dans les questions de gouvernance, et de fait il est raisonnable de penser que les sources sont multiples. Ce livre blanc met en lumière quelques solutions. La politique de rénovation énergétique repose sur des subventions et des aides publiques en majeure partie. Ce sont souvent ces dernières qui déclenchent la décision de travaux

des ménages. La gouvernance revient donc en grande partie à gérer ces aides, leur répartition et ce qu'elles emportent (critères, périmètre, montants...).

Le travail de l'Anah via le programme MaPrimeRénov' est en effet par essence celui de la gestion de crédits publics. Partant de ce premier constat, la question de l'efficacité rejoint celle de l'efficience, soit du ratio entre les moyens et les résultats.

Le document final de la SNBC 3 fixe un objectif de 700 000 rénovations par an d'ici 2030 dont 250 000 rénovations d'ampleur. Les objectifs sont en baisse très forte. Toutefois, ils restent extrêmement ambitieux au vu des réalisations de l'Anah : pour 2025 : 307 731 logements, dont 62 205 rénovations d'ampleur.

L'Anah remplit les objectifs qu'elle se fixe réalistement, mais qui ne permettent pas un rythme de rénovation suffisant pour répondre aux objectifs de décarbonation de la France. En quoi ce manque d'efficacité est dû à la gouvernance du SPPEH ?

On observe les dysfonctionnements suivants dans la politique de rénovation énergétique :

- Changements fréquents des périmètres des aides : les critères, montants des aides, règles de gestion : 20 en 5 ans ;
- Hausse très forte et non-contrôlée des dépôts de dossiers, entraînant un surmenage inquiétant des services instructeurs, et un allongement fort du délai moyen d'instruction (plus de 100 jours aujourd'hui) ;
- Deux fermetures du guichet en 8 mois (de juin à septembre 2025, puis du 31 décembre au 23 février 2026) ;
- Une fraude massive et industrialisée (en particulier sur le parcours accompagné) : en 2023 selon Tracfin, 400 millions d'euros de fraudes ont été signalés, sur un budget de 2,5 Mds€. C'est donc 16 % du stock qui était frauduleux. Le Gouvernement a donné des chiffres précis pour le début de l'année 2025, soit avant la fermeture du guichet en juin : 9 % du budget a subi des tentatives détectées de fraudes.

La fraude provient majoritairement du fait que les règles nationales (acompte, absence de territorialisation, manque de contrôle) ne se recoupent pas avec les réalités et besoins du territoire : le taux de dossiers avec des artisans locaux est passé de 26 % à 13 % pour une collectivité du Grand Est.

La hausse du dépôt de dossier, et le surmenage des équipes a été quant à lui consécutif à la fraude pour une part, à la dynamique très forte des demandes, mais aussi à un manque de possibilités d'adaptation pour les services instructeurs. Les collectivités instructrices hors Anah n'ont pas toutes eu les moyens d'adapter leurs services habitat à cette activité.

Enfin les changements fréquents de règles sont liés à de nombreux facteurs : contraintes budgétaires étatiques, changements fréquents de gouvernements et décisions politiques au niveau national (vote du budget), évolution normale du dispositif, dynamique de territorialisation de l'Anah en 2025.

Un changement de gouvernance avec comme finalité la résolution de ces dysfonctionnements serait, de l'avis des membres du groupe de travail, de nature à améliorer cette politique publique, et la rendre véritablement optimale.

## I Les écueils à éviter

Il est tout d'abord essentiel de délimiter les lignes rouges, les écueils à éviter pour permettre une politique de rénovation ambitieuse, mais surtout efficace.

### 1. Une opposition stérile État / collectivités

Les enjeux sont tels qu'il faut dépasser les clivages. Il est obligatoire d'adopter une meilleure articulation entre État, collectivités et filière professionnelle.

### 2. Une décentralisation sans moyens ni marges de manœuvre

La décentralisation de la politique de rénovation énergétique doit être une vraie décentralisation : compétences et moyens. **Toute décentralisation qui n'intègre pas l'un de ces deux critères ne saurait être acceptable.**



**Illustration :** les intercommunalités et départements volontaires sont depuis 2004 délégataires des aides à la pierre. Cette délégation de compétence, inscrite dans les textes, n'est toutefois pas accompagnée des moyens financiers, ce qui fait de ces collectivités des instructeurs de dossiers, pour le compte de l'Etat, mais avec leur budget local. Un grand nombre de collectivités délégataires sont d'ailleurs en manque d'un ou deux ETP.

Le parallèle avec les maisons de santé est aussi éclairant : de nombreux élus locaux mettent en place aujourd'hui ces structures, sur leurs budgets propres, pour répondre à un besoin urgent et indispensable de la population. Pourtant, rien n'est aujourd'hui écrit, et aucune compensation ou accompagnement financier n'est fait de la part de l'État.

### 3. Une instabilité des règles

L'instabilité du périmètre des aides, des montants, et des règles a des incidences fortement négatives sur l'ensemble de la chaîne d'acteurs : incompréhension et découragement des ménages, risque d'écroulement de la filière des accompagnateurs rénov', risques majeurs sur la filière économique de la rénovation, surmenage et difficultés importantes pour les services instructeurs. Cette instabilité du périmètre aidé doit cesser.



**Illustration :** l'année 2025 est révélatrice de cette instabilité : une activité très importante pendant le début de l'année, menant à un surmenage inquiétant des équipes, et conduisant à fermer le guichet entre le 23 juin et le 30 septembre. Des dysfonctionnements à la réouverture ont entraîné une nouvelle fermeture pour maintenance, puis l'absence de loi de finance à entraîner la fermeture à nouveau du dispositif entre le 31 décembre et le 23 février. A chaque réouverture, le périmètre des aides a évolué (sortie de l'isolation des murs, recentrage du dispositif...). Cette instabilité se poursuit en 2026, avec dernièrement l'arrêt de la subvention de la plupart des gestes de rénovation hors-installation de pompes à chaleur.

### 4. Une fragmentation excessive des règles

La rénovation de l'habitat s'inscrit dans une politique publique complexe, marquée par la pluralité des acteurs et la **superposition des dispositifs**. Cette complexité est soulignée par les analyses sur les politiques du logement, qui rappellent la fragmentation du secteur et la multiplicité des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

La politique de rénovation énergétique se construit à différentes échelles. Des objectifs de rénovation, des financements à destination des ménages ou des services, des

outils d'information et d'accompagnement, sont élaborés par l'État, les régions, les départements et le bloc local. Leur traduction opérationnelle à l'échelle territoriale se heurte à une mise en cohérence complexe. De nombreux dispositifs sont disponibles pour appuyer l'accompagnement à la rénovation énergétique des logements. En pratique, les missions et les articulations locales entre ces outils sont hétérogènes et il est difficile de leur donner une définition unique.

Pour le moment, l'articulation entre actions locales et actions nationales reste faible. Elle est pourtant nécessaire afin d'accroître l'efficacité de la politique de rénovation.

### 5. La fraude aux dispositifs

La fraude massive observée sur les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique devra être une des priorités de la redéfinition de cette politique publique. La gouvernance devra prévenir et combattre la fraude aux aides publiques.



**Illustration :** la fraude aux aides s'est massifiée, et industrialisée : une étude de l'association Stop Fraudes montre l'ampleur de cette industrialisation, via les messageries cryptées : des offres de dossiers MPR "à escroquer", siglés d'un label "Escrow" indiquant la "qualité de la fraude" et son authenticité. Avant la fermeture du guichet en juin 2025, le Gouvernement a de plus recensé plus de 16 000 dossiers frauduleux. C'est plus d'un sur dix, quand on sait que tous les dossiers frauduleux ne sont pas recensés.

## II Les grands objectifs possibles

Au-delà des écueils, le groupe de travail adresse quelques recommandations concrètes et partagées, pour permettre de mettre en place une gouvernance capable de massifier la rénovation, et d'atteindre les objectifs nationaux.

### 1. Clarifier ce qui relève du cadre national et de l'adaptation locale

L'habitat et le « parcours de vie » doivent s'inscrire dans les priorités locales : c'est un levier central de souveraineté territoriale, de santé publique, de pouvoir d'achat et de qualité du cadre de vie. Réduire la dépendance énergétique, protéger les ressources

locales, mieux gérer les déchets, adapter les territoires aux aléas climatiques, c'est à la fois agir pour le climat, améliorer la vie quotidienne des habitants et renforcer la compétitivité économique des territoires.

Il convient également de rappeler que la rénovation de l'habitat est un projet collectif et multiniveaux. Certaines propositions relèvent directement des programmes municipaux, d'autres des compétences intercommunales. Les élus ne partent pas de zéro : de nombreuses données, diagnostics et documents de planification existent déjà, notamment à l'échelle régionale et intercommunale. Les mobiliser permet de gagner du temps, de sécuriser les décisions et de renforcer la cohérence des politiques publiques.



**Illustration :** il y a aujourd'hui un enchevêtrement peu lisible et peu compréhensible pour le citoyen : règles nationales qui s'imposent au local, collectivités qui mettent en place un système d'aides locales, parfois deux systèmes locaux peuvent même se superposer de manière imparfaite, entraînant des situations complexes, et une grande incompréhension des ménages, dont la confiance est déjà largement mise à mal.

## 2. La nécessité de coopération de l'échelon local à l'échelon national

Localement, la rénovation énergétique des logements est à la croisée des politiques locales de l'habitat et de la transition énergétique pilotées par les intercommunalités. En fonction des territoires, nous retrouvons ainsi de très nombreuses typologies d'organisation pour ces services d'accompagnement à la rénovation : régie, délégation à un regroupement d'EPCI, partenariat avec une association locale, marché public. Si le niveau local est chargé du portage et de l'opérationnalité du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH), le niveau régional est désigné pour orchestrer la dynamique, pour animer et garantir une uniformité régionale.

La rénovation énergétique est une politique publique fortement partenariale : le suivi du service public de la rénovation énergétique doit intégrer l'ensemble de la chaîne d'acteurs : citoyens, filière économique, associations, collectivités locales, services déconcentrés. Cette mise en réseau et ce partage entre acteurs doit permettre de massifier des rénovations complètes et durables. La nécessité de coopération est en fait une nécessité de subsidiarité entre tous les acteurs.



**Illustration :** la méthode de concertation de la région Normandie peut être mise en avant, permettant de rassembler tous les acteurs autour de la table, de partager un état des lieux et des objectifs communs.

## 3. Donner aux territoires une vraie capacité d'arbitrage

La rénovation énergétique des logements a besoin d'un pilotage local fort : les besoins varient d'un territoire à l'autre, et une connaissance fine du niveau local est requise. Le pilotage actuel est trop centralisé, et ne permet pas une efficacité suffisante. Il faut décentraliser cette politique publique, en préservant des objectifs nationaux, en cohérence avec la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE). L'intercommunalité joue à ce titre un rôle majeur au niveau local, et possède une expertise et une connaissance fine des besoins du territoire : son action avec les communes doit être encouragée et appuyée.

Le rôle du bloc communal doit être confortée, en lien avec les autres échelles locales : régions et départements doivent être associés tout particulièrement à la massification de la rénovation énergétique. L'accompagnement et la connaissance des besoins des habitants doit être la priorité d'une gouvernance locale de la rénovation énergétique, pour permettre une massification efficace.

L'uniformité réglementaire atteint ses limites. L'efficacité passe par la capacité d'adaptation locale, sans perdre le cadre national.



**Illustration :** la planification doit être renforcée, et la confiance donnée au niveau local. L'Etat définit la politique et les objectifs, la Région décline une stratégie pour son territoire, et c'est ensuite le niveau local qui doit avoir les moyens d'opérationnaliser cette planification.

#### 4. Trouver des moyens à mettre en face des ambitions

Une véritable réflexion, ambitieuse et soutenable, doit être faite sur les moyens financiers, et leur gouvernance : les collectivités locales ont perdu leur autonomie financière ces dernières années. Des hypothèses comme un dispositif fiscal, d'exonération ou via des dotations de l'État sont à étudier.



**Illustration** : de la même manière que les délégations des aides à la pierre ont été dévolues aux intercommunalités sans contrepartie financière de l'Etat, la politique de rénovation énergétique ne doit pas subir le même sort, et doit faire l'objet d'une réelle décentralisation.

### CONCLUSION

En synthèse, ces quelques écueils à éviter et recommandations dessinent les contours, en négatif et en positif, de ce que pourrait être la gouvernance d'un service public de la performance énergétique efficace, puissant, et optimisé.

C'est une politique publique qui respecte la subsidiarité, et fait confiance au niveau local. Une politique publique qui intègre l'ensemble des parties prenantes, et qui construit avec les acteurs.

Une politique publique au périmètre et aux règles stables.

Une politique publique qui se donne les moyens de ses ambitions.

Une politique publique qui prévient la fraude et l'empêche.

Ces quelques pages dessinent les contours d'une politique publique construite au plus près du terrain, avec une ambition nationale, et une gouvernance partagée, et intégrée.

Il reste 3.9 millions de passoires énergétiques à rénover en France, et 24,3 millions de logements à rénover. Si la France veut remplir ses objectifs, elle doit changer de méthode. Les quelques principes esquissés dans ces pages sont un levier. Un levier de confiance, de subsidiarité, d'ambition. Il s'agit de l'activer.

### 3. ÉLARGIR LA TRANSFORMATION DU PATRIMOINE

---

#### Co-Pilotes

Valérie FLICOTEAUX, Architecte

Guillaume MEUNIER, IFPEB

#### REFLEXION

Élargir le socle des économies d'énergie dans les processus de rénovation des bâtiments en y intégrant la maîtrise des ressources, les technologies bas-carbone, l'économie circulaire, la valeur et la qualité d'usage des biens dans la perspective d'accroître le bien-être et préserver la santé des occupants.

### Introduction

Les leviers d'action analysés et présentés ici s'adressent à l'ensemble des habitants Français, en visant peut-être plus particulièrement les familles modestes et précaires souhaitant décarboner leurs usages. Il s'agit donc bien de les accompagner vers une sobriété choisie, qui permet de mieux vivre dans son logement en améliorant le pouvoir d'achat par la baisse des consommations énergétiques.

Un premier constat général : Comme cela est parallèlement évoqué dans plusieurs autres groupes de travail du plan de concertation, le groupe de travail observe que la difficile lisibilité des politiques publiques en matière de rénovation énergétiques et leur manque de stabilité pénalisent l'action et l'engagement des ménages. De plus, la complexité des parcours pour l'obtention des aides, payées a posteriori des déboursés financiers des ménages constitue en soi une raison fréquente de renoncement aux travaux pour les familles les plus modestes, souvent peu ou mal accompagnées.

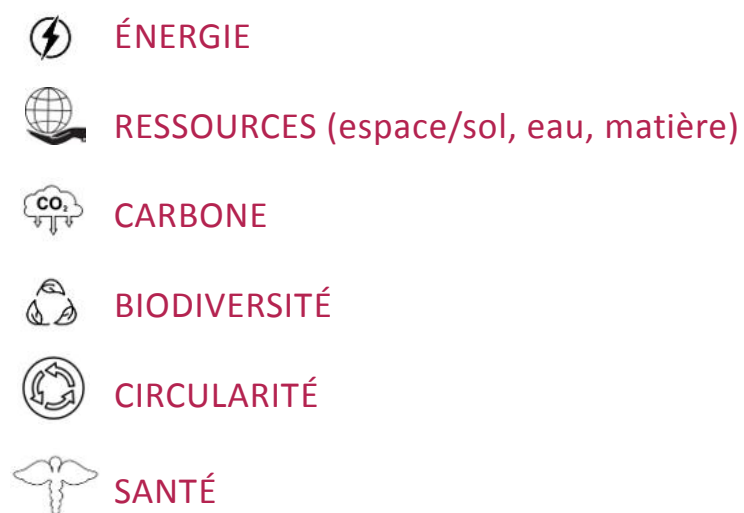
Dans ce contexte, le groupe de travail recommande que les politiques publiques puissent donner une vision claire et tracer un chemin graduel vers la décarbonation, en fixant des objectifs et des priorités et en évaluant régulièrement l'efficacité des dispositifs mis en œuvre.

Par ailleurs, au vu de l'accélération des aléas climatiques, les processus de réhabilitation/rénovation ne peuvent plus se limiter uniquement à des actions visant la transition énergétique, mais doivent également intégrer la notion d'adaptation en prenant mieux en compte les questions de confort d'été, de risques environnementaux, et de santé des habitants en général. Dans une optique d'accès à une forme d'autonomie voire d'autarcie stratégique, impliquant également les filières de la construction, le groupe de travail propose d'orienter prioritairement les financements publics vers des écosystèmes locaux et durables, mieux à même de fixer les règles et enjeux d'adaptation pour chaque territoire en lien avec leurs contextes géographiques et climatiques.

Enfin, le groupe de travail suggère d'instaurer une bonification complémentaire aux aides de l'État pour valoriser des travaux de rénovation mettant en œuvre des fournitures locales, une sorte de label d'Appellation d'origine contrôlée ou protégée, attachée aux matériaux et systèmes locaux. Ce dispositif vaudrait pour l'ensemble des matériaux et équipements, tels que isolants, PAC, éléments de menuiserie et de charpente.... La notion de « local » en l'état s'appréciant différemment en fonction des composants (filières régionales françaises ou européennes).

Le groupe de travail s'est fixé comme objectif général de clarifier des priorités environnementales structurantes pour le bâti existant, articuler énergie, carbone, ressources et biodiversité autour de la question de la qualité d'usage et du pouvoir d'achat ainsi que rendre les leviers d'actions lisibles et appropriables par les maîtres d'ouvrage.

Pour cela, six thématiques, volontairement non hiérarchisées entre elles sont étudiées :



Au sein de chaque thématique, les leviers sont structurés par ordre de priorité. Pour chaque projet de rénovation ces thématiques doivent être interrogées et prises en compte au cas par cas pour mettre en adéquation le projet et son contexte : situation bâtementaire, environnement immédiat, espace public et cadre géographique, contexte budgétaire du porteur de projet et état des politiques publiques impactant le projet.

## I Énergie

### 1. Réduction des consommations

Accompagner toutes les actions en faveur de la limitation des consommations sans opposer rénovation globale et rénovation par geste.

### 2. Rénovation globale

- Mettre en place des systèmes de financements travaux pluriannuels sur 5 ans.
- Affecter les droits de mutation au financement de travaux en cas de rénovation, en profitant de l'opportunité de cette la mutation du bien pour soutenir l'engagement de travaux.
- Fiabilisé le dispositif Diagnostic de performance énergétique. Le DPE est pertinent et engendre une forte décote au moment de la mutation sur les logements non

adaptés qui permet le financement de travaux de rénovation énergétique. <https://www.notaires.fr/fr/actualites/la-valeur-verte-des-logements-en-france-sur-les-transactions-2024>)

- Améliorer la cohérence du DPE : énergie + carbone + confort.
- Combiner (conditionner) les financements de l'adaptation au vieillissement de la population aux travaux de rénovation énergétique pour accroître la valeur du bien.

### 3. Rénovation par geste

- Prioriser les financements de la rénovation par geste
  - A. Isolation : toitures, fenêtres, parois opaques, plancher bas...
  - B. Ventilation.
  - C. Système technique : changement de générateurs/ EnR et autoconsommation.
- Proposer des financements publics pour des bouquets de travaux conduisant vers une rénovation globale et priorisant les étapes : isolation > ventilation > système.
- Valoriser l'ensemble des solutions de pompes à chaleur

### 4. Suivi des consommations / accompagnement au changement mode de vie

- En cas d'intervention sur le système électrique mettre en place un interrupteur général (on/off) pour déconnecter rapidement ponctuellement les appareils spécifiquement non essentiels en journée ou nuit.
- Rendre disponibles pour les professionnels, des documents d'accompagnement pédagogiques à l'occasion de la réalisation de travaux financés par des fonds publics : gestes simples de sobriété / adaptation des modes de vie.
- Financer des campagnes de sensibilisation (radio ou TV) aux gestes simples de sobriété énergétique.
- Accompagner les collectivités locales pour mener des campagnes de sensibilisation sur site et sur dans leur territoire.
- Soutenir l'implantation de compteurs de consommation (eau, élec...) visibles par les utilisateurs.
- En lien avec les énergéticiens, proposer des tarifs attractifs pour les abonnés disposés à mettre en place des dispositifs d'effacements.

### 5. Sortir des fossiles

#### *Pour les particuliers*

- Créer une surtaxe sur les « surconsommations » énergétiques pour renforcer les capacités de financements publics de la rénovation (CEE ou fond pour la rénovation). Ce dispositif doit permettre de protéger les ménages modestes et inciter les ménages aisés à s'engager dans un parcours de sobriété.

- Soutenir les filières d'implantation des EnR à l'échelle du bâtiment : photovoltaïque et petit éolien et soutenir la recherche dans ces domaines.
- Limiter le recours aux chaudières gaz en rénovation. Ce point est à moduler en fonction du type et de la localisation du logement : possibilité de raccord au chauffage urbain / Maison individuelle / Possibilité du recours des PAC hybrides.
- Renforcer les obligations de maintenance des systèmes en logement collectif comme en logement individuel.
- Faciliter l'électrification des usages pour le chauffage et l'ECS.

#### *Pour les collectivités*

- Réviser les documents d'urbanisme pour permettre une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique et décarbonée en rénovation (occultations, menuiseries extérieures, lutte contre les îlots de chaleurs).
- Accompagner les collectivités territoriales pour cartographier et prioriser les leviers de la sortie des fossiles et de l'électrification des usages en fonction de leur territoire : Photovoltaïque / hydroélectrique / nucléaire / chauffage urbain.
- Accompagner les collectivités locales pour identifier les possibilités de recours à la géothermie profonde.
- Accompagner les collectivités locales et urbaines dans la création de réseaux de chaleur urbain et s'appuyer sur la commande publique (équipements publics / logement social) pour développer les réseaux de chaleur et de froid urbains.

## II

### Ressources (espace/sol, eau, matière)

#### 1. Espace/Sols

- Accompagner et aider les collectivités locales pour identifier les potentiels fonciers sur leur territoire : financer des études qui cartographient « les possibilités » à l'échelle du territoire à l'exemple de « l'Atlas du foncier invisible [https://www.urbanisme-uca.gouv.fr/IMG/pdf/atlas\\_du\\_foncier\\_invisible\\_screen.pdf](https://www.urbanisme-uca.gouv.fr/IMG/pdf/atlas_du_foncier_invisible_screen.pdf)
- Encourager la rénovation des biens vacants en centre bourg par un travail fin sur les territoires en lien avec les architectes des bâtiments de France pour permettre la reconversion des bâtiments.
- Faciliter la reconversion des sites et les friches urbaines, tertiaires et commerciales.
- Faciliter les opérations de rénovation et densification afin de créer des logements et des financements privés pour compléter les financements publics en rénovation globale.
- Faciliter l'urbanisme transitoire.
- Fluidifier les autorisations administratives et limiter les recours sur les permis de construire et les déclarations préalables aux travaux. Renforcer les dispositifs de lutte contre les recours abusifs.
- Préserver les terres végétales existantes et favoriser la renaturation sur l'ensemble des interventions urbaines sur les friches, l'espace public et l'espace privé.

- Accompagner les propriétaires privés pour limiter le recours aux pesticides et aux produits polluants dans les sols des jardins individuels. Favoriser la sobriété foncière, soutenir le ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

#### 2. Eau

- Permettre l'utilisation des eaux non conventionnelles à l'intérieur des logements. Travailler avec l'ARS pour sécuriser de nouvelles pratiques dans les espaces domestiques.
- Interdire la vente d'appareils sanitaires ne contenant pas de système de limitation de consommations.
- Imposer du stockage d'eau de pluie à l'occasion de travaux de rénovation : utilisation à mini-ma pour la gestion des espaces extérieurs (jardins / lavage des espaces extérieurs / lavage des parties communes en collectif).
- Imposer la création d'un réseau séparé pour les eaux de pluie avec infiltration à la parcelle (sauf impossibilité : urbain dense par exemple) à l'occasion de travaux de rénovation.

#### 3. Matière

- Soutenir les filières locales en s'appuyant sur la commande publique. Travailler en collaboration avec les industriels pour définir la notion de local (Europe / pays / région).
- Favoriser l'innovation en décloisonnant les règles professionnelles : Avis Techniques (ATec) et Appréciations Techniques d'Expérimentation (ATEX) sur les matériaux bas carbone (biosourcés, géosourcés, réemployés).
- Faire entrer les démolitions liées à la rénovation dans les filières REP en restant attentif à l'acceptabilité de la mesure, surtout en milieu urbain dense.
- Taxer les systèmes non réparables pour lutter contre leur obsolescence programmée.
- Communiquer sur les chiffres des matières non renouvelables et des matières critiques pour éclairer les enjeux pour les constructeurs et les consommateurs. Publier des listes de matières critiques à l'échelle européenne et à l'échelle mondiale.
- Encourager la réversibilité des usages à l'intérieur du bâtiment en favorisant des dispositifs modifiables et modulables.

## III

### Carbone

Maintenir et renforcer la politique du ZAN (Zéro artificialisation nette) qui va dans le sens de la réduction carbone en réduisant la pression sur les ressources et limitant les déplacements à l'échelle urbaine.

## 1. Limiter les émissions

- Justifier d'une démolition par une étude spécifique remise au moment des autorisations d'urbanisme.
- Lancer très rapidement le E+C- Rénovation (IFPEB + Alliance HQE + Effinergie) + Méthode de valorisation et de réemploi.
- Établir rapidement une nomenclature, un Label Français, des matériaux bas carbone. Créer une sorte de « Carbone Score » + un « Local Score » pour les matériaux et les systèmes.
- Sur la base de la nomenclature des matériaux bas carbone établir des politiques incitatives : TVA réduite / Fiabilisation des filières (Règles PRO / ATEx / Imposition de taux minimaux de matériaux bas carbone...).
- Taux de TVA réduit sur les matériaux bas carbone voir l'étude et le plaidoyer du consortium piloté par les membres de la frugalité heureuse et créative. <https://frugalite.org/manifeste/>

## 2. Encourager le recours aux matériaux biosourcés

- Intégrer la notion de stockage carbone des matériaux biosourcés dans le calcul ACV. Rappeler le stock carbone / faiblement émissif.
- Avoir des taux d'imposition minimaux pour les matériaux biosourcés et issus d'une exploitation raisonnée et locale (bois).
- Taux réduit TVA - plaidoyer en cours.
- Créer des liens entre le monde agricole et le monde du bâtiment autour d'une gestion cohérente de la ressource et de la ressource circulaire (biosourcés).

## 3. Encourager le recours aux matériaux géosourcés

- Obligation de fléchage vers des filières de récupération lors de l'excavation de terres non polluées / encouragement pour l'utilisation in situ par le projet.
- Limitation déblais / remblais dans les projets : donner un signal financier sur la récupération des terres de déblais et de remblais in situ : taxer les filières de reprises, taxation réduite des filières de récupération, neutralisation de taxe lors du réemploi in situ.

## 4. Encourager les mobilités douces

- Favoriser une approche urbaine moins centrée sur la voiture qui rapproche les emplois des logements / Permettre des usages décarbonés de la ville : redéfinir la voirie en limitant la place de la voiture au profit des piétons et des vélos.
- Rendre obligatoire l'implantation de bornes de recharge de véhicule électriques lors de réhabilitations importantes (Taille d'opération minimum).
- Voir l'étude Effinergie qui propose des outils pour valoriser la mobilité douce. <https://www.effinergie-ecomobilite.fr/>

## 5. Travailler sur la mixité des usages au sein d'un même bâtiment / mettre en place des stratégies d'intensification de l'usage : Chronotopie

- Faciliter les usages mixtes dans un même bâtiment : adaptation de la réglementation incendie : calcul d'effectifs, accès pompier, issues de secours...
- Sensibiliser les collectivités locales aux avantages de la chronotopie pour l'exploitation des bâtiments publics notamment sur la possibilité de ressources supplémentaires pour supporter les coûts d'exploitation : louer les bâtiments municipaux à des associations en dehors des heures d'exploitations.
- Transformation de bureaux en logements : mettre en valeur des retours d'expérience d'opérations publiques comme privées.

# IV

## Biodiversité

### 1. Généralités

- Rappeler les co-bénéfices de la prise en compte de la biodiversité : confort d'usage et atténuation des événements climatiques majeurs : inondations / canicules ...
- Rappeler que les matériaux biosourcés représentent aussi un refuge pour la biodiversité, donc en soutenant ces filières localement on soutient également la préservation de la biodiversité.
- Rappeler que les actions de la rénovation urbaine doivent toujours se faire en lien avec le paysage : voir les documents publiés par les réseaux CLER et Paysage après pétrole.

### 2. Méthode

- Proposer et normalisé un indicateur de la biodiversité comme CBSH pour fixer des exigences dans les projets.
- Mettre en œuvre des actions pédagogiques en direction des services municipaux et des gestionnaires «espaces verts» des grands opérateurs publics et privés (bailleurs...) et des habitants pour limiter les intrants et les pesticides dans l'entretien des espaces verts urbains.
- Rappeler la responsabilité des pouvoirs publics pour une gestion plus raisonnée des espaces verts quelle que soit la taille du territoire : si les espaces publics ne représentent que 20 % des espaces verts d'une ville, ils ont valeur d'exemple pour montrer aux particuliers et gestionnaires privés que « une autre gestion est possible ».

### 3. Catalogue de quelques solutions

- Encourager à la plantation d'arbres, notamment à proximité des bâtiments pour les protéger par une ombre naturelle.

- Encourager la désimperméabilisation des sols : soutien de l'État pour les collectivités, PLU valorisant la désimperméabilisation pour les espaces privés (possibilité de surdensité par exemple (voir PLU bioclimatique de la ville de Paris)).
- Limiter les pesticides pour l'entretien des espaces verts.
- Favoriser les milieux humides.
- Favoriser les connexions écologiques.
- Encourager la mise en œuvre de toitures et de murs végétalisés, encourager la présence de pleine terre dans les projets (PLU).
- Flore : élagage raisonné, paillage des sols, fauche tardive...
- Améliorer la question de l'entretien.

## V Circularité

Aider les industriels à mettre en place des filières de réemploi, de réparation et de recyclage pour lutter contre l'obsolescence programmée.

Interroger les industriels pour mieux les accompagner vers des pratiques d'économie circulaire.

### 1. Méthode

Sur la base des indicateurs de réemploi imposer des taux minimums de matériaux réemployés pour les travaux de rénovation importants. Par exemple, imposer un taux de réemploi (5 % en 2028).

- Limiter les taux de taxation REP en cas de réemploi in situ (voir les propositions 3.1 / 3.2 sur la « matière »).
- Intégrer un calcul de l'empreinte matière dans le calcul réglementaire de la CV (prélèvement de ressource).
- Intégrer les émissions évitées dans les calculs carbone lors du réemploi du bâti existant – « réemploi du bâti ».

### 2. Organisation de la valorisation déchets de chantier

- Imposer un taux de recyclage minimum pour les déchets de chantiers sans pénaliser les coûts du chantier.
- Faire coïncider les taux de réemploi obligatoires entre les maîtres d'ouvrages et les éco-organismes lors des opérations de déconstruction ou de rénovation lourde pour stimuler la demande de matériaux réemployés.
- Améliorer le diagnostic PEMD. Imposer la réalisation d'un diagnostic ressource par la maîtrise d'œuvre en cas de réhabilitation lourde. (SPREC)

## 3. Structuration des filières

- Aider à la structuration de filières autour du réemploi : travail avec les assureurs pour faciliter l'usage de matière ou de systèmes réemployés dans le bâtiment ; faciliter l'information autour de la matière disponible pour les maîtres d'œuvre et les entreprises.
- Donner accès aux particuliers à des matières à réemployer : ressourceries dédiées aux matériaux de construction...

## VI Santé

### 1. Généralités

Une construction saine et un urbanisme de la transition apportent de nombreux co-bénéfices en matière de santé publique, de qualité de vie et de performance économique. En effet, les événements climatiques extrêmes entraînent des ruptures pénalisantes pour l'économie : perte des appareils productifs (inondations/canicules/submersion marine...), baisse de la productivité si les conditions de travail ne sont pas correctes, fermetures d'écoles et donc problèmes de garde. Par ailleurs, évoluer dans un environnement sain (en ville et en intérieur), limite certaines maladies chroniques (asthme...).

### 2. Ventilation

- Toujours accompagner une rénovation thermique de la mise en place d'un dispositif de ventilation adapté et favoriser la ventilation naturelle.
- Assurer une bonne ventilation dans les lieux de travail pour limiter la fatigue et le manque de concentration.
- Assurer une bonne ventilation des logements pour limiter l'apparition de moisissures qui dégradent la qualité de l'air avec pour conséquence l'apparition de maladies respiratoires chroniques.

### 3. Financements

- Allouer les moyens de financement nécessaires pour les foyers précaires
- Concevoir des modèles associant aides publiques et financements privés alternatifs
- Rester vigilant sur la situation évolutive et les disponibilités des aides publiques.

### 4. Confort d'été

- Mettre en place rapidement une réglementation type « RE2020 rénovation » qui inclurait le calcul du « Degré Heure de confort ».

- Limiter autant que possible les climatiseurs mobiles en privilégiant des dispositifs passifs : protections solaires / protection végétale / double orientation / ventilateurs mécaniques, rafraîchissement adiabatique.
- Aider au développement de réseaux de froid par les collectivités locales (géothermie profonde).
- Encourager une utilisation raisonnée de la climatisation : d'abord limiter les besoins de rafraîchissement par des dispositifs passifs. Limiter l'installation de climatisation dans les cas extrêmes où ces dispositifs passifs ne suffisent pas.
- Dans un plan climatisation, prioriser les bâtiments accueillant des personnes fragiles : hôpitaux / EHPAD / bâtiments scolaires... avant de soutenir les autres usages.
- Soutenir les villes pour créer des refuges climatiques accessibles en cas de canicules extrêmes (cours oasis des écoles / ouverture des parcs la nuit / accès sécurisé des plans d'eau).

#### 5. Adaptation des bâtiments au vieillissement, enjeu majeur pour une population vieillissante

- Ne pas séparer les travaux de rénovation énergétique des travaux d'adaptation au vieillissement pour permettre aux personnes vieillissantes de rester chez eux en toute sécurité.
- Proposer des modes de financement innovants pour adosser la valeur patrimoniale du bien pour permettre aux personnes âgées d'accéder au crédit.

### CONCLUSION

Le groupe de travail appelle à une évolution de la réglementation thermique et environnementale dédiée spécifiquement à la rénovation du bâti existant et suggère à cet égard la création d'un dispositif nouveau qui, à l'instar de la RE2020 pour le neuf, valoriserait les sujets : carbone, adaptation, qualité d'usage et habitabilité, complémentairement aux seules visées énergétiques.

## 4. ADAPTER LE PATRIMOINE AUX PARCOURS DE VIE

### Co-Pilotes

**Laurent ROSSEZ**, AIA Life Designers

**Benjamin FICQUET**, ICADE

Les cinq chapitres convergent vers une même conviction : la rénovation performante ne peut plus être pensée comme une simple amélioration énergétique ponctuelle. Elle s'impose désormais comme un projet global de transformation du bâti, intégrant simultanément la performance énergétique, l'adaptation climatique, la décarbonation, la santé, le confort d'usage, la résilience territoriale et la valeur patrimoniale. La rénovation devient ainsi un projet de société, qui engage autant les filières professionnelles que les ménages, les collectivités, les investisseurs et les acteurs publics.

Aujourd'hui, les freins sont connus : complexité des parcours, instabilité réglementaire, fragmentation des aides, manque de confiance des ménages, déficit de compétences, difficulté à mesurer la performance réelle, faible valorisation des co-bénéfices et insuffisante structuration des retours d'expérience. Les travaux des cinq axes proposent une réponse cohérente : simplifier, stabiliser, accompagner, mesurer et rendre désirable. L'enjeu n'est donc pas seulement de rénover davantage, mais de mieux rénover, avec une logique de résultat durable. La rénovation s'inscrit dans une logique de pilotage en chaîne complète, allant du diagnostic à l'usage réel, avec un référent clair, des objectifs lisibles et une preuve tangible des bénéfices obtenus. Cette vision traverse l'ensemble des contributions des axes 1, 2, 4, 5 et 6.

## 1 Structurer une filière capable de massifier la rénovation performante

Le premier constat est que la massification de la rénovation performante suppose une transformation profonde de la filière elle-même. La réussite de la transition énergétique repose moins sur l'existence de solutions techniques que sur la capacité collective à les déployer correctement, de manière coordonnée et durable.

La montée en compétences constitue donc la priorité. Elle concerne non seulement les artisans et entreprises du bâtiment, mais également les bureaux d'études, les maîtres d'ouvrage, les collectivités, les syndicats, les notaires, les banques, les agences immobilières, les entreprises d'exploitation et de maintenance (PM/FM) et jusqu'aux occupants eux-mêmes. La rénovation performante exige une approche multicritère : énergie, carbone, adaptation climatique, confort d'été, santé, maintenance et usages doivent être pensés ensemble. Cette évolution impose une refonte des référentiels de formation et des logiques de qualification.

Le label RGE a vocation à devenir un véritable repère de confiance et non un simple passage administratif. Son accès gagnerait à être simplifié, tout en renforçant son niveau d'exigence, notamment pour intégrer les rénovations globales et la garantie de performance. La logique évoluerait ainsi d'une certification de moyens vers une reconnaissance de résultats.

La filière a également intérêt à mieux s'ancrer territorialement. Les plateformes locales de démonstration, les chantiers pilotes, les pôles de compétences et les espaces pédagogiques immersifs permettent de diffuser les bonnes pratiques beaucoup plus efficacement que les seuls dispositifs descendants. L'exemple des plateformes PRAXIBAT illustre bien cette logique d'apprentissage par l'expérimentation. De la même manière, des journées territoriales réunissant artisans, conseillers France Rénov', accompagnateurs et collectivités permettraient de fluidifier les parcours et de réduire les incompréhensions entre acteurs.

Enfin, la maintenance mérite d'être repositionnée au cœur du modèle. Une rénovation performante ne vaut que si sa performance se maintient dans le temps. L'entretien préventif, le suivi des équipements et la culture de l'amélioration continue doivent devenir des composantes normales du projet et non des sujets annexes.

## 2 Passer d'une logique de guichet à une logique de parcours accompagné

Le deuxième levier central concerne l'accompagnement des maîtres d'ouvrage. Le groupe de travail rappelle que l'accompagnement n'est pas un service accessoire : il constitue le principal facteur de passage à l'acte. Tant que les ménages perçoivent la rénovation comme un parcours complexe, risqué et opaque, la massification restera limitée. L'idée structurante est celle d'un parcours unique d'adaptation du logement, couvrant l'ensemble des besoins : performance énergétique, adaptation au vieillissement, accessibilité, confort d'été, résilience climatique et usages futurs. Il ne s'agit plus de juxtaposer des dispositifs spécialisés mais de proposer une logique intégrée.

La proposition la plus forte consiste à instituer un « chef de projet rénovation-adaptation » pour chaque ménage ou maître d'ouvrage. Ce référent unique piloterait le diagnostic, le financement, la coordination des artisans, le suivi post-travaux et l'accompagnement à l'usage des équipements. Cette fonction permettrait de réduire drastiquement la complexité perçue, de limiter les ruptures de parcours et de restaurer la confiance. Cette logique suppose également un plan de financement intégré. Aujourd'hui, la difficulté n'est pas uniquement le niveau d'aide mais la capacité à identifier, articuler et sécuriser les financements. Un guichet unique s'impose pour mobiliser simultanément MaPrimeRénov', les aides d'adaptation, les CEE, les aides locales et les financements complémentaires. L'évolution des CEE pour intégrer les travaux d'adaptation constitue ici un enjeu majeur.

Les parcours doivent aussi être différenciés selon les publics : particuliers, bailleurs, copropriétés, collectivités, logements communaux ou tertiaire diffus n'ont ni les mêmes contraintes ni les mêmes leviers. L'uniformité administrative produit souvent de l'inefficacité opérationnelle.

Enfin, la communication publique gagne à être unifiée, en sortant des messages fragmentés entre rénovation énergétique, adaptation, accessibilité ou confort d'été pour porter une seule promesse : celle d'un logement durablement habitable, adaptable et protecteur. Cette simplification narrative est indispensable pour lever les freins psychologiques.

### 3 Restaurer la confiance par la preuve et la proximité

La défiance constitue aujourd'hui l'un des principaux freins à la rénovation. Beaucoup de ménages et de maîtres d'ouvrage en général redoutent des travaux coûteux, mal réalisés ou dont les bénéfices réels seraient incertains. Restaurer la confiance nécessite donc des garanties tangibles.

La première réponse proposée est la création d'un label « garantie performance ». Celui-ci reposerait sur un suivi obligatoire des consommations pendant deux ans après travaux, associé à une garantie de résultat portée par les artisans RGE et les bureaux d'études. L'objectif n'est plus seulement de promettre une amélioration mais de l'objectiver et de l'assumer contractuellement.

Cette logique rapproche la rénovation résidentielle des méthodes déjà éprouvées dans le tertiaire via les CPE (Contrats de Performance Énergétique). Elle permet aussi de réconcilier l'usager avec la notion de performance réelle plutôt qu'avec une simple performance théorique.

La seconde réponse repose sur l'ancrage territorial. La confiance se construit plus facilement lorsqu'elle s'appuie sur des acteurs identifiés localement : artisans, chambres des métiers, CAPEB, collectivités, ADIL. La proposition d'une « commission Très Petite Entreprise » joue ce rôle de médiation et de contrôle qualité, notamment pour les publics les plus vulnérables.

Cette proximité est essentielle car la rénovation engage souvent un rapport émotionnel fort au logement. Il ne s'agit pas uniquement d'un investissement économique, mais d'un projet de vie, parfois anxiogène. La sécurisation psychologique est donc aussi importante que la sécurisation technique.

### 4 Stabiliser le cadre réglementaire et simplifier massivement

Le quatrième axe insiste sur un point fondamental : la rénovation ne pourra pas s'amplifier dans un environnement réglementaire mouvant, illisible et sur-complexifié. Le premier besoin est une simplification massive. La proposition consiste à abandonner certaines logiques de calcul extrêmement fines au profit de cibles statistiques

représentatives du parc. L'action publique gagnerait à traiter prioritairement les bâtiments responsables de l'essentiel des consommations et des émissions, plutôt qu'à rechercher une précision excessive sur chaque cas individuel. Cette logique permettrait de concentrer les efforts sur les 20 % de bâtiments les plus énergivores, avec des objectifs atteignables et compréhensibles.

Le deuxième besoin est la stabilité. Les obligations doivent être figées sur des périodes d'au moins cinq ans afin de permettre aux maîtres d'ouvrage, bailleurs et entreprises de planifier leurs investissements, leurs stratégies de décarbonation et leurs montages financiers. L'instabilité réglementaire freine autant que l'insuffisance des aides.

Le troisième changement de paradigme est l'intégration de la sobriété immobilière. Rénover ne signifie pas uniquement consommer moins d'énergie, mais aussi mieux utiliser les mètres carrés existants. Réduire les surfaces inutiles, intensifier les usages et réinvestir les économies dans la qualité d'usage permet de faire converger ZAN, sobriété énergétique, adaptation et maintenance. Cette notion donne une cohérence nouvelle à l'ensemble des réglementations.

Enfin, le DPE est appelé à évoluer pour mieux intégrer le confort d'été et la résilience climatique. La proposition PICS (Prévision d'Inconfort de Canicule et Solutions) vise à rendre visible l'enjeu des « bouilloires thermiques », aujourd'hui insuffisamment pris en compte dans la méthode actuelle. L'adaptation au réchauffement ne peut plus être traitée comme un sujet secondaire.

### 5 Piloter la performance réelle plutôt que la seule performance théorique

Une rénovation réussie ne se juge pas à la livraison mais dans l'usage réel du bâtiment. C'est tout l'enjeu de l'axe 5 : passer d'une logique déclarative à une logique de performance mesurée. La méthode proposée repose sur quatre piliers : sobriété, adaptation, efficacité et flexibilité. La sobriété devient le socle : sobriété de matière, d'énergie, d'usage, mais aussi sobriété foncière et immobilière. Avant toute technologie, la question des besoins réels s'impose en préalable.

Chaque projet intègre un « réflexe adaptation » : confort d'été, résilience face aux canicules, enjeux des inondations, sortie des fossiles, solutions EnR&R, flexibilité énergétique et compatibilité avec l'électrification des usages. La rénovation devient ainsi une composante du système énergétique global et non un sujet isolé. Le pilotage s'appuie sur des contrats plus robustes : Conception Réalisation exploitation Maintenance, Contrat de Performance Énergétique, tiers-financement et grilles d'évaluation multicritères permettant de comparer performance théorique et performance réelle. La logique

du KPI carbone, de l'équation coût-carbone-confort et des indicateurs de résilience a vocation à devenir standard. Les outils numériques jouent ici un rôle essentiel : accès simplifié aux données de consommation via les questionnaires de réseau, articulation avec la Base de données nationale des bâtiments (BDNB) et le Référentiel National des Bâtiments (RNB), recours à des méthodes comme l'International Performance Measurement and Verification Protocol (IPMVP) pour objectiver les économies réelles, campagnes de mesure été/hiver pour suivre le confort climatique.

Enfin, la capitalisation des retours d'expérience est appelée à devenir une infrastructure nationale de type « Observatoire de la rénovation » et constituerait une plateforme centralisant les REX sur l'ensemble du cycle de vie des projets, avec scoring, comparabilité et diffusion des bonnes pratiques.

6 **Rendre la rénovation désirable grâce aux co-bénéfices**

Le dernier axe apporte une dimension décisive : la rénovation ne se déclenche pas uniquement par obligation réglementaire ou calcul énergétique, mais par désir d'amélioration concrète du cadre de vie.

Créer de nouvelles surfaces habitables, améliorer la santé, renforcer l'assurabilité, créer des espaces conviviaux ou améliorer la qualité d'apprentissage dans les écoles sont souvent des leviers bien plus puissants que le seul gain énergétique.

L'exemple de l'aménagement des combles est particulièrement révélateur. Une rénovation globale peut permettre simultanément un saut de plusieurs classes DPE, une réduction massive des consommations et la création de mètres carrés habitables supplémentaires. Cela transforme la rénovation en projet patrimonial positif et non en dépense contrainte.

La question assurantielle devient également centrale. Face à la montée des risques climatiques et à la hausse des primes, intégrer la résilience dès la conception des travaux permet de maintenir l'assurabilité du bien. La rénovation devient alors un outil de sécurisation patrimoniale.

La notion de « garantie d'usage » est tout aussi importante dans les écoles, bureaux ou équipements publics : qualité de l'air, lumière naturelle, acoustique, confort thermique améliorent directement la qualité de vie et la performance des usagers.

Enfin, le concept MARS (Mon Accompagnateur Rénovation & Santé) illustre parfaitement cette évolution : il relie énergie, adaptation et santé. Lorsque la rénovation prouve simultanément une baisse des factures et une amélioration de la qualité de vie, elle devient socialement beaucoup plus acceptable et politiquement plus finançable.

**Axes prioritaires de travail**

**Priorité 1 : créer un parcours unique avec référent unique**

Le chef de projet rénovation-adaptation constitue probablement la mesure la plus structurante. Sans simplification du parcours, la massification restera limitée. Cette mesure conditionne l'efficacité des autres.

**Priorité 2 : garantir la performance réelle**

Le label garantie performance, le suivi post-travaux et les contrats orientés résultats doivent devenir la norme. La confiance se gagne par la preuve.

**Priorité 3 : stabiliser le cadre réglementaire sur 5 ans minimum**

Les acteurs économiques ont besoin de visibilité. La simplification et la stabilité réglementaire sont des prérequis à toute accélération.

**Priorité 4 : faire évoluer le DPE vers un outil de résilience**

Le confort d'été, l'adaptation climatique et la lisibilité du score doivent être pleinement intégrés.

**Priorité 5 : valoriser systématiquement les co-bénéfices**

Surface créée, santé, assurabilité, confort, attractivité patrimoniale : ces leviers doivent devenir centraux dans le discours public et les dispositifs d'aide.

**Priorité 6 : créer un observatoire national des retours d'expérience**

Sans capitalisation collective, la filière répète ses erreurs. Le partage structuré des REX est un accélérateur majeur.

**SYNTHÈSE**

Le changement de paradigme proposé est clair : il s'agit de faire évoluer une politique de rénovation technique vers une politique de l'habitabilité durable. Rénover demain ne signifie plus uniquement consommer moins, mais habiter mieux, plus longtemps, dans des bâtiments plus résilients, plus sains, plus adaptables et plus désirables. La réussite repose sur une équation simple : moins de complexité, plus de confiance ; moins de logique administrative, plus de logique de résultats ; moins de discours sur la contrainte, plus de démonstration des bénéfices. La massification ne viendra pas d'un outil unique mais de la cohérence entre formation, accompagnement, réglementation, pilotage et valorisation des usages. C'est cette cohérence systémique qui permettra de faire de la rénovation performante une évidence plutôt qu'une exception.

## 5. FAIRE ÉMERGER UNE FILIÈRE DE LA TRANSFORMATION

### Co-Pilotes

**Sylvie MONTOUT**, CAPEB

**Cyril BIGAUT**, Bouygues Construction

La présente note vise à expliciter le contexte dans lequel s'inscrivent les travaux du groupe de travail et à présenter, de manière structurée, les mesures identifiées à ce stade au sein des trois axes de travail. Les propositions ont été développées et, lorsque cela apparaissait utile, regroupées afin de mieux faire ressortir leur cohérence d'ensemble et leur portée opérationnelle.

### Contexte général et finalité de la démarche

Le groupe de travail, consacré aux « opérateurs de l'action », s'inscrit dans la dynamique du New Deal de la rénovation portée par le Plan Bâtiment Durable.

La rénovation du parc bâti ne peut plus être appréhendée sous le seul angle de la performance énergétique. Si cet enjeu demeure majeur, comme en témoignent les près de 4 millions de passoires thermiques, la transformation du parc existant doit également répondre à des défis plus larges, à la fois démographiques, climatiques et sociétaux. D'ici 2050, 80 % des logements seront déjà construits, ce qui impose de faire de l'adaptation du bâti existant un levier central de la politique du logement. Cette adaptation doit notamment intégrer le vieillissement de la population, alors que 35 % des Français auront plus de 60 ans à cet horizon et que seuls 6 % des logements sont aujourd'hui adaptés au maintien à domicile. Elle doit aussi tenir compte de l'intensification des événements climatiques, avec 12 millions de maisons exposées au retrait-gonflement des argiles, tout en répondant aux nouveaux besoins d'usage et d'occupation du parc, dans un contexte marqué par 3,1 millions de logements vacants et par un potentiel de transformation de 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux en logements.

Le support présenté au comité de suivi rappelle que l'ambition poursuivie est élevée : contribuer à l'élaboration d'un livre blanc destiné à éclairer les futurs candidats à l'élection présidentielle sur les conditions de réussite de la transformation du parc bâti existant à l'horizon 2050. Cette ambition repose sur un constat désormais largement partagé : la massification de la rénovation ne pourra être obtenue ni par la seule juxtaposition de dispositifs, ni par la simple addition d'acteurs spécialisés intervenant successivement sans articulation suffisante. Elle suppose au contraire de construire une offre de rénovation lisible, crédible et coordonnée, capable d'apporter à la fois de la performance, de la confiance et de la simplicité d'accès pour les ménages, les gestionnaires et les maîtres d'ouvrage.

### Les mesures proposées sont ainsi structurées autour de trois axes

- Le premier axe vise à structurer une offre intégrée, performante et garantie, afin de mieux coordonner les interventions, d'objectiver la performance et de rendre les engagements plus compréhensibles pour le client final.
- Le deuxième axe a pour objet de sécuriser les parcours de rénovation pour les ménages et les opérateurs, en agissant sur la lisibilité des dispositifs, la stabilité du cadre d'action, la fluidité des financements et la lutte contre la fraude.
- Le troisième axe entend faire monter en compétence l'ensemble de la chaîne de valeur, en renforçant les compétences techniques, organisationnelles et de coordination indispensable à la réussite de projets de rénovation plus complexes, plus transversaux et plus exigeants.

Pris ensemble, ces trois axes dessinent les conditions d'une massification crédible de la rénovation, fondée à la fois sur la confiance, la qualité d'exécution et la capacité collective à accompagner les évolutions climatiques, démographiques et sociétales.

## AXE 1 Structurer une offre intégrée, performante et garantie

Le premier axe répond à une difficulté centrale de la rénovation : pour le client final, l'offre demeure souvent éclatée, peu compréhensible et insuffisamment sécurisée. Les mesures retenues visent donc à organiser une chaîne d'intervention plus cohérente, à mieux objectiver la performance et à rendre les engagements plus lisibles, tant dans le résidentiel que dans les autres segments du parc bâti.

### Construire une infrastructure de données au service de la performance réelle

Une première série de mesures porte sur la donnée, considérée comme un socle indispensable de la crédibilité de l'offre. Il est nécessaire de renforcer l'infrastructure de données de la rénovation en facilitant la circulation des informations énergétiques et techniques entre propriétaires, locataires, exploitants, gestionnaires et pouvoirs publics. Cette orientation répond à un besoin très opérationnel : sans données fiables, interopérables et exploitables, ni le pilotage des bâtiments ni l'évaluation des travaux engagés ne peuvent être satisfaisants.

Dans cette logique, plusieurs évolutions relatives à OPERAT sont proposées. Elles visent, d'une part, à simplifier l'usage de la plateforme en fluidifiant le renseignement des données, en mobilisant les identifiants du Référentiel national des bâtiments et en automatisant autant que possible la remontée des consommations. Elles visent, d'autre part, à fiabiliser les informations déclarées grâce à des contrôles renforcés et à des systèmes d'alerte. L'enjeu n'est pas seulement administratif : il s'agit de disposer d'un outil capable d'objectiver la performance à une maille pertinente pour l'action.

#### Mesures proposées

**Mesure 1.** Renforcer l'infrastructure de données de la rénovation : faciliter la circulation des données énergétiques et techniques entre propriétaires, locataires, exploitants et pouvoirs publics, en renforçant l'interopérabilité entre les outils existants, notamment OPERAT, les systèmes de gestion technique du bâtiment, les dispositifs issus du décret BACS et les outils de gestion immobilière.

**Mesure 2.** Simplifier et fiabiliser l'usage d'OPERAT : fluidifier le renseignement des données, mobiliser les identifiants du Référentiel national des bâtiments, automatiser autant que possible la remontée des consommations par les gestionnaires de réseaux, renforcer les contrôles et permettre une lecture de la performance à l'échelle du bâtiment, y compris dans les immeubles multilocataires.

### Favoriser des offres intégrées et lisibles pour les maîtres d'ouvrage

Une deuxième série de mesures vise à réduire la fragmentation de l'offre en facilitant l'émergence de solutions intégrées. L'objectif est de permettre au client d'identifier plus aisément une équipe capable de prendre en charge une rénovation complète, depuis le diagnostic initial jusqu'à la coordination des travaux et au suivi de la performance. La constitution de tels groupements suppose toutefois un environnement juridique et opérationnel plus favorable.

C'est pourquoi le document propose de faciliter la création de groupements momentanés d'entreprises et, en particulier, de lever certains freins attachés à la cotraitance dans les marchés privés. La suppression de la solidarité juridique jusqu'à un certain seuil de marché est présentée comme un levier susceptible de rendre plus accessibles les offres globales portées par des entreprises artisanales, tout en sécurisant leur capacité à se positionner collectivement.

#### Mesures proposées

**Mesure 3.** Développer des offres de rénovation « clés en main » portées par des groupements d'artisans

- Création de groupements territoriaux d'entreprises artisanales capables de proposer une rénovation complète (isolation, chauffage, ventilation, menuiserie...).
- Fonctionnement en mandataire unique pour le client.
- Coordination des travaux et garantie de performance.
- Faciliter la création de Groupements Momentanés d'Entreprises (GME). Supprimer la solidarité juridique en cas de cotraitance dans les marchés privés de travaux jusqu'à 100 000 euros HT notamment afin de faciliter les offres globales de travaux des entreprises artisanales du bâtiment.

**Mesure 4.** Promouvoir, en copropriété, des modèles d'opérateurs ensembliers : capables de simplifier le parcours, de sécuriser l'investissement, de réduire les délais et d'apporter des engagements plus robustes sur la consommation réelle et la qualité de l'accompagnement.

Inspiration des approches portées par le projet ORENO de l'ADEME, ces solutions combinent :

- Un interlocuteur unique pour simplifier le parcours des ménages
- Conception et travaux intégrés
- Financement avec une réduction du reste à charge pour les ménages
- Garantie de performance énergétique

Différents dispositifs peuvent être inspirants pour leur propositions différenciantes :

- MA RENO GARANTIE (POUGET CONSULTANTS)  
Lutter contre la fraude, sécuriser les investissements, gagner la confiance des ménages, assurer l'économie de consommation annoncée
- COPRIO (BOUYGUES CONSTRUCTION)  
Simplifier le parcours, réduire les délais, proposer une offre globale, engageante sur consommation réelle, incluant les partenaires financiers

### Inscrire les travaux dans une trajectoire de rénovation cohérente

Nous proposons une solution alternative à la rénovation globale, inspirée des dispositifs existants, afin de répondre au mieux à un double objectif : massifier les travaux de rénovation énergétique et être en adéquation avec les projets et contraintes des usagers.



#### Mesure proposée

**Mesure 5.** La proposition d'un parcours de travaux de rénovation énergétique sur cinq ans répond précisément à cet enjeu. Il s'agirait de reconnaître qu'une rénovation performante peut être construite par étapes, à condition que ces étapes soient conçues dès l'origine comme les composantes d'une trajectoire cohérente définie à partir d'un audit énergétique.

Dans cette logique, chaque étape de travaux devrait être articulée avec les suivantes : traitement des interfaces, programmation des réceptions intermédiaires, prise en compte de la compatibilité technique des solutions retenues et lisibilité des résultats attendus. Ce cadre permettrait de sécuriser les ménages qui ne peuvent pas engager en une seule fois une rénovation d'ampleur, tout en évitant les effets de juxtaposition de travaux insuffisamment coordonnés.

Une articulation spécifique des aides publiques, en particulier MaPrimeRénov' et les

CEE, afin que celles-ci puissent accompagner chaque séquence de travaux. L'idée d'une bonification générée à l'issue d'une étape mais versée lors de l'étape suivante traduit une volonté claire : transformer l'aide financière en levier d'engagement dans la durée.

Cette orientation présente un intérêt stratégique important, dans la mesure où elle permettrait de concilier progressivité financière, lisibilité du parcours et recherche d'une performance finale mieux maîtrisée.

## AXE 2 Sécuriser les parcours de rénovation pour les ménages et les acteurs

Le deuxième axe s'attache moins à la structuration intrinsèque de l'offre qu'aux conditions dans lesquelles celle-ci peut être mobilisée avec confiance. Les mesures retenues poursuivent un objectif commun : réduire l'incertitude qui pèse sur les décisions de rénovation, limiter les ruptures de parcours et mieux protéger les ménages comme les opérateurs contre les effets de complexité, d'instabilité et de fraude.

### Stabiliser et rendre lisible le cadre d'action



#### Mesure proposée

**Mesure 6.** La première exigence mise en avant est celle de la stabilité réglementaire.

Pour des investissements lourds, souvent engagés sur des temps longs et impliquant plusieurs parties prenantes, l'instabilité des règles constitue un facteur de démobilisation majeur. Les hésitations ou modifications répétées des cadres applicables peuvent affaiblir la mobilisation des filières, ralentir les décisions d'investissement et complexifier la relation contractuelle entre propriétaires, exploitants, locataires et financeurs.

Dans cette perspective, il est proposé de garantir une plus grande cohérence entre les réglementations applicables à la rénovation et de donner davantage de visibilité sur les échéances techniques de moyen et long termes. La concertation autour des objectifs cibles de consommation à horizon 2040 et 2050 s'inscrit dans cette logique. Elle permettrait d'offrir aux acteurs un cadre de référence plus stable pour orienter les stratégies d'investissement, les choix techniques et les modèles d'affaires.

## Simplifier l'accès aux dispositifs et renforcer la traçabilité des opérations



### Mesures proposées

La sécurisation des parcours suppose également de simplifier l'accès des ménages et des acteurs économiques aux dispositifs d'appui.

**Mesure 7.** À cet égard, pour le tertiaire privé diffus, nous proposons de s'inspirer d'une logique de guichet unique analogue à celle développée dans le résidentiel.

L'objectif est clair : éviter que la dispersion des interlocuteurs, des procédures et des sources d'information ne constitue un frein à l'engagement dans les travaux. Dans le même esprit, plusieurs propositions convergent vers la création d'outils plus intégrés de demande d'aides, de prêts et de préfinancement.



**Mesure 8.** L'idée d'une plateforme commune permettant d'articuler financement public, financement privé et solutions d'avance de trésorerie répond directement au besoin de fluidifier les parcours. Elle permettrait de réduire les délais, de limiter les ruptures administratives et d'améliorer la visibilité financière des projets.

Cette proposition revêt une importance particulière. Elle vise à mettre en place une base de données nationale des demandes d'aides et des chantiers aidés, en articulation avec la base nationale des entreprises RGE. Elle vise à renforcer la traçabilité des opérations, à améliorer la capacité de ciblage des contrôles, à lutter plus efficacement contre la fraude et, plus largement, à sécuriser le crédit accordé à la dépense publique. Elle participe ainsi de la restauration de la confiance dans les dispositifs de soutien à la rénovation.

Les plateformes d'information et d'orientation de type CoachCopro relèvent de la même logique de sécurisation.

En rendant plus accessibles les informations sur les coûts, les aides, les prestataires qualifiés et les retours d'expérience, elles contribuent à réduire l'asymétrie d'information qui fragilise souvent la prise de décision des ménages et des copropriétés.

## Mieux calibrer les obligations et adapter les outils aux réalités des patrimoines

Une autre série de mesures vise à éviter que l'empilement ou le mauvais calibrage des obligations ne freine la dynamique de rénovation. A cet égard, nous plaillons pour une meilleure articulation entre objectifs de résultats et obligations de moyens.



### Mesure proposée

**Mesure 9.** Limiter les objectifs de moyens, quand il existe déjà des objectifs de résultats.

Les obligations techniques liées au décret BACS devraient être une des composantes des programmes de travaux nécessaires à l'atteinte des objectifs du décret tertiaire. Si un pilotage d'un bâtiment est nécessaire, il doit être adapté à la taille du bâtiment et à l'ampleur de ses équipements technologiques. Le report du délai d'application pour les bâtiments de 70 à 290 kW doit permettre un retour d'expérience sur les bâtiments de puissance supérieure à 290 kW et une éventuelle adaptation des dispositions pour les bâtiments en deçà des 290 kW.

## Lutter contre la fraude

Dans un contexte de massification des aides publiques, l'objectif est de passer d'un modèle essentiellement réactif, fondé sur des contrôles humains a posteriori, à une logique préventive, continue et systématique.



### Mesure proposée

**Mesure 10.** Mise en place d'un Bouclier anti-fraude des aides à la rénovation énergétique vise à compléter le cadre juridique existant par un dispositif technologique de prévention, capable d'intervenir dès la constitution des dossiers.

Le « bouclier anti-fraude » des aides à la rénovation énergétique consisterait en un dispositif de contrôle numérique continu, intégré dès l'ouverture du dossier et tout au long du parcours de travaux. Son architecture reposerait sur une infrastructure de confiance permettant de croiser automatiquement, en temps réel, les données relatives au bénéficiaire, à l'entreprise, aux qualifications mobilisées et à l'avancement effectif du chantier.

Le dispositif intégrerait plusieurs briques complémentaires : authentification renforcée des entreprises et de leurs représentants, vérification instantanée de la validité des certifications, horodatage et géolocalisation des étapes clés, ainsi que traçabilité sécurisée des interventions et des flux associés.

Il viserait également à assurer l'interopérabilité entre les administrations compétentes afin de fiabiliser les contrôles et de détecter plus rapidement les anomalies, incohérences, doublons ou usurpations. Conçu comme un prolongement technologique du cadre juridique existant, ce bouclier permettrait de sécuriser les aides sans alourdir les démarches des acteurs vertueux, tout en rendant possible une gestion plus fluide, plus ciblée et plus probante des contrôles.

### AXE 3 Faire monter en compétence l'ensemble de la chaîne de valeur

Le troisième axe part du principe qu'aucune transformation durable du marché de la rénovation ne sera possible sans un renforcement des compétences mobilisées à toutes les étapes du projet. Les propositions identifiées ne concernent donc pas uniquement la formation technique au sens strict ; elles portent aussi sur la coordination des métiers, l'appropriation des outils, la diffusion des bonnes pratiques et la structuration d'une culture commune de la performance.

#### Intégrer pleinement la transition écologique dans tous les cursus



##### Mesure proposée

**Mesure 11.** Engager une transformation ambitieuse de l'appareil de formation.

Il s'agit de résorber le décrochage entre formation et réalité opérationnelle, et de doter la filière du bâtiment de professionnels immédiatement mobilisables pour réussir la transition écologique des chantiers à l'échelle nationale.

- Intégration systématique des enjeux énergie-carbone, rénovation performante, économie circulaire, confort d'été, adaptation climatique dans les diplômes du bâtiment (CAP à ingénieur).
- Mise à jour accélérée des référentiels de formation, aujourd'hui trop lents par rapport au rythme des évolutions réglementaires (RE2020, SNBC, décret tertiaire, etc.).

- Rééquilibrage des formations historiquement centrées sur le neuf, vers la réhabilitation lourde et la rénovation globale.
- Ciblage prioritaire des TPE, artisans et micro-entreprises, aujourd'hui les plus éloignés de la formation continue.

#### Renforcer les compétences techniques et d'exploitation

Le besoin de développer des formations dédiées à la gestion énergétique des bâtiments, à la mise en œuvre des systèmes de pilotage et d'optimisation, ainsi qu'à l'exploitation des bâtiments rénovés est majeur. La performance ne se joue pas uniquement dans la conception ou dans l'exécution des travaux, mais également dans la capacité à faire fonctionner durablement les équipements et à ajuster les usages en cohérence avec les objectifs poursuivis.

Cette orientation revêt une importance particulière dans les segments de marché soumis à des exigences croissantes de pilotage, notamment dans le cadre du décret BACS ou des obligations liées au parc tertiaire. Elle permet de compléter utilement les mesures des axes 1 et 2 : les outils de suivi de la performance et les exigences réglementaires ne produiront d'effets durables que si les professionnels disposent des compétences nécessaires pour les mettre en œuvre, les interpréter et les exploiter.

#### Organiser une offre de formation découplée et multi-acteurs



##### Mesure proposée

**Mesure 12.** Déployer une plateforme nationale de formation multi-métiers afin de fluidifier les parcours et de mieux articuler les formations existantes.

Cette proposition mérite d'être soulignée, car la rénovation mobilise une diversité d'acteurs – entreprises, architectes, bureaux d'études, syndicats, opérateurs d'accompagnement, instructeurs, délégataires – dont les interventions sont interdépendantes.

La certification ou la valorisation de certains professionnels, notamment des syndicats ou d'autres catégories d'acteurs jouant un rôle de prescription ou de coordination, participe de la même logique.

Il s'agit de mieux structurer les repères de qualité au sein de la filière et de sécuriser la confiance accordée aux intermédiaires du parcours.

## Territorialiser, diffuser et évaluer les bonnes pratiques



### Mesure proposée

**Mesure 13.** Le partage d'expériences, la valorisation de projets exemplaires et la sensibilisation ciblée des différents publics sont des leviers d'accélération de la rénovation.

Il s'agit ici de dépasser une logique strictement descendante de diffusion de normes pour entrer dans une logique d'appropriation collective, nourrie par les retours d'expérience et par la mise en visibilité d'opérations réussies.

Massifier les initiatives locales comme l'AFEST (Action de Formation En Situation de Travail) qui permet une montée en compétences sur chantier. Le programme FIT (Formation Intégrée au Travail) est une autre expérimentation pour former les professionnels directement sur chantier.

Les approches territoriales permettraient de mutualiser certaines solutions techniques et énergétiques, d'adapter les réponses aux spécificités locales et de favoriser l'émergence de dynamiques collectives.

Cette dimension territoriale est importante, car la rénovation se déploie toujours dans des contextes de parc, d'ingénierie locale et de structuration de marché différenciés.

À cet égard, le suivi et l'évaluation réguliers des initiatives apparaissent comme un complément indispensable. Ils permettent non seulement de mesurer l'efficacité des actions engagées, mais aussi d'ajuster les dispositifs, d'identifier les conditions de transférabilité des bonnes pratiques et de donner de la consistance à l'objectif de montée en compétence de la chaîne de valeur dans son ensemble.

Ces objectifs, qui s'ajoutent à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, appellent à une évolution de la réglementation thermique et environnementale.

## 6. FINANCER DURABLEMENT LA TRANSFORMATION DU PATRIMOINE

### Co-Pilotes

**Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT,**

Alliance HQE-GBC

**Pierre-Henri GRENIER,**

Banque Populaire Auvergne-Rhône Alpes

**Olivier ORTEGA,**

Lexcity

**Les échanges de ce groupe de travail convergent vers une lecture en trois logiques complémentaires pour massifier la rénovation.**

### Synthèse

**I. CONSOLIDER** ce qui fonctionne dans le modèle bancaire pour les ménages solvables, en levant les irritants opérationnels (lisibilité des parcours, avance des aides, financement en copropriété) ;

**II. OUVRIR** une voie alternative à la dette lorsque celle-ci est impossible, non souhaitée ou peu pertinente, en mobilisant des solutions d'investissement et de partage de valeur adossées à la valeur future et/ou à la performance ;

**III. RECENTRER** l'intervention publique sur le social et le dérisquage (garanties, cadre stable), avec une gouvernance lisible et une évaluation explicite des dispositifs, notamment des CEE.

### Message-clé 1

Le modèle bancaire français fonctionne pour les ménages solvables ; l'enjeu n'est pas de le remplacer mais de lever ses points de friction.

### Message-clé 2

Deux blocages opérationnels freinent la massification : l'avance des aides et la complexité des financements en copropriété.

### Message-clé 3

Au-delà des seuls ménages non bancables, il s'agit de déployer une solution alternative de financement fondée sur une logique d'investisseur (mobilisation de la valeur future et partage de valeur) pour les situations où la dette n'est pas possible ou pas optimale (capacité d'endettement saturée, copropriétés fragiles, projets complexes).

### Message-clé 4

L'argent public doit prioriser le social et le dé-risquage (garanties, stabilité), plutôt que la subvention diffuse des ménages solvables.

### Message-clé 5

Les CEE doivent soutenir la performance réelle et l'innovation, via une gouvernance lisible, stable et évaluée.

## Introduction

La rénovation énergétique du parc bâti constitue un levier majeur de baisse durable des consommations, de réduction des émissions, de résilience climatique et de protection du pouvoir d'achat. Elle améliore aussi la qualité de vie, en renforçant le confort au quotidien, notamment le confort d'été face à la hausse des températures. Elle est enfin un enjeu patrimonial : dans un contexte de hausse des exigences et de risques (obsolescence, décote, liquidité), ne pas rénover peut détruire de la valeur tout autant que rénover peut en créer. Pourtant, le financement demeure un facteur limitant : non pas parce que les outils n'existent pas, mais parce que leur articulation, leur lisibilité et leur capacité de déploiement à grande échelle restent insuffisantes pour entraîner la massification.

Objet de ce document. Proposer une lecture structurée des leviers de financement, organisée en trois blocs complémentaires :

- (1) consolider les financements traditionnels et lever leurs points de rupture opérationnels ;
- (2) déployer des solutions innovantes pour traiter l'angle mort des ménages non bancables et mobiliser la valeur future ;
- (3) préciser le rôle de l'État dans un contexte budgétaire contraint, en ciblant le social, le dé-risquage et les conditions systémiques de marché.

**Périmètre.** Le présent document se concentre sur le résidentiel privé et la copropriété, avec des ouvertures vers le tertiaire lorsque les mécanismes (contrats de performance, intracting) y sont plus matures. Il s'attache aux conditions de passage à l'échelle (standardisation, gouvernance, données, compétences), davantage qu'à l'exhaustivité des dispositifs existants.

**Principes directeurs.** Les recommandations suivent quatre principes : simplicité (parcours lisibles), effet de levier (priorité au dé-risquage et aux garanties), stabilité (règles durables et évaluables), qualité (performance réelle et lutte contre la fraude).

## 1 Financements traditionnels — consolider ce qui fonctionne, traiter les points de rupture

### 1.1 Diagnostic : un modèle robuste, centré sur la solvabilité

Le modèle bancaire français de financement immobilier est historiquement construit autour de la solvabilité de l'emprunteur. Cette architecture protège le système financier des chocs de prix immobiliers et explique un niveau d'impayés structurellement faible sur le crédit habitat. Dans ce cadre, les prêts et dispositifs existants (dont l'éco-prêt à taux zéro) permettent de financer une part significative des projets dès lors que le ménage est bancable.

### 1.2 Points de rupture : là où le parcours se bloque

- **Avance des aides.** Les aides versées en fin de travaux et des délais d'instruction variables créent une tension de trésorerie pour les ménages et la chaîne de travaux, allongent la durée des chantiers et découragent les projets.
- **Copropriété.** Les montages de prêts collectifs à adhésion volontaire demeurent coûteux à opérer, avec une forte charge administrative, des délais et un nombre limité d'acteurs capables de distribuer à grande échelle.
- **Solvabilité dégradée/non-bancabilité.** Propriétaires âgés, ménages à capacité d'endettement saturée ou copropriétaires fragiles : le reste à financer est structurellement mal adressé par une logique de dette fondée sur la solvabilité.

### 1.3 Recommandations détaillées : sécuriser, simplifier, industrialiser

- **Pérenniser et clarifier les outils éprouvés.** Consolider les dispositifs qui fonctionnent (dont l'Eco-PTZ) et renforcer leur lisibilité : conditions d'éligibilité, articulation avec les aides, parcours unique et documentation standard pour les acteurs (banques, conseillers, opérateurs).
- **Mettre l'avance des aides au cœur du parcours.** Déployer une solution d'avance simple et rapide, adossée à un remboursement sécurisé (versement direct au prêteur et/ou cession de créance notifiée), afin de réduire le coût du relais et de fluidifier la trésorerie tout au long du chantier. L'objectif opérationnel est de transformer un droit théorique à l'aide en liquidité disponible au bon moment.
- **Industrialiser le financement en copropriété.** Réduire la charge opérationnelle par des processus standardisés, des échanges de données simplifiés et un cadre juridique stabilisé (notamment la loi du 9 avril 2024 sur les copropriétés dégradées, dont la rédaction actuelle rend l'application inopérante). Clarifier les obligations de caution pour rendre les dispositifs effectivement distribuables, et sécuriser la capacité des syndicats et des banques à opérer des volumes élevés.
- **Traiter le « reste à financer ».** Pour les ménages et copropriétés à solvabilité dégradée, l'objectif est d'éviter l'impasse : orienter vers des solutions de partage de valeur, d'investissement de long terme et de dé-risquage public ciblé. Cette logique ouvre naturellement vers les financements innovants, qui mobilisent la valeur future de l'actif plutôt qu'une mensualité supplémentaire.

### 1.4 Focus : la valeur verte, passerelle entre banque et investissement

Ce focus ne vise pas à ajouter une nouvelle liste de recommandations (déjà formulées en 1.3), mais à expliciter un point structurant pour la suite du livre blanc : la valeur verte (et son pendant, la décote brune) est un sujet important pour les banques, mais elle

s'exprime surtout au refinancement ; en revanche, elle est centrale pour les investisseurs et constitue la passerelle conceptuelle et opérationnelle vers les financements innovants.

La valeur verte est un enjeu réel pour le secteur bancaire, mais elle s'exprime principalement au stade du refinancement plutôt qu'à l'octroi. Dans le modèle français, l'analyse de crédit reste structurée par la solvabilité et ne repose pas sur une logique de loan-to-value (LTV) comme variable centrale ; la valeur de revente du bien n'intervient, pour la banque, qu'en situation d'impayé, statistiquement rare. En revanche, une fois les prêts octroyés, les banques les refinancent et les optimisent via des instruments de marché (titrisation, covered bonds, et, lorsque les critères sont réunis, émissions à caractère « green »). Dans ce contexte, la performance énergétique (DPE, trajectoire de travaux) devient une donnée économique utile : elle peut améliorer marginalement les conditions de refinancement (signal de type greenium, généralement de l'ordre de quelques points de base, variable selon les périodes) et incite à collecter, fiabiliser et tracer les informations dans le temps.

Pour les investisseurs, la valeur verte est au contraire un déterminant majeur : elle conditionne la valorisation à terme, la liquidité, l'attractivité locative, et la maîtrise de risques (dont climatiques et assurantiels). C'est pourquoi les solutions innovantes proposées dans ce livre blanc (partage de propriété, foncières de rénovation, tiers-investissement) reposent sur une logique d'investissement et de partage de valeur : financer aujourd'hui, se rémunérer demain sur la valeur additionnelle créée par des travaux de qualité. La valeur verte constitue ainsi la passerelle opérationnelle entre un financement bancaire centré sur la solvabilité et des montages innovants centrés sur la valeur future de l'actif.



**À retenir.** Pérenniser l'éco-PTZ et clarifier les parcours ; mettre l'avance des aides au bon moment ; industrialiser la copropriété ; ouvrir une voie dédiée pour le reste à financer, en s'appuyant sur la valeur verte comme passerelle vers l'investissement.

## 2 Innovation — passer d'une logique de dette à une logique d'investissement et de performance

### 2.1 Diagnostic : financer le reste à financer sans dette supplémentaire

Les financements innovants répondent à un besoin simple : permettre le déclenchement de travaux lorsqu'une dette additionnelle n'est pas possible (non-bancabilité) ou non souhaitée, ou lorsqu'elle n'est pas optimale (projets complexes, copropriétés fragiles). Ils reposent sur deux idées : mobiliser une valeur future (logique investisseur) et/ou sécuriser une performance mesurable (logique économies d'énergie), afin de

transformer un actif ou un flux futur en capacité de financement aujourd'hui. Ces deux logiques structurent les deux familles présentées ci-après : partage de valeur (valeur future) et financement par la performance (flux d'économies).

### 2.2 Famille 1 — Partage de valeur : financer par la valeur créée

**Principe.** La rénovation crée de la valeur (énergétique, d'usage, de résilience). Le financement peut donc être construit sur une logique de co-investissement : un tiers investisseur finance tout ou partie des travaux en échange d'une rémunération adossée à la valeur future (quote-part de propriété, droits économiques, partage de plus-value), sans exiger une mensualité de remboursement pendant la période. Elle permet aussi, dans de nombreux cas, d'éviter une perte de valeur en cas d'absence de travaux (décote à la revente, obsolescence du bien, contraintes réglementaires et risque accru sur la liquidité).

Cette logique de partage de valeur pourrait être complétée par une approche plus structurante reposant sur le même modèle qui serait le libre choix de l'accédant entre la pleine propriété et le démembrement de propriété. Ce démembrement de propriété élargirait la solvabilité des classes moyennes pour que les banques leur prêtent et entraînerait l'intervention de tiers investisseurs pour l'acquisition de logements, dont une partie à rénover permettrait une création de valeur dont l'occupant bénéficierait dans son droit d'usage (vente et transmission à ses enfants). Le cadre juridique existant permet ce démembrement mais exigerait d'être sécurisé et précisé par une discussion entre tous les acteurs de l'immobilier, à commencer par les banques avant de le généraliser.

**Cas d'usage prioritaires.** Propriétaires âgés ou ménages à capacité d'endettement saturée ; copropriétaires ne pouvant financer leur quote-part ; portefeuilles de logements énergivores à traiter en volume. L'enjeu est de rendre la solution lisible, protectrice pour l'occupant et finançable à grande échelle.

- **Architecture cible.** Développement de foncières de rénovation (nationales ou territoriales) capables d'acheter/porter des actifs (avec démembrement de propriété si besoin), de piloter des travaux et d'organiser une sortie (rachat, vente, transmission), en articulation avec les structures de tiers-financement territoriales (portage, ingénierie, agrégation de projets) lorsque celles-ci existent.
- **Dé-risquage.** Mise en place d'un fonds de garantie ciblé sur le risque de sortie (valeur de revente insuffisante, aléas de marché), afin de rendre le modèle incitatif pour les investisseurs.
- **Règles et fiscalité.** Standardiser les montages (durées, droits, clauses) et adapter la fiscalité pour ne pas pénaliser les investissements de rénovation (amortissement accéléré des travaux, incitations adaptées aux investisseurs/bailleurs).
- **Compatibilité aides.** Clarifier l'articulation avec les aides publiques : incitations

alignées sur les opérations portées par des acteurs professionnels, en contrepartie d'exigences de qualité et de trajectoires de performance.

## 2.3 Famille 2 — Financement par la performance : transformer des économies en capacité d'investissement

**Principe.** Cette famille est alignée avec le cadrage du chapitre 2 : elle propose, elle aussi, une alternative à la dette en mobilisant un flux futur (les économies d'énergie) pour financer en tout ou partie l'investissement initial, et en s'appuyant sur une performance mesurable plutôt que sur la seule solvabilité. Les cadres les plus connus sont les contrats de performance énergétique (avec ou sans tiers-financement) et l'intracting (avance remboursable interne) et les sociétés de tiers financement du réseau SERAFIN.

**Conditions de succès.** Une situation de référence robuste (consommations de référence), des clauses contractuelles standardisées (obligation de résultat, modalités de mesure), des compétences de maîtrise d'ouvrage, et une gouvernance de la donnée (mesure, vérification, audit). Sans ces éléments, la complexité contractuelle devient un frein et exclut les projets de petite taille.

### 2.4 Passage à l'échelle : cadre, données, compétences, confiance

- **Cadre juridique et prudentiel.** Clarifier les statuts, droits et obligations ; associer les régulateurs et fédérations pour sécuriser la bancabilité et l'attractivité financière de l'investissement.
- **Dé-risquage public ciblé.** Utiliser des garanties comme levier (plutôt que des subventions généralisées) pour absorber les risques qui empêchent l'émergence d'un marché.
- **Données et traçabilité.** Fiabiliser le DPE ou les audits énergétiques, organiser la traçabilité des travaux et de la performance, et définir des standards partageables entre acteurs.
- **Compétences.** Former et outiller maîtres d'ouvrage, opérateurs et intermédiaires (contractualisation, mesure, pilotage qualité).
- **Expérimentation encadrée.** Créer des cadres d'expérimentation avec évaluation, puis une stratégie de généralisation quand les modèles sont éprouvés.

### 2.5 Points de vigilance

**Acceptabilité et protection.** Les montages de partage de propriété doivent être compréhensibles, protecteurs et réversibles pour l'occupant, avec une information renforcée.

- **Qualité et performance réelle.** Sans exigences de qualité et de contrôle, la promesse de valeur verte et de performance ne tient pas, et le modèle se fragilise.

- Liquidité/marché secondaire. L'absence de solutions de sortie standard peut bloquer l'investissement ; d'où l'intérêt de mécanismes de garantie et de structures capables d'organiser la liquidité.
- Risque de réputation et fraude. Les innovations doivent intégrer des garde-fous dès la conception (contrôles, traçabilité, sanctions), sous peine d'un effet d'éviction.
- Coût de la solution (exprimé en taux annuel).



**À retenir.** Déployer, au-delà des seuls ménages non bancables, une alternative à la dette fondée sur une logique d'investisseur : mobiliser la valeur future et/ou la performance réelle pour financer les situations où l'endettement n'est pas possible ou pas optimal (capacité saturée, copropriétés fragiles, projets complexes). Le passage à l'échelle suppose un cadre standardisé, un dé-risquage ciblé, et une gouvernance robuste de la donnée, de la qualité et des contrôles.

## 3 Accompagnement de l'État — cibler le social, dé-risquer le privé, stabiliser et évaluer

### 3.1 Rôle de l'État : cibler, dé-risquer, stabiliser

Dans un contexte de contraintes budgétaires, l'État maximise son impact lorsqu'il (1) cible les subventions sur les publics pour lesquels elles sont indispensables, (2) mobilise des instruments à effet de levier pour réduire le risque et attirer du capital privé, et (3) stabilise les règles pour permettre l'investissement, l'apprentissage et l'évaluation.

### 3.2 Priorité n°1 : une politique sociale efficace et accompagnée

La subvention doit être concentrée sur les ménages modestes et très modestes, pour lesquels elle conditionne le passage à l'acte. L'enjeu n'est pas seulement le volume, mais l'impact : privilégier des rénovations d'ampleur, articulées avec l'accompagnement (opérateurs, Anah), et décloisonner les parcours (énergie, vieillissement, mal-logement) pour réduire les ruptures de prise en charge.

- Augmenter l'intensité unitaire des aides pour les rénovations d'ampleur plutôt que disperser sur des gestes peu transformants.
- Rendre l'avance des aides opérante (cf. chapitre 1), condition de réalisation des travaux.
- Préserver le schéma copropriété jugé robuste : aide collective complétées par des aides individuelles sociales, indispensable pour obtenir les majorités en AG.

### 3.3 Priorité n°2 : substituer le dé-risquage à la subvention des ménages solvables

Pour les ménages intermédiaires et supérieurs, la subvention directe n'est plus une priorité de l'État et devient contre-productive lorsqu'elle est instable et changeante. Le levier à fort impact est la réduction du risque perçu : elle permet de mobiliser du capital privé sans dépense budgétaire équivalente, et soutient également les modèles innovants (investissement, copropriétés fragiles).

- Renforcer et élargir les fonds de garantie (effet de levier élevé) pour ménages intermédiaires, copropriétés fragiles et solutions innovantes.
- Assurer la stabilité des dispositifs et du cadre réglementaire : l'instabilité renchérit le coût du financement privé et crée des effets d'aubaine, voire de fraude.

### 3.4 Priorité n°3 : faire des CEE un levier de performance réelle et d'innovation

Les CEE représentent une part croissante du financement, mais leur instabilité, leur complexité et une gouvernance insuffisamment collégiale nuisent à leur efficacité. Ils doivent soutenir la performance réelle, l'innovation et la structuration de l'offre, dans un cadre plus lisible et évalué.

- **Conserver aux CEE leur vocation prioritaire d'économie d'énergie.** L'économie carbone est largement corrélée aux économies d'énergie, mais ne doit pas s'y substituer.
- **Clarifier et sanctuariser la contribution sociale des CEE** : dès lors que les CEE sont, in fine, payés par les consommateurs et non par les contribuables, une allocation des CEE aux ménages les plus modestes se justifie pour autant que leur mobilisation soit tracée via des canaux explicites, pour améliorer contrôle, lisibilité et évaluation.
- **Introduire une bonification liée à la garantie de performance** (mesure/attestation).
- **Réserver une part des CEE à l'innovation** avec durée programmée, gouvernance transparente et évaluation.

### 3.5 Priorité n°4 : investir dans l'offre, les compétences et les contrôles

La baisse structurelle des coûts et la montée en qualité dépendent d'abord de l'offre : compétences, structuration des acteurs, contrôles robustes. Sans cette vigilance, la massification dégrade la qualité, alimente la fraude et affaiblit la confiance.

- Consolider le label RGE et renforcer et faire converger les contrôles qualité.
- Valoriser la formation en entreprise (VAE, maîtres de stage) et soutenir la montée en compétence globale des acteurs et la transversalité entre métiers de la rénovation.
- Structurer les acteurs les plus fragiles ou les plus isolés (ex. accompagnement vers des coopératives d'activité et d'emploi) pour faciliter accès aux formations et à l'appui administratif.

- Outiller la lutte contre la fraude : ciblage territorial, règles stables, accompagnement des ménages les plus fragiles (âge ou revenu) et outils d'analyse de données pour prioriser les contrôles.



**À retenir** (chapitre 3). L'État maximise l'impact budgétaire en ciblant les subventions sur le social, en déployant des garanties à fort effet de levier, en stabilisant et gouvernant les CEE pour la performance réelle, et en investissant dans les compétences, la qualité et les contrôles dans une perspective de suivi et d'engagements pluriannuelle.

## Feuille de route de mise en œuvre

### Priorités opérationnelles

Ces actions visent à lever les blocages qui ralentissent immédiatement les projets. La priorité est de fluidifier la trésorerie et les parcours (notamment l'avance des aides), de stabiliser les règles des dispositifs existants et de rendre les démarches lisibles pour les ménages comme pour les acteurs. Un socle de données fiable (DPE, traçabilité des travaux) inscrit dans un système numérique multiparties prenantes est indispensable pour sécuriser la décision et préparer le passage à l'échelle.

### Chantiers structurants

L'objectif est d'industrialiser les segments aujourd'hui coûteux ou complexes à opérer. Cela suppose de standardiser les montages (copropriété, performance), d'équiper les acteurs (processus, contrats types, compétences) et de déployer des mécanismes de dé-risquage à fort effet de levier (garanties). Ces chantiers créent les conditions d'une diffusion massive, sans dégradation de la qualité.

### Pérennisation, évaluation et passage à l'échelle

La généralisation repose sur un cadre stabilisé et des résultats mesurables. Il s'agit de sécuriser durablement les règles (y compris fiscales et de gouvernance), d'organiser les modalités de sortie et de liquidité pour les solutions d'investissement, et de piloter par l'impact (volumes, performance réelle, délais, qualité, fraude). L'innovation doit suivre un cycle explicite : expérimentation, évaluation, puis diffusion ou sortie programmée.

## CONCLUSION

La massification de la rénovation ne dépend pas d'un dispositif unique, mais d'une architecture cohérente : des financements bancaires stabilisés et fluides pour les ménages solvables, des solutions d'investissement et de performance pour traiter le reste à financer, et une action publique recentrée sur le social, le dé-risquage et les conditions systémiques (données, compétences, contrôles). Cette combinaison est la condition d'un passage à l'échelle durable, compatible avec la contrainte budgétaire et la nécessité de restaurer la confiance.

### *Glossaire (sélection)*

**Avance des aides** : mécanisme permettant de rendre disponible une aide publique avant la fin des travaux, pour éviter les blocages de trésorerie.

**CEE** : certificats d'économies d'énergie, mécanisme incitatif finançant une partie des opérations de rénovation.

**DPE** : diagnostic de performance énergétique.

**Dé-risquage** : ensemble d'outils (garanties, standards, stabilité) réduisant le risque perçu et facilitant le financement privé.

**Greenium** : écart de prix/rendement associé à un actif « vert » sur les marchés, pouvant abaisser marginalement le coût de financement.

**LTV** : loan-to-value, ratio entre montant du prêt et valeur du bien, central dans certains modèles anglo-saxons.

**CPE** : contrat de performance énergétique, engagement contractuel sur une performance/économie mesurée.

**Intracting** : mécanisme d'avance remboursable interne finançant des actions d'efficacité énergétique via les économies générées.

## CONCLUSION

---

**Par Philippe PELLETIER,**  
Président du Plan Bâtiment Durable

**A** travers ces quelques propositions, les filières du bâtiment et de l'immobilier, rassemblées dans cette concertation, expriment un consensus : celui de la nécessité d'ajuster la programmation vers des bâtiments durables, lancée en 2009, de façon à l'adapter aux défis qui vont caractériser ce quart de siècle.

Nous voulons que la transformation des bâtiments existants participe plus efficacement à la décarbonation de nos filières ; nous voulons conjuguer davantage rénovation, adaptation et recherche de sobriété des usages ; nous souhaitons développer des actions collectives de transformation, conçues à l'échelle pertinente des espaces urbains, toutes classes d'usage concernées ; nous reconnaissons que l'effort financier public trouve ses limites et que d'autres financements doivent accélérer leur déploiement ; nous demandons que l'Etat prescripteur et régulateur de l'action passe la main, pour conduire cette action, aux collectivités territoriales qui disposeront des ressources affectées et auront la latitude d'ajuster la règle générale aux particularismes locaux ; nous décidons enfin de transformer nos offres de travaux et de services pour les rendre davantage innovantes, disponibles sur l'ensemble du territoire et porteurs de garanties de performance.

Tout cela s'inscrit dans un projet unique : nous devons débloquer les parcours de vie dans un pays qui change, de façon à ce que nous puissions habiter la France en 2050.

En somme, c'est un sursaut général que nous appelons de nos vœux, non pas pour hausser la barre ou augmenter les obligations, mais pour accroître l'efficacité des actions, mettre en confiance les maîtres d'ouvrage et redonner au bâti la place essentielle qu'il occupe dans la société. Ce défi est à notre portée et il doit mobiliser chacune et chacun de nous.



**Annexes**

# Annexe 1 - Chiffres clés

## 1. Le moment est venu de remettre le patrimoine en mouvement

- > Le parc immobilier bâti français représente plus de 4 milliards de m<sup>2</sup> répartis entre :
- 75 % en immobilier résidentiel : 37,4 millions de logements dont 30,9 millions de résidences principales.
  - 25 % en bâtiments tertiaires : bureaux, commerces, enseignement, santé...

> La construction neuve progresse à hauteur de 1 %/an par rapport au parc bâti existant. 80 % du patrimoine immobilier de 2050 existe déjà aujourd'hui.  
Le principal défi des prochaines décennies ne sera donc pas de construire un nouveau patrimoine, mais d'adapter celui que nous possédons déjà.  
*Source : ADEME, Transition(s) 2050, 2021.*

> 2,4 millions de logements sont vacants en France.  
Une partie du choc d'offre de demain se trouve déjà dans le patrimoine existant : vacance, sous-occupation, changements d'usage et transformations.  
*Source : INSEE, Recensement de la population, 2023.*

> 5,5 millions de logements composent aujourd'hui le parc détenu par les bailleurs sociaux.  
La transformation du patrimoine existant ne pourra réussir sans les bailleurs sociaux, qui constituent l'un des principaux leviers d'action.  
*Source : SDES – Répertoire du parc locatif social (RPLS), 2025.*

## 2. Le moment est venu de redonner confiance aux français pour transformer leur habitat

L'activité entretien-rénovation du parc résidentiel français est estimé à 70,3 milliards € en 2025 selon le Compte Satellite du Logement (63 % en habitat individuel, 37 % en collectif).

Le marché est régulièrement stable en volume mais révèle un potentiel de croissance en chiffre de plus de 20 milliards € par an spécifiquement en rénovation énergétique et adaptations aux grandes mutations environnementales, climatiques et démographiques.

> Plus de 10 millions de logements énergivores dont 5 millions de « passoires énergétiques »  
La transformation du patrimoine et l'amélioration de sa performance intrinsèque constituent un enjeu majeur de confort, de décarbonation et de résilience. La Stratégie nationale bas carbone (SNBC) exige 700 000 rénovations par an pour un coût moyen par logement de 50 K€. *Source : Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), 2025.*

> La rénovation énergétique en secteur résidentiel pourrait ainsi représenter 35 Mds€/an contre 23 Mds€ actuellement, soit un potentiel complémentaire annuel de 12Mds€ !  
*Source ADEME - Financer la rénovation énergétique performante des logements, Octobre 2022.*

> La population des 75-84 ans était de 4,1 millions en 2020, elle atteindra 6,1 millions en 2030. 96 % des seniors vivent chez eux, souvent en tant que propriétaire et souhaitent y rester.  
L'évolution démographique nécessite une adaptation fonctionnelle et sécuritaire des logements pour favoriser le vieillissement à domicile « virage domiciliaire » et devient un enjeu majeur de santé publique, d'autonomie et de maîtrise des dépenses sociales.

> Cette activité spécifique représente un chiffre d'affaires de 4 Milliards €/an !  
*Source : Rapport Broussy, TBC Innovation et EY pour France Silver Eco.*

> Près d'un logement sur deux est une « bouilloire thermique » en été, plus de 12 millions de maisons individuelles sont exposées au retrait-gonflement des argiles.  
L'habitabilité face aux vagues de chaleur et aux aléas climatiques constitue un nouveau défi national et un enjeu d'assurabilité, de valeur patrimoniale et d'adaptation du bâti.  
*Source : IGNES/Pouget Consultants, BRGM et Institut pour le Climat. 2026.*

> L'adaptation des logements aux vagues de chaleur devrait générer de 4 Mds€ par an !  
Le coût de l'inaction face aux aléas climatiques pourrait représenter de 10 à 80 fois plus que le cout de l'adaptation (Allianz Trade 2026) !

## 3. Le moment est venu de rendre le logement durablement accessible

> Le logement représente en moyenne 28 % du budget des ménages français, et plus de 40 % pour certains ménages modestes.  
Le coût du logement est devenu un enjeu majeur de pouvoir d'achat, de mobilité et de parcours de vie.  
*Source : INSEE, Comptes du logement et Budget de famille.*

> Le patrimoine des ménages français représente près de 15 000 milliards d'euros (2/3 en valeurs immobilières et 1/3 en actifs financiers).  
Une partie importante des ressources nécessaires à la transformation existe déjà, l'enjeu est désormais de mieux mobiliser cette richesse au service de l'adaptation du patrimoine.  
*Source : Banque de France, Le patrimoine économique national en 2024.*



### Ce qu'il faut retenir de ces quelques chiffres clés

- Le marché de la rénovation/réhabilitation du parc immobilier existant français représente une valeur économique forte et stable de l'ordre de 120 Mds€ par an (60 % en résidentiel et 40 % en tertiaire).
- Ce marché dispose d'une capacité de croissance propre notamment dans les domaines de l'amélioration de la performance environnementale du bâti, de son adaptation aux aléas climatiques et aux évolutions démographiques.
- Ce gisement potentiel complémentaire de croissance pourrait rapidement peser de 20 à 30 Mds€/an en générant de façon durable plus de 300 000 ETP, plusieurs milliards d'euros de recettes fiscales et de nombreuse externalités positives favorables à notre souveraineté nationale à la baisse de l'impact carbone et à la qualité de confort et d'usage de l'habitat au bénéfice des citoyens français.

## Annexe 2 - Liste des contributeurs

---

### Du bâtiment au territoire

#### Copilotes :

Florence PRESSON, Mairie de Sceaux/AMF  
François PELEGRIN, UNSFA

#### Membres :

Action Logement, Albedya, Alliance HQE-GBC, ANAH, Agence Parisienne du Climat, Association Filières Hors-Site, CAPEB, CINOV, Citémétrie, COBATY, EnvirobatBDM & RBD, Explicité, FNAIM, FNE Idf, FONCIA, France Villes et Territoires Durables, SOLIHA, UNIS IDF, URBANIS

### Les bassins de vie, nouvelle unité d'action

#### Copilotes :

Marie-Soriya AO, Cluster Eco-Bâtiment - Réseau Bâtiment Durable  
Matthieu GROUSSIN, Association des intercommunalités de France

#### Membres :

AMF, AMORCE, PrestaTerre

### Élargir la transformation du patrimoine

#### Copilotes :

Valérie FLICOTEAUX, Architecte  
Guillaume MEUNIER, IFPEB

#### Membres :

Alliance pour la décarbonation du bâtiment, Alliance HQE-GBC, ASSOCIATION NEGAWATS, Hanan CHAOUI, CAPEB, Christian CARDONNEL, Coénove, EFFINERGIE, EnvirobatBDM & RBD, GRDF, OID, UFE, ZEFCE

### Adapter le patrimoine aux parcours de vie

#### Copilotes :

Laurent ROSSEZ, AIA Life Designers  
Benjamin FICQUET, ICADE

#### Membres :

ADEME, Alliance HQE-GBC, ASDER, Association des Directeurs Immobiliers, Bail Rénov, CAPEB, Cercle Promodul, Christian CARDONNEL, CINOV, Coédis, EnvirobatBDM & RBD, FDMC, France Silver Eco, Grand Paris Climat, Hellio, IFPEB, Malakoff Humanis, Novabuild & RBD, OID, PrestaTerre, UNTEC, WWF France

### Faire émerger une filière de la transformation

#### Copilotes :

Sylvie MONTOUT, CAPEB  
Cyril BIGAUT, Bouygues Construction

#### Membres :

ANIL, AQC, Association Filières Hors-Site, la sociologue Audrey Valin, CAPEB, CCCA-BTP, CINOV, CNOA, CSTB, DHUP/QC, ENERGER, ESH, Fédération des Entreprises Immobilières, Fédération FLAME, IP2I, Qualitel/Cerqual, Saint-Gobain Solutions France, Association STOP Fraudes

### Financer durablement la transformation du patrimoine

#### Copilotes :

Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT, Alliance HQE-GBC  
Pierre-Henri GRENIER, Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes  
Olivier ORTEGA, Lexcity

#### Membres :

Anah, ASPIM, Assureurs, Banque Collectivités Locales, BPCE, BPI, CAPEB, Cédric DE LESTRANGE, Cinov, ENERGER, Fédération des banques françaises, La Banque Postale, MIRABELLE, Novabuild & RBD, Procivis, SERAFIN, Sofinco Eco-Transitions, T FACTORY, UNTEC, VASCO, Xavier LEPINE

# Annexe 3 - Acronymes & sigles

ACV : Action Cœur de Ville  
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie  
AMF : Association des maires de France  
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine  
Anah : Agence nationale de l'habitat  
ARS : Agence régionale de santé  
ATec : Avis Techniques  
ATEx : Appréciations Techniques d'Expérimentation  
BDNB : Base de Données Nationale des Bâtiments  
BIM : Building Information Modeling/modélisation des informations du bâtiment (généralement BIM-CIM-TIM associés)  
CAH : Club de l'Amélioration de l'Habitat  
CAPEX : Dépenses en capital (voir aussi OPEX)  
CBSH : Coefficient de Biotope Surfacique harmonisé  
CEE : Certificats d'économies d'énergie  
CIM : City Information Modeling / modèle d'information de la ville (généralement BIM-CIM-TIM associés)  
CINOV : Fédération CINOV  
CLER : CLER – Réseau pour la transition énergétique  
CNOA : Conseil national de l'Ordre des architectes  
CQFD : Coût, Qualité, Fiabilité, Délai  
DALO : Droit au logement opposable  
DPE : Diagnostic de performance énergétique  
DROM : Départements et régions d'outre-mer  
E+C- : Expérimentation « Énergie positive et réduction Carbone »  
EHPAD : Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale  
HQE-GBC : Alliance HQE-GBC  
IA : Intelligence artificielle

IFPEB : Institut français pour la performance du bâtiment  
OFS : Organismes fonciers solidaires  
OP : Opération unique, dans « SEM/OP »  
OPAH-RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain  
OPEX : Dépenses d'exploitation (voir aussi CAPEX)  
ORI : Opération de restauration immobilière  
ORT : Opération de revitalisation de territoire  
OTU : Opération de Transformation Urbaine  
PAC : Pompe à chaleur  
PCAET : Plan climat-air-énergie territorial  
PLH : Programme local de l'habitat  
PLU : Plan local d'urbanisme  
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal  
PNACC : Plan national d'adaptation au changement climatique  
PNRU : Programme national de rénovation urbaine  
PPE : Programmation pluriannuelle de l'énergie  
PTZ : Prêt à taux zéro  
QAI : Qualité de l'air intérieur  
QIM : Quartier Intelligent Modélisé  
RBD : Réseau Bâtiment Durable  
RBR-T : Réflexions Bâtiments Responsables et Territoires, Groupe prospectif du Plan Bâtiment Durable  
RE2020 : Réglementation environnementale 2020  
REP : Responsabilité élargie du producteur  
SCIC : Société(s) coopérative(s) d'intérêt collectif  
SEM : Société d'économie mixte  
SIG : Systèmes d'information géographique  
SMO : Système de management de l'opération  
SNBC : Stratégie nationale bas-carbone  
SPL : Société(s) publique(s) locale(s)  
SPPEH : Service public de la performance énergétique de l'habitat

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires  
S3RENR : Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables  
TCO : Total Cost of Ownership / coût total de possession  
TIM : Territory Information Modeling (généralement BIM - CIM – TIM associés)  
TRACC : Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique  
TVA : Taxe sur la valeur ajoutée  
TZEE : Territoire(s) Zéro Exclusion Energétique  
UNSFA : Union nationale des syndicats français d'architectes  
VAN : Valeur actualisée nette  
ZAC : Zone d'aménagement concerté  
ZAN : Zéro artificialisation nette

# REMERCIEMENTS

À Philippe PELLETIER, Président du Plan Bâtiment Durable.  
À Jean-Pascal CHIRAT, Délégué Général du Club de l'Amélioration de l'Habitat  
et leurs équipes pour leur travail de coordination :  
Laetitia COMITO-BERTRAND, Responsable mission, Plan Bâtiment Durable  
Marie-Claude ROGER, Assistante de direction, Plan Bâtiment Durable  
Caroline ROTMAN, Responsable communication, Club de l'Amélioration de l'Habitat

Aux auteurs du récit  
Christophe RODRIGUEZ, Directeur, IFPEB  
Christian CLÉRET, Co-président du groupe RBR-T  
Jean-Christophe VISIER, Co-président du groupe RBR-T

Aux auteurs, acteurs  
Magali SAINT-DONAT, Analyste  
L'ensemble des membres du Réseau Bâtiment Durable

Aux contributeurs, pilotes et auteurs des groupes de travail  
Florence PRESSON, Mairie de Sceaux/AMF  
François PÉLEGRIN, UNSFA  
Marine CALABRESE, Julien FORTIN, Thibaut VULLIN, ACAD  
Rachel CHERMAIN, Serge NADER, Alliance HQE-GBC  
Charles ARQUIN, CINOV  
Marie-Soriya AO, Cluster Eco-Bâtiment - Réseau Bâtiment Durable  
Matthieu GROUSSIN, Association des intercommunalités de France  
Valérie FLICOTEAUX, Architecte  
Guillaume MEUNIER, IFPEB  
Laurent ROSSEZ, AIA Life Designers  
Benjamin FICQUET, ICADE  
Sylvie MONTOUT, CAPEB  
Cyril BIGAUT, Bouygues Construction  
Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT, Alliance HQE-GBC  
Pierre-Henri GRENIER, Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes  
Olivier ORTEGA, Lexcity

À l'ensemble des membres des six groupes de travail.  
Et aux partenaires qui ont rendu possible la publication de cet ouvrage.



## CONTACTS

### **Plan Bâtiment Durable**

Laetitia COMITO-BERTRAND, Responsable mission  
[l.comito-bertrand@developpement-durable.gouv.fr](mailto:l.comito-bertrand@developpement-durable.gouv.fr)  
06 07 56 40 55



### **Club de l'Amélioration de l'Habitat**

Caroline ROTMAN, Responsable Administration et Communication  
[caroline.rotman@cah.fr](mailto:caroline.rotman@cah.fr)  
06 31 84 61 82

# Habiter la France en 2050

Issu d'une démarche collective et d'une large concertation nationale, ce livre blanc propose un nouveau pacte pour l'habitat, fondé sur trois piliers et huit engagements fondamentaux. Il invite à remettre le patrimoine en mouvement, à agir à l'échelle des bassins de vie, à accompagner les parcours de vie et à faire de l'adaptation du bâti un projet collectif. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des mutations profondes qui marquent notre époque : démographique, énergétique, environnementale, numérique, climatique, etc.

**Une ambition : permettre à chacun de mieux habiter, mieux vivre et se projeter dans la France de 2050.**

Initié par le Plan Bâtiment Durable et piloté avec le concours du Club de l'Amélioration de l'Habitat, cette concertation constitue ainsi une contribution au débat national et un cadre de référence pour engager, dans la durée, la transformation de l'habitat, soutenir l'action des territoires face aux défis majeurs et faire de la pierre un levier de financement.