

Immobilier bas carbone: « Eviter l'ingérable et gérer l'inévitable »

Ecrire un nouveau récit pour concilier
atténuation et adaptation

Le 21 janvier 2026, par Alexandra Lebert et Christophe Rodriguez

Pourquoi cette note ?

La rénovation est devenue un angle mort politique.

Alors même qu'elle concentre des enjeux décisifs de climat, de pouvoir d'achat, de santé, de justice sociale et de souveraineté énergétique, elle reste enfermée dans un traitement technique, fragmenté et souvent idéologisé.

Le contexte a changé. Les tensions géopolitiques, les crises énergétiques, la montée des inquiétudes sociales et le backlash écologique redéfinissent les priorités du débat public. À l'approche des échéances présidentielles, toute politique climatique qui ne parvient pas à créer de l'adhésion est vouée à l'échec, voire au rejet.

Penser que la rénovation s'imposera par la seule évidence scientifique ou par l'empilement de normes est une illusion. Le sujet n'est plus seulement quoi faire, mais comment donner envie d'agir.

Cette note part d'une conviction simple : la rénovation bas carbone ne changera d'échelle que si elle devient un récit collectif, ancré dans le réel, assumant les arbitrages, levant les tabous et reconnectant l'action climatique aux rationalités d'action des citoyens, des élus et des acteurs économiques.

L'enjeu n'est pas d'avoir raison techniquement. L'enjeu est de réussir politiquement et socialement.

Un nouveau récit immobilier s'écrit

Du prisme énergie au prisme carbone

Depuis les chocs pétroliers, la France a centré ses politiques immobilières sur la sobriété énergétique pour réduire sa dépendance aux énergies fossiles : isolation, performance des équipements, maîtrise des consommations.

Depuis l'ère pré industrielle, chaque année l'humanité émet bien plus de gaz à effet de serre que ce que la planète peut absorber, le consensus est à présent planétaire. Si nous prenions pour métaphore que notre atmosphère est un bateau : la coque est percée, le bateau coule.

Depuis l'Accord de Paris (2015), le cap change : réduire l'empreinte carbone devient une priorité, nous avons pris la décision collective de colmater les brèches. Ce virage engage une transformation technique, organisationnelle et stratégique profonde et constitue au niveau international un basculement sans précédent : malgré tous nos efforts, la planète que nous avons connue va changer, terreau probable du mouvement trumpien qui s'en suivra avec au cœur climatosceptisme et backlash écologique.

Pour le secteur de l'immobilier, il ne s'agit plus seulement de consommer moins, mais de construire, rénover et exploiter en limitant l'impact sur le climat. La décarbonation des énergies devient donc un enjeu à part entière.

Ne nous Trumpons pas de combat

Un « backlash écologique » est en cours partout dans le monde : rejet des politiques climatiques jugées brutales ou injustes, liberticides, économiquement néfastes pour les entreprises (ex. offensive anti-ESG aux USA, révolte agricole aux Pays-Bas, débat sur le chauffage en Allemagne). En France : la contestation des ZFE, la résistance à l'interdiction des passoires thermiques en sont également les marqueurs.

L'enjeu est de taille, il s'agit de concilier décarbonation consolidée avec justice et appropriation par la société. Une stratégie climatique ne peut se limiter à des chiffres : elle doit s'accompagner d'un récit collectif.

Gérer l'inévitable

Pendant longtemps, l'adaptation au changement climatique a occupé une place ambivalente dans l'imaginaire collectif. En parler pouvait être perçu comme une forme de renoncement : admettre que l'atténuation avait échoué, accepter l'idée de « faire avec » plutôt que de prévenir. Dans ce contexte, l'attention s'est logiquement concentrée sur l'atténuation, perçue comme la réponse prioritaire et légitime.

Ce cadre de lecture évolue aujourd'hui. Le climat s'emballe : vagues de chaleur extrêmes, inondations, maladies vectorielles émergentes. Météo-France projette une France du « trop chaud, trop sec, trop d'eau » : multiplication des vagues de chaleur, recul de l'enneigement, augmentation des pluies intenses et des risques de feux de forêt. En 2015, lors de la COP21, nous avons les pieds dans l'eau et avons promis de réparer la coque. Aujourd'hui, l'eau est aux narines et nous écopons.

La France se dote désormais d'outils pour penser l'adaptation et sa déclinaison. Le PNACC 3 (2025) fixe une trajectoire d'adaptation à + 4 °C à l'horizon 2100 pour l'ensemble des secteurs. Un cap est posé.

Vers un nouveau récit commun

S'adapter au changement climatique, est un enjeu pluriel qui est à la fois :

- Un enjeu sanitaire : protéger les populations, notamment les plus fragiles, implique d'adapter le bâti où nous passons près de 80 % de notre temps.
- Un enjeu social : sans vigilance, adaptation et changement climatique peuvent renforcer les précarités. La solidarité et l'empathie climatique doit être organisée.
- Un enjeu culturel : le patrimoine bâti et les paysages constituent un capital commun, fruit de générations passées, socle de notre identité.
- Un enjeu sociétal : faire société autour de l'adaptation, imaginer un vivre-ensemble résilient, des villes désirables malgré l'incertitude.

L'enjeu d'adaptation vient, pas à pas, mobiliser les acteurs économiques soucieux du coût de l'inaction et du risque de perte de valeur de leurs actifs, ainsi que les acteurs politiques confrontés à des attentes immédiates de protection et de qualité de vie.

L'adaptation remonte à l'agenda non pas en opposition à l'atténuation, mais en complément. Elle permet de rendre l'action climatique tangible : agir maintenant produit des bénéfices maintenant, tout en réduisant les risques futurs. Là où l'atténuation reste parfois perçue comme coûteuse et aux effets différés, l'adaptation reconnecte la transition aux réalités vécues.

L'enjeu n'est donc pas de choisir entre atténuation et adaptation, mais de réussir à les articuler dans un récit commun, lisible et mobilisateur.

Créer un récit national de la rénovation

Rénover le bâti, ce n'est pas seulement optimiser des kilowattheures ou des tonnes de CO₂ : c'est recréer un cadre de sécurité sanitaire, sociale et énergétique pour les citoyens.

C'est un récit de justice sociale, où la rénovation protège d'abord les plus exposés.

C'est un récit de souveraineté, où la réduction des dépendances énergétiques devient un enjeu géopolitique majeur.

C'est un enjeu économique de préservation de valeur d'actifs et de redynamisation de centres villes en pertes de vitesse.

C'est enfin un récit contemporain, ancré dans le quotidien, où la rénovation devient une politique de protection, au même titre que la santé ou la défense.

Faire de la rénovation bas carbone un récit national, c'est sortir d'un sujet technique pour en faire un projet de société.

Message à retenir

La rénovation n'est plus un sujet d'énergie, c'est un sujet de climat et de société.
Passer du prisme énergétique au prisme carbone, c'est accepter que la fabrique du bâti

engage désormais notre capacité collective à vivre, à nous protéger et à faire société dans un monde qui change.

Nous sevrer du monde d'avant

Baisser nos émissions de façon pérenne : objectif non atteint

La Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) fixe les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la France, déclinés ensuite par grands secteurs économiques. L'ambition est claire : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, en cohérence avec l'Accord de Paris.

Pour le secteur du bâtiment, le point de départ est élevé. En 2019, l'empreinte carbone de l'ensemble de la chaîne de valeur du bâtiment – sur l'ensemble de son cycle de vie et des scopes 1, 2 et 3 – était estimée à 153 MtCO₂, soit environ 25 % de l'empreinte carbone des Français. La trajectoire fixée par la SNBC impose de ramener ces émissions à 96 MtCO₂ par an en 2030, puis à seulement 16 MtCO₂ en 2050. Autrement dit, nous avons vingt-cinq ans pour diviser par dix les émissions du secteur.

Ce chiffre, à lui seul, donne la mesure du défi. Si l'objectif de 2030 semble difficile, celui de 2050 implique une transformation profonde de notre économie et de nos modes de vie.

La SNBC 3 identifie la rénovation énergétique du parc existant comme le principal levier de décarbonation du bâtiment. Elle estime nécessaires environ 250 000 rénovations d'ampleur par an d'ici 2030. La réalité est très éloignée de cette cible. Aujourd'hui, le nombre de rénovations réellement globales est estimé entre 50 000 et 100 000 par an. Dans le même temps, plus de deux millions de logements bénéficient chaque année d'aides financières pour des gestes de rénovation, souvent ponctuels. Le volume d'actes est donc élevé, mais l'impact structurel reste insuffisant.

Si l'on observe les années récentes, la dynamique de réduction des émissions tend à s'essouffler. Au regard des budgets carbone de la SNBC, le secteur est en retard. En 2024, les secteurs du bâtiment et de l'énergie respectent leurs budgets sectoriels, mais principalement grâce à des effets conjoncturels, notamment un automne et un hiver particulièrement cléments. En 2025, les budgets n'ont pas été respectés. Cette réalité souligne un point clé : la baisse actuelle des émissions n'est pas encore solidement ancrée dans des transformations durables.

Drogue dure n°1 : le gaz fossile

Depuis 1990, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment ont bien diminué : -37 %. Mais cette baisse doit être analysée avec lucidité. Environ 70 % de cette réduction est liée à la sortie progressive du fioul, remplacé par le gaz et surtout par l'électricité. Seuls 30 % peuvent être attribués à des efforts de sobriété et de rénovation du parc. Autrement dit, nous avons surtout activé le levier le plus simple, sans encore transformer en profondeur le fonctionnement du secteur.

La sortie du fioul a donc constitué un levier efficace, car cette énergie est coûteuse, contraignante à l'usage et cette sortie est fortement soutenue par des dispositifs d'aide. Pourtant, environ 2,5 millions de ménages y ont encore recours, et l'élimination complète du fioul est exigée par la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) à l'horizon 2040.

Le défi majeur à venir est celui du gaz fossile. Sa consommation dans le bâtiment est restée globalement stable depuis 1990. Le cœur du problème n'est pas l'existence du gaz en tant que tel, mais la dépendance structurelle qu'a créée le gaz fossile dans le fonctionnement du bâtiment. En sortir constituera probablement l'effort le plus complexe des vingt-cinq prochaines années. Les gaz renouvelables auront toute leur place dans le système énergétique de demain, mais leur rareté structurelle impose une lucidité collective : ils ne pourront pas, à eux seuls, absorber les usages hérités du gaz fossile. Les infrastructures gazières pourront jouer un rôle dans le système énergétique de demain, mais à condition de sortir de nos modes de consommations énergétiques actuels.

Drogue dure n°2 : le foncier

Depuis 1990, les consommations d'énergie du secteur du bâtiment sont restées quasi stables. Malgré les progrès technologiques et évolutions réglementaires, la baisse attendue de la demande énergétique du parc ne s'est pas matérialisée à l'échelle nationale.

En effet à chaque fois qu'on économise un kWh quelque part, on construit un nouveau bâtiment qui en aura besoin. La quasi-totalité des efforts de sobriété énergétique faits sur le parc existant sont compensés par l'étalement urbain / de nouvelles constructions super performantes certes, mais qui ont besoin d'énergie.

Donc la réussite de l'ambition ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est la clé de voute de l'ambition ZEN (Zéro Emission Nette). Ce n'est pas vraiment un débat construire ou pas construire car parfois on démolira et reconstruira, c'est plutôt un enjeu de s'occuper du parc existant en priorité.

Drogue dure n°3 : la fiscalité

À force de dispositifs incitatifs successifs, le secteur immobilier s'est progressivement habitué à fonctionner sous perfusion fiscale. La capacité à produire, investir et arbitrer sans avantage fiscal est devenue l'exception, non la règle. La disparition brutale de certains dispositifs a révélé une dépendance structurelle plus qu'une simple fragilité conjoncturelle.

Le défi des années à venir est donc moins d'ajouter un dispositif de plus que de refonder une fiscalité immobilière lisible, stable et cohérente. Une fiscalité qui accompagne les usages réels du logement, soutienne la transformation du parc existant et donne de la visibilité aux ménages comme aux investisseurs.

Soyons audacieux : l'enjeu est de réussir une véritable cure de désintoxication fiscale. Non pas en supprimant toute fiscalité incitative, mais en la recentrant sur l'essentiel : la

fluidité résidentielle, la qualité d'usage des logements et la trajectoire climatique du parc existant. Une fiscalité alignée, non sur des niches temporaires, mais sur une stratégie de long terme cohérente.

Un impensé : l'impact carbone des matériaux

Longtemps, la décarbonation du secteur a été pensée presque exclusivement à travers le prisme des usages : réduire les consommations d'énergie, changer les systèmes, améliorer l'exploitation. Or cette lecture devient insuffisante. Les produits et matériaux de construction représentent déjà près d'un tiers des émissions du secteur, dont plus de 60 % sont émises hors du territoire national. Ce carbone « importé » reste largement invisible dans les décisions.

La grande innovation de ces dernières années a été la RE2020, qui impose enfin, pour le neuf, une approche en analyse de cycle de vie intégrant l'impact carbone des matériaux, avec des seuils progressivement renforcés. Ce changement est majeur : il oblige la filière à regarder la matière autrement que comme un simple coût technique. Mais cette révolution reste cantonnée au neuf, alors que l'essentiel de l'effort climatique se jouera dans l'existant.

Or, dans une rénovation d'ampleur, la réalité est souvent contre-intuitive : jusqu'à 60 à 70 % de l'empreinte carbone du projet peut provenir des matériaux et produits mobilisés, bien plus que des consommations futures. Autrement dit, chaque décision de rénovation engage un véritable investissement carbone, qui doit être arbitré comme tel. Où placer le budget carbone disponible ? Sur quels postes, quels matériaux, quels niveaux de performance ?

Les prochaines années devront opérer un changement de paradigme : passer d'une décarbonation centrée sur l'énergie à une approche pleinement intégrée, où la matière devient un levier stratégique majeur de la transition du bâtiment.

Un changement de paradigme : anticiper le climat de demain

Sur le volet de l'adaptation du parc bâti au climat de demain, le secteur part presque d'une feuille blanche. Il a fallu plusieurs décennies pour que les enjeux climatiques sortent de la sphère scientifique et s'imposent dans le débat politique. Leur traduction opérationnelle pour l'ensemble du monde économique reste aujourd'hui incomplète.

Les outils techniques sont souvent déjà disponibles : on sait simuler une France à +4°C. Les outils juridiques, financiers et de gouvernance sont en revanche encore dispersés et sous-dimensionnés. Collectivement, nous ne sommes pas prêts, et les logiques d'attentisme restent largement dominantes.

Message à retenir : Nous avons réduit nos émissions sans transformer le système.

Tant que le secteur restera dépendant du gaz fossile, de l'étalement urbain et de la perfusion fiscale, les gains climatiques resteront fragiles, réversibles et insuffisants face à l'ampleur du défi.

Notre parc est vulnérable aux aléas climatiques, la rénovation est le seul vecteur efficace pour protéger notre patrimoine bâti, nos biens et les populations dans un climat qui évolue.

Une priorité : s'occuper du parc existant

Lever des tabous pour accélérer la rénovation

La rénovation bas carbone est devenue un pilier incontournable des stratégies climatiques, énergétiques et sociales. Elle concentre à elle seule des enjeux de réduction des émissions, de confort d'été, de sobriété foncière, de pouvoir d'achat et de justice sociale. Pourtant, malgré un consensus apparent sur l'urgence d'agir, le rythme réel de la transformation reste très insuffisant. L'une des raisons tient moins à un manque de solutions techniques qu'à la persistance de clivages idéologiques qui rigidifient le débat et ralentissent l'action. À force de postures binaires (pour ou contre, acceptable ou inacceptable) nous perdons de vue l'essentiel : comment traiter efficacement, rapidement et à grande échelle le parc existant.

Accélérer la rénovation bas carbone suppose donc de lever certains tabous. Non pas pour renoncer à nos objectifs environnementaux, mais au contraire pour se donner les moyens de les atteindre. La nuance est parfois une condition pour être radical. Deux sujets cristallisent particulièrement ces tensions : la climatisation et la démolition.

Climatisation : sortir du déni pour reprendre la main

La question de la climatisation est emblématique d'un malaise collectif. Longtemps perçue comme incompatible avec les objectifs climatiques, elle est souvent rejetée en bloc, sans distinction de contextes, d'usages ou de technologies. Cette posture de refus absolu est pourtant de moins en moins tenable.

Le changement climatique est déjà là. Les vagues de chaleur s'intensifient, s'allongent et touchent désormais des territoires et des bâtiments qui n'y étaient pas exposés. Dans certains cas (bâtiments de santé, logements très exposés, publics vulnérables, situations de canicule extrême) la climatisation devient une question de santé publique, voire de dignité.

Refuser d'en parler n'empêche pas son déploiement. Bien au contraire. L'absence de cadre clair favorise des réponses individuelles, souvent dans l'urgence, mal dimensionnées et très peu performantes. La prolifération des climatiseurs mobiles sur roulettes en est le symptôme le plus visible : équipements énergivores, peu efficaces, mal intégrés, qui aggravent les pics de consommation électrique et les îlots de chaleur urbains.

Lever le tabou sur la climatisation, ce n'est pas l'ériger en solution universelle. C'est accepter de construire une doctrine. Une doctrine fondée sur la hiérarchie des réponses : d'abord la conception bioclimatique, l'isolation, la protection solaire, la ventilation, l'inertie, la sobriété d'usage. Ensuite, lorsque ces leviers ne suffisent pas ou ne sont pas mobilisables à court terme, le recours à des solutions de rafraîchissement douces puis actives, pensées, encadrées et performantes.

Cela implique de se donner des règles claires : quand la climatisation est-elle légitime ? faut-il anticiper les besoins de rafraîchissement qui arriveront dans les prochaines années ? Dans quelles conditions ? N'est-ce pas une occasion en or d'envisager la sortie des énergies fossiles ? Avec quels niveaux de performance, quels usages, quelles contraintes d'installation et de pilotage ? Et avec quelle trajectoire d'amélioration du bâti pour éviter qu'elle ne devienne la réponse par défaut ?

En l'absence de règles, le marché s'autorégule...mal. En présence de règles, on peut au contraire maîtriser les impacts environnementaux, énergétiques et sociaux, tout en protégeant les occupants face à des situations climatiques de plus en plus extrêmes.

Démolition : accepter la complexité du réel

Le second tabou concerne la démolition. Là encore, le débat est souvent caricatural : d'un côté la rénovation vertueuse, de l'autre le neuf coupable. Cette opposition simpliste ne résiste pas à l'analyse des situations réelles.

La priorité doit rester claire et non négociable : s'occuper du parc existant. Rénover les bâtiments en usage, mobiliser le bâti et le foncier sous-occupés, limiter l'artificialisation, prolonger la durée de vie des structures. C'est là que se situe l'essentiel du gisement climatique, économique et social.

Mais faire de la démolition un interdit absolu est une erreur stratégique. Dans certaines configurations, la rénovation se heurte à des contraintes techniques majeures : pathologies structurelles, trames inadaptées aux usages contemporains, impossibilité d'atteindre des niveaux de performance satisfaisants sans interventions lourdes, multiplication de lots techniques complexes. Dans ces cas, l'impact carbone des travaux peut s'approcher de celui du neuf, voire le dépasser.

L'équation économique est encore plus complexe. Contrairement à une idée répandue, la rénovation n'est pas systématiquement moins chère que la construction neuve, et pas forcément bas carbone. Certaines opérations atteignent des niveaux de coûts incompatibles avec les modèles économiques, les capacités des acteurs ou le pouvoir d'achat des ménages.

Sur le plan des ressources, la rénovation conserve un avantage évident. Mais là encore, tout dépend des hypothèses retenues, des niveaux d'intervention, des matériaux mobilisés et des scénarios de durée de vie.

Lever le tabou de la démolition, ce n'est pas promouvoir le tout-neuf. C'est accepter qu'il puisse exister, à la marge, des situations où démolir et reconstruire, de façon sobre, dense et bas carbone, est plus pertinent que de s'acharner à rénover à n'importe quel prix. Il s'agit de se recentrer sur la priorité absolue : s'occuper du parc existant avec souvent rénover, parfois démolir reconstruire.

Sortir de l'idéologie, entrer dans la stratégie

Au fond, le vrai sujet n'est ni la climatisation, ni la démolition. Le vrai sujet est notre capacité collective à dépasser les postures idéologiques pour construire des cadres de décision robustes, nuancés et opérationnels.

Accélérer la rénovation bas carbone suppose de replacer le parc existant au cœur des priorités, tout en acceptant la complexité du réel. Cela implique d'arbitrer, de hiérarchiser, de contextualiser. De préférer la règle au dogme, la doctrine à l'interdit, la stratégie à la posture.

C'est à ce prix que la rénovation pourra changer d'échelle. Et c'est sans doute l'un des leviers les plus sous-estimés pour passer enfin de l'incantation à l'action.

Message à retenir

Le cœur de la transition immobilière, ce n'est pas opposer le neuf contre la rénovation, mais de faire du parc existant une priorité.

Accélérer la rénovation suppose de sortir des oppositions idéologiques et d'accepter des arbitrages pragmatiques : le plus souvent rénover, parfois démolir-reconstruire, toujours dans l'objectif de traiter massivement l'existant.

Par où commencer pour accélérer ?

Accélérer la rénovation bas carbone est devenu un impératif largement partagé. Pourtant, malgré l'abondance de dispositifs, d'aides et de discours, le passage à l'échelle reste insuffisant. La question n'est donc plus de savoir s'il faut rénover, mais par où commencer pour être réellement efficace collectivement.

La réponse tient en une idée simple, mais exigeante : sortir d'une logique uniforme pour adopter une stratégie hiérarchisée, patrimoniale et profondément pragmatique. Autrement dit, accepter de prioriser, de cibler et de s'adapter aux ressorts réels de l'action.

Identifier passoires et bouilloires

Identifier passoires et bouilloires est indispensable. Mais identifier où elles se situent, qui les détient et avec quelles capacités d'action l'est tout autant. La rénovation ne peut plus être pensée uniquement à partir de catégories techniques homogènes. L'immobilier raisonne d'abord par emplacement et par valeur, mais la capacité à rénover dépend avant tout de la solvabilité des détenteurs. Or, valeur patrimoniale et solvabilité ne se recouvrent pas toujours.

Y compris en zone tendue, de nombreux logements très valorisés sont détenus par des ménages dont la capacité d'investissement est limitée. Propriétaires occupants modestes, petits bailleurs ayant investi progressivement, parfois sur une vie entière, ou ménages fortement endettés : la valeur du bien ne signifie pas nécessairement la disponibilité de trésorerie ou l'accès au crédit.

À l'inverse, certains acteurs disposant d'une forte capacité d'investissement peuvent intervenir sur des actifs situés dans des territoires moins tendus, dès lors que le modèle économique est sécurisé.

La priorité ne peut donc pas être définie uniquement par la localisation ou par la valeur faciale des biens. Elle doit croiser la nature du logement (passoire ou bouilloire), son usage effectif, l'emplacement, mais aussi le profil et la solvabilité des détenteurs et le gain attendu (carbone et confort).

Dans ce cadre, les leviers doivent être différenciés. Lorsque la solvabilité existe, l'enjeu est de donner des signaux clairs, stables et anticipables : réglementation lisible, trajectoire de décote, incitations alignées. Lorsque la solvabilité est contrainte, la rénovation ne peut réussir sans un accompagnement renforcé, financier et opérationnel.

La question n'est donc pas seulement « quoi rénover », mais « où, pour qui et avec quels outils », en tenant compte de la diversité des situations patrimoniales et sociales.

Assumer une stratégie à deux vitesses

Une fois cette cartographie posée, la deuxième étape consiste à assumer une stratégie de rénovation à deux vitesses.

La première est une obsession collective : éradiquer progressivement passoires et bouilloires. C'est là que se situe l'essentiel du gisement carbone, énergétique et social. Rénover 20 % du parc permet d'exploiter environ 50 % des gisements de réduction d'émissions. Mais ces 20 % ne se résument pas aux seules étiquettes les plus basses du DPE : ils correspondent à un panachage de situations, d'usages, de vecteurs énergétiques et de niveaux d'occupation.

Une stratégie uniquement fondée sur le DPE, sans approche en gain absolu ni prise en compte du vecteur énergétique, peut conduire à des choix sous-optimaux à l'échelle du parc. À l'inverse, une élimination rapide des énergies fossiles, sans amélioration de la performance globale, comporte des risques importants : hausse des consommations électriques, tensions sur les réseaux, dégradation de la qualité du gisement résiduel.

C'est pourquoi la conciliation entre sobriété et décarbonation doit être systématique, avant et après les travaux, et pensée dans une trajectoire compatible avec le climat de demain.

La seconde vitesse relève d'un pragmatisme opérationnel assumé. Ce qui compte, in fine, c'est que les gens agissent. Or, l'action ne se décrète pas : elle s'inscrit dans des cycles immobiliers bien identifiés. Fin de vie d'un équipement, changement de locataire, vacance, vétusté, mise en conformité réglementaire, arbitrage patrimonial... Autant de moments clés où les propriétaires et gestionnaires sont prêts à investir.

Ignorer ces ressorts, c'est se condamner à l'inefficacité. À l'inverse, les intégrer permet d'embarquer largement, même lorsque l'ambition environnementale initiale est limitée. La

rationalité immobilière doit donc être première : mieux vaut une rénovation imparfaite mais réalisée qu'un projet idéal qui ne voit jamais le jour.

Cette différenciation appelle une mobilisation accrue des territoires. Les stratégies de rénovation doivent pouvoir s'adapter aux réalités locales : niveau de tension immobilière, profil des propriétaires, état du bâti, capacités d'ingénierie.

Elle suppose également l'existence d'un véritable service d'assistance à la rénovation : accessible, compétent, réactif et digne de confiance. Un service capable d'orienter, de sécuriser les décisions, d'accompagner les ménages et les propriétaires dans la durée.

Sans cet appui humain et territorial, les meilleures priorités resteront théoriques, et la massification hors de portée.

Choisir ses batailles dans un budget carbone contraint

Cette stratégie hiérarchisée s'impose d'autant plus que le budget carbone du secteur est limité. Les trajectoires nationales montrent clairement qu'il n'est pas possible de maintenir le rythme actuel de construction neuve tout en rénovant massivement le parc existant.

À la tonne de carbone investie, la rénovation est en général plus efficace que la construction neuve. Tous les scénarios prospectifs tablent d'ailleurs sur une réduction des volumes construits. Chaque mètre carré non construit est un gain carbone. À défaut, les efforts de rénovation risquent d'être annulés par l'empreinte de l'extension du parc.

La condition clef de la décarbonation du bâtiment est donc la suivante : le rythme de réduction des émissions du parc existant doit être supérieur à l'impact carbone de la croissance des surfaces bâties. Sans ce déséquilibre assumé en faveur de la rénovation, la neutralité carbone restera hors de portée.

Ne croyons pas non plus que la rénovation complète du parc nous permettra d'atteindre la neutralité carbone : c'est notre meilleure carte à jouer, mais non l'unique. La sobriété est un levier indispensable pour atteindre cet objectif de neutralité. Aucune trajectoire n'est crédible sans un recours systématique à la sobriété. La sobriété joue ici un double rôle essentiel. En amont, elle permet de créer du désir et d'aller chercher des gains rapides : réglages, usages, pilotage, comportements. En aval, elle est indispensable pour éviter les effets rebond, maîtriser les consommations et concilier confort, coûts d'usage et décarbonation. Sans sobriété, la performance théorique reste une promesse fragile.

Rénover pour le climat de demain

Enfin, accélérer la rénovation impose un changement culturel profond : on ne rénove plus pour hier, mais pour le climat de demain. Rénover sans intégrer l'adaptation, c'est prendre le

risque de produire des bâtiments rapidement obsolètes, nécessitant de nouveaux travaux, donc une dette carbone supplémentaire.

Rénover bas carbone, c'est rénover pour +4 °C : chaleur plus intense, épisodes extrêmes, alternance de sécheresse et de fortes pluies, risque de désordres liés aux phénomènes de retrait-gonflement d'argiles, vieillissement accéléré des composants, orages de grêles. Cela suppose de passer d'un référentiel statique à un référentiel prospectif, intégrant trajectoire carbone et scénarios climatiques.

La recommandation est claire : mettre en place, à l'échelle des patrimoines, des stratégies d'atténuation et d'adaptation. Ce « et » est non négociable. Pour les bâtiments sensibles, un audit d'adaptation doit devenir un réflexe, au même titre que l'audit énergétique.

Commencer par accélérer la rénovation, ce n'est pas empiler des dispositifs supplémentaires. C'est d'abord accepter de prioriser, de cibler et de composer avec le réel. Identifier passoires et bouilloires. Concilier sobriété et décarbonation. S'appuyer sur les cycles immobiliers plutôt que de les nier. Et, surtout, rénover en regardant le climat tel qu'il sera, et non tel qu'il était.

C'est à cette condition que la rénovation bas carbone pourra réellement changer d'échelle.

Message à retenir

Accélérer, ce n'est pas tout faire partout, c'est agir là où l'impact est maximal et l'action possible.

Identifier passoires et bouilloires, concilier sobriété et décarbonation, et s'appuyer sur les cycles immobiliers sont les conditions d'un passage à l'échelle réel, et non théorique.

Le récit comme condition de réussite

Un enseignement s'impose : la réussite de la rénovation bas carbone ne se jouera pas uniquement sur des dispositifs techniques, des normes ou des volumes de travaux. Elle se jouera d'abord sur notre capacité collective à produire un récit.

Le contexte géopolitique et politique dans lequel s'inscrit la transition a profondément évolué. Crises internationales, tensions sur l'énergie, préoccupations de pouvoir d'achat, montée des replis identitaires et du scepticisme écologique structurent désormais le débat public. À l'approche des échéances présidentielles, ces dynamiques pèseront lourdement sur les arbitrages politiques. Penser que la rénovation s'imposera d'elle-même par la seule force de la raison technique est une illusion.

Le biais dominant consiste encore à croire que « tout le monde veut rénover » et que le principal enjeu serait de ne pas se tromper dans les solutions techniques. Ce n'est pas le cœur du problème. Le véritable enjeu est celui du désir. Désir d'agir, d'investir, d'habiter mieux, de transmettre un patrimoine préservé, désir collectif de se projeter dans un avenir désirable malgré les contraintes climatiques.

Pour cela, la rénovation doit sortir d'un récit défensif, technicien et parfois moralisateur. Elle doit devenir un projet politique au sens noble : un projet qui parle de protection, de confort,

de santé, de justice sociale, de valeur patrimoniale et de souveraineté. Un projet qui fait le lien entre l'intérêt général et les rationalités d'action très concrètes des Français : le coût, l'usage, la sécurité, la qualité de vie, la valeur du logement.

Créer ce récit, c'est accepter de regarder la complexité en face, de lever les tabous, de prioriser, d'arbitrer. C'est aussi reconnecter adaptation et atténuation dans une histoire compréhensible : agir maintenant permet des bénéfices maintenant, tout en réduisant les risques futurs. C'est enfin redonner une perspective positive à un sujet trop souvent traité sous l'angle de la contrainte.

Cette note n'a pas la prétention de fournir une solution clé en main. Elle vise plus modestement à contribuer à cette construction collective du sens. Si elle permet de déplacer le regard, de nourrir le débat et de réancrer la rénovation bas carbone dans un récit désirable, alors elle aura rempli l'essentiel de son rôle.