

A

1RES
ASSISES

DE LA RÉNOVATION ENERGETIQUE
ET DE L'ADAPTATION DE L'HABITAT
AUX ALÉAS CLIMATIQUES

JEUDI 27 NOVEMBRE | 2025
PARIS - MAISON DE LA CHIMIE

CRISE DE L'ÉNERGIE
ET DÉSORDRES
CLIMATIQUES
LES NOUVEAUX DÉFIS
DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT



Sponsors

Crédit Mutuel
ARKEA

esf
les entreprises
sociales
pour
l'habitat

GRDF

SAINT-GOBAIN

VINCI

Partenaires

Alliance
HOE

Club de
l'Amélioration
de l'Habitat

FFB

FNU

LE GOUVERNEMENT
ET DE LA RÉNOVATION
DE L'HABITAT ET DES
MÉTIERS

Unsfà

Droit à l'image : Nous informons les participants de ce colloque, qu'ils sont susceptibles d'être photographiés ou filmés.
Merci de bien vouloir prendre contact avec les organisateurs, si vous vous opposez à l'utilisation de votre image.

SYNTHÈSE DES DÉBATS

AROMATES RELATIONS PUBLIQUES

169 Rue d'Aguesseau 92100 Boulogne-Billancourt

Contact : aromates@aromates.fr

Document rédigé par Nicolas Brizé

photos © Julien Hananel / Aromates



PROPOS INTRODUCTIFS

Jacques MARCEAU, président d'Aromates



Protéger l'habitat d'évènements climatiques de plus en plus imprévisibles ne peut plus se réduire à la simple isolation de l'enveloppe d'un bâtiment. Les risques naturels se sont accrus (tempêtes, inondations, submersions, canicules, vagues de froid...), touchant au bien-être et à la santé publique. L'habitat doit désormais se concevoir dans une approche holistique, qui prend en compte de nombreux facteurs tels que la situation géographique, les matériaux utilisés, les modes de chauffage et de climatisation, l'exposition, et bien sûr la nature et le niveau de fragilité des occupants.

« L'adaptation de l'habitat aux aléas climatiques est devenue une question centrale des politiques de transition écologique et énergétique. »

Le président d'Aromates remercie le comité de programme de ces 1res Assises et présente les trois thèmes prioritaires. **Quelles solutions** au service de l'efficacité thermique et de l'adaptation, quand celles-ci doivent composer avec les contraintes économiques, normatives et réglementaires ? **Quels financements**, dans un contexte de polycrises, économiquement dégradé, quand on sait que le financement des travaux de rénovation vient percuter celui du logement neuf, et que l'arbitrage risque de se résumer à un choix cornélien entre le mal-logement ou pas de logement du tout ? **Comment mettre en œuvre des stratégies territoriales adaptées et pertinentes**, quand la rénovation doit s'adapter aux spécificités géographiques, sociales, culturelles ou économiques d'un bassin de vie ?

Lionel CAUSSE, député des Landes, membre de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire

Très impliqué dans les questions de rénovation et d'adaptation face au changement climatique, Lionel Causse se dit optimiste : « L'écosystème du secteur de la rénovation est très innovant. De nombreuses start-up, associations, entreprises, multinationales, sont mobilisées. On doit parvenir collectivement à massifier des réponses et des solutions. »

« Rénover, c'est essentiel pour la société, c'est répondre aux attentes des Français, c'est lancer des activités économiques innovantes. »



L'élu des Landes y voit des enjeux environnementaux, de pouvoir d'achat, de santé publique et de société. « Chacun d'entre nous doit avoir un habitat digne, qui correspond à sa situation, quelle qu'elle soit. » Il estime qu'il va falloir « être résilient et anticiper autant que possible ». Cela touche aux « activités économiques, industrielles, agricoles, et autres ». Les élus locaux ont une responsabilité, « le devoir de protéger les populations ». Chaque territoire doit « identifier les enjeux majeurs, les risques ». Dans certains territoires, le bâti, qui a été construit il y a des décennies ou des centaines d'années, est « dans une situation compliquée ». Il faut arriver à « protéger ou relocaliser les habitants ».

LES PRIORITÉS DU GOUVERNEMENT

Vincent JEANBRUN, ministre de la Ville et du Logement



Dans une intervention vidéo, Vincent Jeanbrun félicite la tenue de ces Assises qui réunissent tous les acteurs investis sur ces enjeux (monde du logement, élus locaux et nationaux, agences de l'Etat...).

Le ministre pose quatre défis majeurs : le défi de l'**isolation**, « en rénovant les passoires thermiques et les bouilloires thermiques » ; le défi de la **production d'énergie**, « avec l'électrification, les pompes à chaleur, les énergies mixtes comme la filière bois, la géothermie profonde ou de surface » ; le défi des **politiques du logement**, qu'il faut « adapter au plus près des enjeux du territoire », le but étant de « penser le meilleur confort de vivre dans son logement pour les habitants de nos communes. » Vincent Jeanbrun se dit prêt à « faire remonter toute proposition en ce sens » .

« Prochainement, la loi de décentralisation devrait permettre de placer la politique du logement, de l'habitat, au plus près des priorités de chaque territoire. »

Quatrième défi, le **financement** : « Nous devrons mettre les moyens pour rénover le parc social. [...] Nous avons fait des propositions pour financer l'investissement des particuliers vers le logement. » Le ministre souhaite que le budget pour 2026 mettra « en avant le statut du bailleur privé, pour lui permettre d'investir dans le neuf, mais aussi dans l'ancien, accompagné de rénovation ».

KEYNOTE

LE RETOUR DE L'HABITAT PROTECTEUR

Pascal PICQ, paléoanthropologue au Collège de France

Avant d'entrer dans le vif des débats, Pascal Picq nous invite à réfléchir à nos cités humaines à l'échelle du temps. « Le basculement de l'histoire des civilisations est avant tout une histoire de cités. » Les cités ont seulement 10 000 ans. À partir de la Renaissance, les animaux et les végétaux en furent bannis. L'utopie de Thomas Moore va diriger tout le mouvement de l'urbanisme, de l'architecture et de l'habitat, jusqu'à Le Corbusier et l'arrivée dans les années 1950 des grandes barrières en béton dans les banlieues vertes. « **Une fracture sociale.** » Depuis 500 ans, on a construit pour se protéger du monde extérieur. Jusqu'au XX^e siècle, les immeubles haussmanniens avaient une verticalité sociale ; mais depuis 50 ans, « **la fracture est devenue horizontale** » avec l'invention des transports pendulaires, l'éloignement du lieu de travail, la pollution, le stress social, la tension sur les relations familiales... Même un très bel habitat rénové ne peut occulter la sphère anthropologique : 80% de familles monoparentales ; des emplois du temps fragmentaires...

« Le monde de la cité a connu deux évacuations : la nature et l'anthropologie. »

À cela s'ajoute une **déconnexion des jeunes générations** à la nature ou la campagne. Ce bouleversement a commencé en 2007, avec l'arrivée de l'iPhone. Dans les mégapoles,

A

il aura fallu le Covid pour qu'une 4^e génération de jeunes voient le ciel bleu et le soleil. « Quelle politique de la Ville face à une telle déconnexion ? » La littérature des urbanistes-architectes féministes nous apprend que le coût de la **non-considération des femmes** (pour les salaires, promotions ou autres) s'élève à 292 000 milliards de dollars, soit deux fois le PIB mondial. Au Moyen-Âge, il existait des lieux de sororité où les femmes vivaient ensemble. Depuis la Renaissance, “l'humanisme” les a supprimés. Dans le modèle américain, la cuisine est ouverte sur la salle à manger. En France, un constructeur va remettre le mur entre la cuisine et l'espace de vie collective. 70% des violences faites aux femmes ont lieu dans le domaine privé. Viennent ensuite l'espace public et celui du travail. Ce n'est plus tenable.

« Il va falloir mettre un terme à 5000 ans d'urbanisme, d'architecture et d'habitat patriarcal. »

Comment s'inscrire dans un projet de civilisation ?

Aujourd'hui, la cité et l'habitat ne font plus civilisation avec toutes les nouvelles contraintes qui pèsent. 40% de l'énergie est consommée dans les cités, qui produisent 40% des pollutions et 96% des particules fines... Les solutions existent, mais elles ont du mal à se mettre en œuvre. « Dans l'évolution, l'innovation est toujours à la périphérie. » Le problème, c'est que chaque territoire a des contraintes particulières, chaque territoire invente ses solutions. « La difficulté, c'est de les généraliser. » C'est pourquoi il faut aller chercher ce qui existe et l'adapter : le “**BIM**” (*Buildeing Information System*), une maquette numérique pour faire des jumeaux numériques ; les “**métavers**” pour modéliser des espaces 3D en temps réel, persistants et partagés ; les “**habitats modulables**” pour les familles recomposées...



Simuler, tester, partager, co-évoluer

L'utopie de Moore est devenue « une dystopie à double injonction » : l'habitat doit non seulement nous protéger des aléas climatiques, mais aussi protéger le monde extérieur (maisons passives, maisons BEPOS à énergie positive, éco-quartiers...). On a beaucoup construit pour se protéger des autres activités humaines. Les enjeux de sécurité sont certes considérables, mais un habitat ne doit pas être qu'un refuge. « Un habitat protecteur bien sûr, mais intégré dans un ensemble, en déployant une approche écosystémique, en faisant entrer la biodiversité dans la ville, les façades végétalisées, mais aussi les oiseaux, et les moustiques... Attention, ça pique ! » Le succès d'un écosystème repose sur la qualité des interactions entre toutes les populations. Certaines espèces rendent des activités gratuites, comme les insectes butineurs. Dans un système darwinien, il y a de la compétition mais aussi de l'entraide.

« À travers toutes les innovations dans les territoires, l'enjeu est de créer une “synthèse créatrice” (J. Schumpeter), et de l'intégrer dans une vision commune, dans une “politique de civilisation” (E. Morin), pour que la cité et l'habitat redeviennent des facteurs d'humanisme. »



KEYNOTE

LA FILIÈRE DU BÂTIMENT EST PRÊTE

Catherine GUERNIOU, vice-présidente de la FFB



La rénovation énergétique est un levier pour la neutralité carbone d'ici 2050. Malgré le Grenelle de l'Environnement et la Stratégie Nationale Bas Carbone, nous sommes loin des objectifs. En 2013, on attendait 400 000 rénovations par an ; en 2017, 500 000 ; avec la SNBC, 700 000. Et d'ici 2030, nous aurions besoin de 900 000 rénovations par an. **Aujourd'hui, il y a 100 000 chantiers de rénovation par an.**

Parmi les points de blocages : des changements de cap, des aides instables, "start and stop", une situation politique et économique très instable, et un développement des fraudes « chez des gens peu scrupuleux qui utilisent la rénovation énergétique comme un moyen de gagner de l'argent ». Il existe d'autres solutions, des solutions durables, des collaborations avec les banques. Le moment de la mutation du logement peut être propice à la rénovation énergétique (déductible lors de la succession...). « Il faut trouver des solutions et cesser de penser que l'aide va répondre à tout. »

« Les entreprises attendent de la stabilité, de la visibilité, une trajectoire. »

L'équation est nouvelle : les limites de la planète, les risques naturels, le confort d'été, la gestion de l'eau, la qualité de l'air, le choix des matériaux... Autant d'enjeux indispensables dans la rénovation énergétique. « **La filière est prête et structurée. Plus de 65 000 entreprises, 500 000 salariés, seront certifiées RGE (Reconnu garant de l'environnement).** Il n'y a pas de problèmes techniques, mais de l'instabilité et une absence de visibilité. Soyons innovants ! »

DE LA PASSOIRE À LA BOUILLOIRE THERMIQUE : QUELLES SOLUTIONS POUR PROTÉGER L'HABITAT EXISTANT FACE AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ?

Introduction **L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX FORTES CHALEURS**

Serge BOSSINI, directeur général de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)

En ouverture de cette première table ronde, Serge Bossini présente les principales conclusions de l'étude ANCOLS sur l'inconfort dans les logements sociaux lors de fortes chaleurs. 1er enseignement : **le ressenti des locataires.** 5 à 6 ménages sur 10 se disent satisfaits de la température de leur logement lors des fortes chaleurs. Le territoire est « déterminant » : les taux d'insatisfaction varient de 25% en Bretagne à 51% sur le pourtour méditerranéen. Il n'y a pas de différences entre un logement construit dans les années 1970 ou après 2012, alors que pour le confort d'hiver, l'âge du bâtiment entre en ligne de compte. 2nd enseignement : **des solutions simples fonctionnent bien.** Des volets ou des brise-soleil, la circulation de l'air, réduisent l'inconfort de moitié (cela concerne les T1 comme les T4).

A

Chez les bailleurs sociaux, la prise en compte du confort d'été est « très hétérogène », parfois pour de bonnes raisons (si le territoire n'est pas exposé par exemple, ou si les contraintes budgétaires sont fortes). Dans le neuf, la Réglementation thermique et Environnementale RE2020 impose aux bailleurs de prendre en compte cette thématique. Il n'y a pas d'équivalent de la loi Climat et Résilience dans l'existant. L'interdiction de la location des passoires thermiques (DPE G en 2025, DPE F en 2028, DPE E en 2034) explique la montée en puissance du confort d'hiver. Pour le confort d'été, il n'y a pas de « référentiel commun ». Parmi les solutions les plus fréquentes : la ventilation naturelle, la création d'ombres portées, la végétalisation de la parcelle.

Quelles opérations ? Sur le neuf, la nature des opérations repose sur le financement, l'articulation entre le logement et l'urbanisme (PLU), et la RE2020 qui laisse « une marge d'appréciation assez importante ». Dans l'existant, la stratégie est « opportuniste » : installation de brasseurs d'air, changement de menuiseries, isolation, réaménagement des abords... Ces opérations sont rarement dictées par le confort d'été. Les dispositifs ne sont pas toujours alignés entre le confort d'hiver et d'été. De plus, ces dispositifs ont tendance à « disparaître quand le bilan de l'opération se dégrade ».



Selon les bailleurs, **les dispositifs de sensibilisation ne fonctionnent pas bien**. Les locataires considèrent que le bailleur est responsable du froid dans le logement (un chauffage qui ne marche pas), mais il y a une sorte de « fatalisme » lors des fortes chaleurs. Le comportement des locataires est pourtant « décisif » (fermer et vivre dans le noir le jour, ventiler la nuit). Globalement, les bailleurs sont « contre la généralisation du climatiseur individuel ». Dans certaines régions, certains bailleurs considèrent que la climatisation sera un mal nécessaire. « Ils accompagnent l'installation par le locataire, mais ne la financent pas. »

Parmi les principaux freins : c'est avant tout une question de méthodologie de la mesure et de référentiel partagé. « Les bailleurs n'ont pas convergé vers une nouvelle norme, ils restent prudents. » Pour autant, la vulnérabilité du parc social et de ses locataires reste mal prise en compte par une majorité des bailleurs – *certains ignorent s'il y a des volets sur leur parc, et même le danger de la canicule sur les habitants !* Il y a également un sujet organisationnel, entre la gestion du parc par le patrimoine, la connaissance des habitants par la gestion locative et la conduite des travaux par la maîtrise d'ouvrage. Au plan du financement, les surcoûts des opérations de rénovation sont aujourd'hui orientés vers le diagnostic de performance énergétique (DPE).

EN SAVOIR PLUS : [L'adaptation des logements aux fortes chaleurs par les organismes de logement social : un enjeu identifié malgré un déploiement contrasté](#), ANCOLS, juillet 2025 (enquête qualitative annuelle réalisée en 2024 auprès de 4 000 ménages, 30 bailleurs, 10 institutionnels)



TABLE RONDE 1

Modération : Gilles BERHAULT, fondateur de STOP & Territoires Zéro Exclusion Énergétique, président de la communauté des Transitionneurs

Intervenants :

Jean-Pascal CHIRAT, délégué général du Club de l'Amélioration de l'Habitat

Cédric de JONCKERE, président – directeur délégué de GTM Bâtiment

Laurent LORRILLARD, directeur général d'Antin Résidences, Groupe Arcade-VYV

Nicolas NAVILLE, directeur de domaine d'action stratégique Rénovation et fiabilisation de l'acte de construire du CSTB

Jean-Jacques RAIDELET, directeur des marchés chez GRDF

Olivier SERVANT, directeur Solutions pour la Construction, Saint-Gobain Solutions France

Une salle de refuge climatique



Antin Résidences, bailleur social en Île-de-France (35 000 logements), revendique le « logement santé pour les seniors et les plus fragiles ». S'il est plus simple de les protéger des passoires et des bouilloires thermiques par de la construction neuve, la réhabilitation s'avère plus compliquée. « Dans un logement non traversant, on ne peut rien faire, sinon l'adapter avec de la végétalisation », indique Laurent Lorrillard. En règle générale, « nous proposons un habitat partagé, inclusif, avec des espaces de rencontre climatisés ». Principal point de difficulté : « cartographier les fragilités d'un parc ». Retrait-gonflement des argiles, inondations, réchauffement au niveau du logement... « Dans un même bâtiment, un logement peut être épargné quand un autre est mal orienté, sans volet, sous les combles, non traversant, habité par une personne âgée. » Le risque, c'est l'incendie de climatiseur (ou d'un radiateur d'appoint au fioul en hiver), et la santé des occupants. « Les médecins du groupe VYV ont alerté nos architectes-urbanistes sur une partie très importante des pathologies liées au logement des personnes. »

Cartographier les vulnérabilités



Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment apporte un appui aux pouvoirs publics sur la réglementation et valide l'évaluation des produits de construction mis sur le marché. Le CSTB apporte son expertise sur la « cartographie des vulnérabilités », indique Nicolas Naville. « **Nous publions un indicateur de surchauffe des bâtiments à l'échelle nationale.** En estimation basse, plus de la moitié du parc dépasse aujourd'hui le seuil d'inconfort de la RE2020. Deux tiers du parc ont besoin d'une adaptation aux fortes chaleurs. » Avec EDF, le CSTB étudie « **les besoins en solutions actives de rafraîchissement** ». Avec MétéoFrance, le CSTB « évalue le confort d'été du bâti existant dans le cadre du DPE. D'ici 2028, des consultations devront déterminer quelles informations les diagnostiqueurs auront besoin de récupérer. »

Les bons réflexes de construction

Le CSTB a également pour mission de faire évoluer les référentiels des produits de construction mis sur le marché pour « qu'ils résistent aux conditions climatiques futures – la grêle sur les tuiles par exemple,

A

ou les performances saisonnières des systèmes énergétiques chaud-froid ».

En amont du marché, le **groupe Saint-Gobain**, leader mondial (présent dans 75 pays) et leader français historique des solutions pour la construction (2 200 agences de distribution dans les territoires) a dû diversifier ses défis face au réchauffement climatique. Parmi les axes de sa R&D (3 500 chercheurs dans le monde), « l'enjeu est de trouver une synergie de moyens pour répondre à de multiples objectifs », affirme Olivier Servant. Dans une passoire thermique, « des solutions d'isolation sur des parois opaques ou vitrées vont réduire la facture énergétique tout en améliorant le confort d'hiver et d'été. De l'embellissement, on est passé à de la rénovation qui embarque des solutions d'adaptation. » Dans le secteur résidentiel, « on isole avec des vitrages très performants, mais qui ne protègent pas des rayons solaires. Pourtant, un vitrage à contrôle solaire à l'extérieur du bâtiment réfléchit plus de 70% du rayonnement. La pose de volets devient systématique, au détriment de la lumière naturelle en été. » Saint-Gobain souhaite, « avec tous les partenaires, déployer de nouvelles solutions, de nouveaux choix de conception, et surtout, de bons réflexes de construction pour améliorer la qualité. »



La prise en compte de la décarbonation



Spécialiste de la rénovation en milieu occupé, **GTM Bâtiment** constate des « évolutions concrètes sur les chantiers » par rapport à l'usage des

grues (face aux tornades), aux conditions de travail, horaires et équipements EPI (par forte chaleur), ou aux produits. Avec ses partenaires MOA-MOE, Cédric de Jonckere dit « réfléchir à des solutions de films sur les vitrages pour le confort d'été, bien qu'ils assombrissent la pièce en hiver ». En Île-de-France, « les bailleurs ont un esprit RSE ». Avec Vinci Construction, GTM innove avec des matériaux béton bas carbone EXEGY®, ou des façades préfabriquées REHASKEEN®.

Mixité et sobriété énergétique

GRDF multiplie aussi les démarches de décarbonation, en réduisant ses propres émissions, notamment l'émanation de méthane, dans une trajectoire de 20% de gaz renouvelable d'ici 2030, et 100% en 2050. « Tous les systèmes gaz ne sont pas équivalents pour faire face à des conditions climatiques extrêmes », rappelle Jean-Jacques Raidelet, qui préconise « l'hybridation des énergies », afin de « mieux réagir aux environnements



externes ou aux risques de certaines pénuries d'énergie. Les variations du coût de l'énergie peuvent être importantes. Rééquilibrer plusieurs solutions sera profitable. » À une condition : « réduire les consommations. » GRDF mise sur « des comportements responsables et des systèmes performants. Dans son mixe énergétique, les énergies renouvelables doivent prendre en compte les « contraintes des territoires, certaines plus sur le vent, d'autres sur le solaire, ou sur le biogaz produit à partir de déchets organiques ».

Gouvernance : comment réfléchir la rénovation à l'échelon local et évaluer la performance ?

A

Le Club de l'Amélioration de l'Habitat, qui réunit l'ensemble des acteurs publics et privés de l'entretien-rénovation du parc résidentiel français, a une vision préventive territoriale. Selon Jean-Pascal Chirat, il faut « **mutualiser les réflexions à l'échelle d'un quartier** (et non plus à la parcelle), des espaces à taille humaine qui permettent aux élus locaux de mutualiser les solutions dans toutes les dimensions du changement climatique, social environnemental et économique ».



La méthode repose sur « **une équipe de gouvernance qui rassemble les forces publiques, aménageurs et résidents** », afin « d'identifier les risques face aux aléas climatiques, de mettre en place des actions préventives, technologiques et organisationnelle, assorties d'indicateurs de traçabilité ». Ces mesures d'impact aboutissent à « une évaluation à la fois individuelle (parcelle) et globale (quartier) pour évaluer les gains de productivité, et aussi le coût de l'inaction. Aujourd'hui, les données numérisées vont permettre de définir des stratégies d'actions en termes d'usage et d'adaptabilité, pour mieux prévenir. »

Nicolas Naville confirme. Oui, le CSTB peut « évaluer la performance d'une rénovation dans l'existant, par des calculs et des simulations, même si on ne peut pas les exiger, d'où le DPE. Il faut pouvoir les intégrer dans les dispositifs de manière efficace économiquement, et sans que cela devienne une usine à gaz. »

Choix des matériaux : des solutions adaptées et différencier pour l'été et l'hiver

De son côté, Saint-Gobain assure

« développer de nouvelles technologies pour mesurer la performance réelle à réception de travaux. » L'enjeu est de « **s'adapter au contexte et d'apporter la solution qui soit adoptée par le marché dans une logique multi-matériaux** ». Olivier Servant revient sur l'isolation. « L'isolation c'est une chose, l'inertie thermique dans un local, c'en est une autre. Pour stocker et stabiliser la température intérieure, Saint-Gobain préconise le principe de « matériaux spécialisés », biosourcés, recyclés, adaptés à tous les cadres de rénovation, y compris au patrimoine ancien, et des solutions bas carbone pour apporter de l'inertie dans les locaux. Le plâtre en est une, mais l'utilisation de terres d'excavation de chantier peut recréer de nouveaux matériaux de construction. Il faut traiter séparément confort d'été et d'hiver. »

Les matériaux biosourcés

Nicolas Naville est d'accord sur les matériaux biosourcés, qui ont un « **impact environnemental et économique sur les filières locales** ». La performance sur le confort (hygrothermie, inertie) est à l'étude au CSTB. Sur l'existant, en particulier sur l'haussmannien, « c'est plus compliqué à quantifier, en raison des contraintes de performance et de surcoût des rénovations ». Toutes les solutions sont sur la table. « Pourquoi pas un enduit isolant de trois centimètres ? Beaucoup d'innovations sont à attendre sur les systèmes de décarbonation du chauffage et du froid. »

Cédric de Jonckere estime qu'il faut « bien réfléchir aux conséquences d'un matériau biosourcé. La laine de bois sur brique en extérieur crée un point de rosée. La paille humide peut être allergène... »

Le rôle des usagers

La « vie dans un bâtiment » oblige

A

GRDF à maintenir « **un coût raisonnable d'exploitation** ». « La mixité énergétique permet de faire les arbitrages », souligne Jean-Jacques Raidelet, mais aussi « les systèmes de pilotage, simples ou automatisés », grâce aux compteurs communicants Gazpar ou Linky.

Sur la notion de **coût d'usage**, Laurent Lorrillard note que « des pompes à chaleur ou des machines thermodynamiques sont plus complexes à utiliser et bien plus chères en entretien et en usage pour le locataire, et en plus, elles durent moins longtemps. » Antin Résidences devra « tirer un bilan de cette phase-test et proposer des solutions simples et économiques à ses locataires ». Sachant qu'il faut aussi « les former aux bons réflexes », en particulier dans un habitat passif – *tellement performant qu'on ne doit pas ouvrir la fenêtre en été, sinon l'air chaud ne sort plus, ne pas boucher les ventilations double flux...* « Les pompes à chaleur entrent dans la mixité énergétique, estime Jean-Jacques Raidelet. Ce système offre un régime de fonctionnement bien meilleur... »

On le voit, les solutions ne sont pas fixées. En conclusion, les intervenants lancent des perspectives et des vœux :

Nicolas Naville (CSTB) : « Au regard de l'évolution du parc, des vacances, de la réutilisation des bâtiments, **on manque d'un cadre complet, juridique et fiscal, pour passer d'une logique d'expansion à une logique de rénovation de l'existant.** C'est plus facile de construire du neuf. On repose trop sur les subventions. Tout le budget est épuisé pour atteindre seulement 10% de nos objectifs. »

Laurent Lorrillard (Antin Résidences) souhaite « **une évolution des normes qui sont dépassées.** Aujourd'hui, c'est

impossible de faire une isolation thermique sur les façades par l'extérieur. Les toitures n'ont pas la bonne composition ni la bonne couleur pour l'été. Le réchauffement climatique est devant nous. Quand on construit, on finance sur 50 ans. Les normes doivent anticiper. »

Jean-Jacques Raidelet (GRDF) invoque « **la sobriété énergétique.** » Il faut « être économique » et « choisir la solution la moins onéreuse pour la multiplier ».

Olivier Servant (Saint-Gobain) estime qu'on a besoin de « **restaurer la confiance dans la chaîne du bâtiment et développer des approches pragmatiques, adaptées au cas par cas.** » Il faut développer des outils de lutte contre la fraude, des engagements sur la performance énergétique et la qualité des rénovations. »

Cédric de Jonckere (GTM Bâtiment) se veut optimiste : « **Les choses progressent, il faut continuer à innover.** »

Jean-Pascal Chirat (Club de l'Amélioration de l'Habitat) pense qu' « **il y a une réflexion à avoir pour changer l'usage des bâtiments qui ne pourront pas s'adapter au changement climatique.** » Il insiste aussi sur la « **sensibilisation de l'ensemble des publics** » et « **la montée en compétence des acteurs professionnels.** »

Gilles Berhault retient « **qu'au-delà de l'adaptation aux aléas climatique, l'habitat doit s'adapter au vieillissement et à la santé des habitants.** » Un argument de poids pour convaincre les politiques publiques d'investir davantage dans le logement existant.





KEYNOTE

HABITAT SOCIAL : ENTRE LE NEUF ET L'EXISTANT, QUELLE STRATÉGIE D'ICI 2050 ?

Valérie FOURNIER, présidente de la Fédération des Entreprises Sociales pour l'habitat (ESH)



Valérie Fournier tire la sonnette d'alarme. « En 2025, les ESH (2,5 millions de logements locatifs, 5 millions de personnes logées) ont investi 10 Mds € dans la construction neuve et 4 Mds € dans la rénovation. « L'habitat social dépense ce qu'il gagne en loyer. » Sur les trois dernières années, l'impact de son endettement lié à l'augmentation du Livret A a ajouté une charge d'intérêts de 2 Mds €. Cette année, la Banque des Territoires a confirmé « **qu'il n'était pas possible pour les acteurs HLM de faire face aux besoins d'offres neuves et de respecter la trajectoire carbone de la France en matière de rénovation énergétique, l'immobilier étant l'axe d'économies le plus important** ».

En 2023, lors du CNR Logement, le Trésor Public estimait que « la population française allait baisser d'ici 2050, et donc les investissements immobiliers devaient être axés sur la rénovation, la réhabilitation du parc existant ». Toutefois, les ESH continuent d'investir dans le neuf, pour deux raisons : aujourd'hui, « **il y a des demandeurs qui n'ont pas de logement** – les taux de rotation ne cessent de décroître », et ensuite, « **il faut réfléchir à la bonne allocation de la ressource et à la bonne stratégie** ». Quel est le bon niveau d'investissement dans une France confrontée à des aléas climatiques imprévisibles, plus intenses et plus rapides que prévu ? « **100% du patrimoine ne doit pas forcément répondre aux enjeux de neutralité carbone d'ici 2050.** »

Ces dernières années, « les bailleurs sociaux ont vu dans l'analyse du financement de la rénovation ce que l'ANRU avait acté, à savoir qu'il y a des actifs qui ne sont pas pérennes dans le temps ». Pour les organismes HLM français, c'est totalement « contre-intuitif », mais cela les a poussés à faire « de la réhabilitation lourde, complète, avec de l'isolation ». Cette réalité de la politique de la Ville se repose aujourd'hui avec force. Ce qui était « l'industrie de la rénovation climatique » dans l'habitat social, « le côté systémique de la solution, l'isolation à tout prix », revient avec « l'obligation de traiter tous les DPE F et G, toutes les classes d'actifs à 100% ». La rénovation est certes « indispensable », mais faut-il dépenser « un pognon de dingue » ? « **L'évolution climatique pose la question de la bonne adéquation entre ce que vous faites pour prévenir l'incident et la réalité. Les bailleurs auront beau isoler les barres HLM, la ville, très minérale, restera difficile à vivre.** »

À cela s'ajoute la crise de l'énergie et la question du financement des vecteurs énergétiques. En dehors des prêts de la Banque des Territoires, les HLM ne reçoivent pas d'aide particulière pour se connecter aux réseaux de chaleur. « C'est extrêmement cher et pas forcément économique pour l'habitant à un instant T », lequel est « difficile à convaincre ».

La transition climatique et la rénovation ne sont pas seulement une question de niveau du financement global. « Pour la maîtrise d'ouvrage, l'obligation est de trouver de nouvelles solutions, parfois moins chères. 100% du patrimoine ne doit pas forcément répondre aux enjeux de 2050. » La question est plutôt : « **Comment financer une transition climatique permettant justice sociale et justice écologique ?** »



TABLE RONDE 2

FINANCEMENT LOGEMENT NEUF V/S RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : QUELLES URGENCES ? QUELS ARBITRAGES ? QUELLES SOLUTIONS ?

Modération : Marjolaine MEYNIER-MILLEFERT, présidente de l'Alliance HQE-GBC

Intervenants :

Sébastien DESCOURS, expert financement des transitions, Sérafin Fideo Banque de la Rénovation

Eddie JACQUEMART, président de la Confédération Nationale du Logement (CNL)

Hakim LAHLOU, directeur du développement des prêts, Groupe Caisse des Dépôts

Guillaume LOIZEAUD, directeur général, Energer

La CNL dresse un constat d'urgence sociale



3 millions de personnes en précarité énergétique ; 1,2 million ont eu une coupure d'énergie en 2024 ; 35% des Français ont eu froid en hiver. Le prix de l'énergie explose. Construire ou rénover ? Dans le parc social, Eddie Jacquemart

estime que « les opérateurs ont la volonté de faire les deux, mais ils n'ont pas le financement. La ponction annuelle de 1,3 Md € au titre de la réduction de loyer de solidarité (environ 12 Mds € depuis sa mise en place) a engendré un retard dans la construction de logements sociaux (à peine 80 000 agréés en 2024) et des retraits dans la rénovation énergétique. Les habitants ne se chauffent plus. Ils mettent des pulls et des couettes. » Dans le parc privé, « la volonté de rénover n'y est pas forcément – *le taux d'effort des occupants les plus modestes peut atteindre 50% de leur revenu* ». Une étude récente d'OXFAM montre que sur les douze dernières années, les niches fiscales accordées au privé ont fait perdre à l'Etat 11 Mds € qui auraient permis de financer la construction de 70 000 logements. « **Les orientations budgétaires sont passées du parc social vers un soutien au parc privé.** » Résultat des courses : « une crise du logement », qui n'est pas « aux normes de sécurité climatique ».

Hakim Lahlou traduit les objectifs mathématiquement : « Pour atteindre les ambitions de la loi Climat et Résilience d'ici 2034 (suppression des passoires énergétiques E, F et G), il faut une production annuelle de 125 000 rénovations par an. Le SNBC d'ici 2050, c'est 85% du parc HLM actuel à rénover (pour atteindre le haut de l'étiquette C). Les contraintes d'investissements sont très élevées. »

L'arbitrage : une équation complexe

L'étude "Perspectives 2025" de la



CDC propose un tableau tout à fait éclairant sur l'équation du financement. Dans le scénario central, 80 000 logements sociaux seront

construits par an sur les 40 prochaines années (vs une ambition de 100 000 logements par an) ; le potentiel financier (aujourd'hui à 1700 € par logement) baisse à 1200 € ; et en raison des contraintes financières du secteur HLM, on ne dépassera pas les 135 000 rénovations par an, dont 60% en rénovation thermique (ce qui correspond à 60% des objectifs de la SNBC). L'arbitrage construction/rénovation est sur la table, nous dit Hakim Lahlou. Pour

A

bien comprendre cette équation, l'étude propose ensuite trois scénarios alternatifs :

Scénario alternatif n°1 : on pousse le curseur à 170 000 rénovations par an, et l'on passe à 80% de rénovation thermique ; la contrepartie, c'est que le rythme de la construction chute à 45 000 logements sociaux neufs et que le potentiel financier soit divisé par deux : 800 €.

Scénario alternatif n°2 : 1 000 000 constructions par an, ce qui a pour effet de faire chuter le volume de rénovation à 100 000 par an la première décennie, suivie d'une chute plus brutale les décennies suivantes. Le potentiel financier serait de 2400 € d'ici 2060.

Le scénario alternatif n°3 joue sur un quatrième curseur : les coûts de production. « Ces vingt dernières années, l'évolution de l'inflation sur les coûts de construction est de +0,4%, explique Hakim Lahlou. Si on arrive collectivement à supprimer ce taux, on peut rénover plus de 25 000 logements par an dans le parc HLM sur 40 ans. En capitalisant dans le temps, on peut atteindre jusqu'à 200 000 rénovations par an. »

Stop à la fraude !

Le scénario n°3 est séduisant. Mais comment transformer l'écosystème ? Guillaume Loizeaud appelle à « la confiance



et à la stabilité. Il n'y a plus de confiance. Depuis quinze ans, l'instabilité pénalise toute la filière, opérateurs privés et publics. C'est la conséquence directe de la fraude, qui impacte sur les économies d'énergie ratées et le pouvoir d'achat. L'ANAH a fermé son guichet MaPrimeRénov' à cause de la fraude.

Ce type de stratégie ne fonctionne pas. » Des réseaux « professionnels, très bien organisés, agiles », agissent dans l'ombre. Pour juguler cette fraude industrielle, la réponse est technologique. « **Seule une solution basée sur l'intelligence artificielle et la blockchain peut répondre à l'échelle de la fraude.** » C'est la solution que propose Energer pour lutter efficacement contre la fraude à la rénovation énergétique, qui appelle à « une coopération public-privé, une initiative collective. »

À ce titre, il salue l'initiative *Stop Fraudes* (présidée par le député Lionel Causse.) Ce véhicule associatif embarque tous les acteurs pour lutter contre les fraudes à MaPrimeRénov' et aux Certificats d'Économies d'Énergie.

L'Opérateur ensemblier, un acteur clé du marché

Sébastien Descours travaille pour des sociétés de tiers financement au sein des Conseils régionaux afin d'aider les ménages, même les plus modestes, à financer leur rénovation. « **Les passoires thermiques sont occupées par des personnes âgées, endettées, ou malades, qui représentent les deux tiers du marché. Ils ne sont pas finançables à long terme par le système bancaire.** » Sa méthode repose sur un « Opérateur ensemblier », qui va accompagner le ménage pendant tout son parcours. Son rôle est d'apporter la preuve auprès des financeurs que le coût de la rénovation sera absorbé par la diminution de la facture énergétique, et de faire l'interface avec tous les professionnels pour assurer la qualité des travaux. Ce





concept d'Opérateur ensemblier (IHRS pour *Local Integrated Home Renovation Services*) a été développé par un réseau de sociétés de tiers financement qui le diffuse aujourd'hui dans toute l'Europe. Fideo est passé à l'échelle. « **On s'adresse à tous les Opérateurs ensembliers français sur la base d'un référentiel métier, un référentiel data, un process qualité, et un transport de data et de preuves totalement verrouillé, pour se tourner vers le marché financier.** »

Cette garantie de performance, intégrée dans les plans de financement, permet de débloquer une maille de l'équation. Que choisir « entre l'urgence ici et maintenant et le temps long, entre le neuf et la rénovation, l'énergétique ou le multicritères ? » demande Marjolaine Meynier-Millefert.

[L'échec des dispositifs réglementaires](#)

Pour Eddie Jacquemart, il n'y a pas de choix possible. « Il faut construire et rénover. C'est une responsabilité de financement, notamment de l'Etat, qui s'est désengagé massivement ces dernières années. L'ANAH a eu une restriction de budget. MaPrimeRénov', compliquée à monter, a essuyé beaucoup de fraudes, au point que le guichet a été fermé pendant quatre mois. Le DPE ne fait que reculer. Des logements classés F ou G retournent sur le marché de la location en changeant les critères. Les occupants tombent malades, ce qui coûte très cher à la société. » La CNL milite aussi pour supprimer « **la troisième ligne de la quittance** » (mise en place en 2009) qui permet aux propriétaires de demander aux locataires le versement d'une contribution (jusqu'à quinze ans) pour financer des travaux d'économies d'énergie. « Cette disposition est peu utilisée dans le parc privé. Les propriétaires préfèrent augmenter le loyer. »

[Pour une généralisation du permis de louer](#)

La CNL souhaite « aller plus loin dans les obligations faites au privé. Quelques villes ont imposé un **permis de louer** assez drastique (sur les classes F et G). Il faut imposer partout le permis de louer, avec des critères importants en termes de salubrité et de viabilité du logement par rapport au climat. » Il faut aussi donner les moyens aux mairies pour qu'elles puissent « porter des services qui contrôlent le permis de louer ».

[Financement de la rénovation : les prêts au logement social](#)

En matière de prêt pour la rénovation, il existe une palette large de dispositifs concessifs qui participe au soutien des ambitions du secteur HLM. « La Banque des Territoires travaille sur le temps long, avec des prêts jusqu'à 30 ans sur la rénovation, 40 ans sur le bâti, 80 ans sur le foncier. Cela nous permet d'obtenir des équilibres financiers pour soutenir les opérations HLM », indique Hakim Lahlou. Chaque année, la CDC réalise 3 Mds € de prêts à la rénovation (c'est beaucoup quand on sait que le secteur HLM investit 4,5 Mds € d'investissements par an). « En 2024, nous avons financé 115 000 logements en rénovation, un chiffre en hausse actuellement de +3%. » Cette belle dynamique permet à la Banque des Territoires de proposer « **toute une gamme de prêts pour l'accompagnement de la construction, la rénovation, la décarbonation, et désormais des prêts "Seconde vie" et "Transformation"** », pour inciter à rénover de façon importante du bâti existant.

Cette maille financière est précieuse, mais elle ne répond pas à toute l'équation :

A

rénover massivement tout en construisant du neuf aux normes environnementales de demain.

La réponse est dans les territoires

Guillaume Loizeaud souligne « l'extrême hétérogénéité du territoire français. Le foncier n'est pas disponible partout dans les mêmes conditions. Se pose le sujet de la biodiversité. Les coûts de construction et les pratiques ne sont pas homogènes. Le retour sur investissement d'une rénovation n'est pas identique dans toutes les zones. » Et puis, il y a « le projet de vie. Habiter à soixante kilomètres d'une ville, sans réseau de transport, avec un véhicule carboné, ce n'est pas un projet de société enviable. C'est plus facile d'y répondre dans une logique décentralisée et non pas nationale. »

L'immobilier, une valeur refuge

Il faut également pouvoir anticiper. « Le marché de l'immobilier va bouger » selon Sébastien Descours, deux systèmes sont devant nous : « le *death-boom* va libérer des grandes surfaces de logement, mais aussi des bureaux (*entre 18 et 60% de vacances en Seine-Saint-Denis sur des immeubles qui n'ont jamais ouvert !*). Quid de leur reconversion ? Et des autres effets du réchauffement ? » Aux îlots de chaleur s'ajoutent les feux, le manque d'eau potable, les inondations. Le marché de l'immobilier va se scinder entre les biens qui auront une valeur dans 30 ans – et il faut s'en occuper tout de suite – et toute une France condamnée par le réchauffement climatique, mais aussi par le sous-investissement ou l'inadaptation. »

Sébastien Descours estime qu'environ deux à trois quarts du parc seront utilisables. Pourquoi le financer ? « Pour le faire fructifier. C'est la base du capitalisme

financier actuel. Il faut donc proposer des biens à des investisseurs, des prêteurs, dont la maîtrise est très bien tenue. Data, preuves, centrage au niveau municipal, et une politique nationale et européenne capable d'attirer les investisseurs là où la réflexion aura permis de distinguer ces choix-là. » C'est la raison d'être de Fideo : « nourrir l'ensemble de la profession des financeurs, faire adhérer à l'Opérateur ensemblier, la fraude est sous-contrôle, on aide l'Etat à mieux répartir les 14 Mds € qu'il met sur la table, et on va choisir quel type de bâtiment on conserve à terme, sachant qu'on ne rénovera pas tout. »

La santé et les enjeux sociaux dans la balance de la politique du logement

Marjolaine Meynier-Millefert clôt cette table ronde sur une note positive.



« Le sentiment d'urgence permet de déclencher l'action ici et maintenant. Les enjeux de confort, de bien-vieillir, de santé pour les habitants, peuvent déclencher un intérêt pour les économies d'énergie. [...] Une étude européenne de 2011 évaluait à 294 Mds € l'éradication du mal-logement en Europe, un investissement remboursé en 18 mois en prenant en compte les externalités positives sur la santé et les enjeux sociaux. [...] Plutôt que d'opposer les sujets, allons chercher des coopérations créatives, positives, pour donner de l'élan à tous. C'est la clé du succès si l'on veut libérer l'acte de construire et réussir la transition écologique ! »



TABLE RONDE 3

ADAPTER LES POLITIQUES DE RÉNOVATION AUX DIVERSITÉS TERRITORIALES

Modération : Baudouin de LA VARENDE, co-fondateur d'Ithaque

Intervenants :

Silvia CASI, responsable du développement de l'Atelier d'Urbanité Roland Castro

Lionel CAUSSE, député des Landes

Annabelle FERRY, directrice Territoires et Ville, CEREMA

Nathalie MOTSCH, directrice des Relations Institutionnelles et de la Communication, Arkéa

Banque entreprises & Institutionnels, membre de la Coalition Territoires et Transitions

Cécile THEVENIN, adjointe à la sous-directrice Stratégie et Expertise de l'Immobilier de l'Etat (DIE)

En ouverture, Lionel Causse apporte sa vision d'élu dans les Landes, où le littoral a été construit à la fin des années 1960. « Les stations balnéaires ont été conçues pour vivre deux mois dans l'année ; aujourd'hui, certains y vivent toute l'année. Il faut trouver des solutions pour rénover et adapter ce bâti au recul du trait de côte, tout en faisant cohabiter les locations à l'année et les locations saisonnières, qui restent une manne économique pour les communes. »

Baudouin de La Varenne, qui dirige le bureau d'étude thermique **Ithaque**, résume la problématique : « Comment massifier sans standardiser et complexifier la situation dans les territoires ? »



La première marche, c'est l'évaluation. « **C'est difficile pour l'Etat d'évaluer les biens qui sont amenés à disparaître d'ici quelques décennies, alors qu'ils sont actuellement en vente à des prix exorbitants**, déclare Lionel Causse. Les acquéreurs considèrent que la solidarité nationale sera toujours là pour acheter leurs biens. » En vérité, l'Etat avance déjà à reculons.

Les outils d'évaluation

Des outils existent. Le **CEREMA**, qui conseille et propose des solutions aux collectivités pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement, a mis au point une méthode de travail “ABCD” (Adapter les bâtiments au climat de demain). C'est un diagnostic technique à destination des bureaux d'étude, professionnels, architectes... qui prend en compte tous les facteurs : biodiversité, environnement, érosion littorale, adaptation des infrastructures au changement climatique...

« Nous anticipons les effets du réchauffement et des aléas climatiques, indique Annabelle Ferry. Pour un projet de construction neuve ou de rénovation énergétique, cet outil croise les aléas sur un territoire et les caractéristiques du futur bâtiment, hiérarchise des préconisations pour le maître d'ouvrage, et anticipe tous les effets (chaleur, inondation, retrait-gonflement des argiles, etc.). « **Chaque euro investi dans une rénovation bien adaptée sera une économie du futur.** »





La continuité d'activité

Les priorités peuvent être différentes. S'agissant du parc immobilier de l'Etat, le sujet de l'adaptation, c'est « la continuité d'activité », souligne Cécile Thevenin. L'Etat est le premier gestionnaire de parc en Europe avec 97 millions de m² et près de 200 000 bâtiments répartis en France métropolitaine, Outre-mer et à l'étranger.



« On ne pourra pas tout adapter, faute de moyens financiers, humains, matériels, et de temps. » La question qui se pose, c'est :

« Quelle exposition aux risques, et quelles sont les activités anciennes à maintenir ? » Face à l'incertitude liée au climat, la TRACC (Trajectoire de réchauffement de référence) sert de référentiel. Mais « une rénovation intègre ce qu'on sait aujourd'hui ». La **Direction de l'Immobilier de l'État** travaille actuellement sur « une doctrine de l'exposition au chaud. Les autres aléas sont par nature liés à la géographie. On avance projet par projet. » Au plan organisationnel, la DIE « donne les cadres et les outils méthodologiques pour que les administrations s'en emparent. »

On peut faire le parallèle avec la situation des territoires par rapport à l'Etat. Exemple avec la loi Climat et Résilience qui inclut une boîte à outils pour le recul du trait de côte. « Les communes du littoral identifient sur leurs documents d'urbanisme les territoires qui pourraient être amenés à disparaître (en deux zonages 0-30 ans et 30-100 ans) et ensuite leur stratégie locale de protection des populations, des activités et de l'environnement », observe Lionel Causse.

Le prêt immobilier à impact

Dans le secteur privé, **Crédit Mutuel Arkéa**, un groupe mutualiste doté d'un statut d'entreprise à mission, accompagne les particuliers dans ces transitions. « Si le DPE dégradé devient plus vertueux, un prêt immobilier à impact (48 mois) permet de baisser le coût du crédit sur la période restant à couvrir », précise Nathalie Motsch. Malgré la chute du neuf en 2025, elle constate une augmentation de +25% des prêts à taux zéro fléchés pour la rénovation énergétique. Les motivations des particuliers portent essentiellement sur « les économies d'énergie, le confort et la valorisation du bien. »

Pour les professionnels de l'immobilier, les bailleurs sociaux et les promoteurs, **Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels** propose un prêt bonifié si le parc est rénové. Le prêt Carbone (avec **Carbometrix**) fonctionne également sur ce principe s'il y a une diminution des gaz à effet de serre. Enfin, l'assureur **Suravenir**, filiale d'Arkéa, a mis en place « un process pour évaluer les risques climatiques dans les territoires à destination de ses partenaires et clients. Il s'agit d'inciter, ou pas, à des travaux de rénovation. »



L'adaptation, un levier social dans les quartiers ?

Dans les cités, la situation est encore différente. Très sensibilisée à l'aspect social des quartiers, Silvia Casi reconnaît qu'une intervention sur un parc HLM doit se conjuguer aujourd'hui à l'urgence climatique. « L'après-guerre a produit du logement standardisé pour loger le plus grand nombre. Ces bouilloires et ces

A

passoires sont les mêmes dans toute la France. » Elle souhaite que « les solutions ne soient pas standardisées », qu'on n'applique pas des « recettes » sur les interventions ou « le même regard qu'on a porté sur ses quartiers ». De 1977 à 2009, la subvention PALULOS (campagne d'isolation thermique et d'amélioration du logement social) a conduit à « une stigmatisation du parc social ».



L'adaptation doit être l'occasion de « transformer l'image de ces quartiers, les embellir, et les réadapter aux modes de vie d'aujourd'hui ». Le risque, c'est qu'on continue à « les traiter de manière dogmatique et à réfléchir en silos – à un problème thermique une solution thermique, à un problème social une solution sociale. » Il faut s'inspirer du « génie du lieu ». Et pour cela, on a besoin d'une « vision globale ». La rénovation ne doit pas être « détachée du neuf ». L'**atelier d'Urbanité Roland Castro** croit à « une synergie avec les bailleurs, pour amener de la mixité dans un quartier. Construire du neuf à côté d'une barre HLM, et c'est tout le quartier qui en profite, toute la ville. **L'adaptation, la rénovation énergétique, c'est l'occasion de sortir les quartiers populaires de la ghettoïsation.** »

Nathalie Motsch acquiesce. « La rénovation énergétique s'accompagne forcément d'une requalification globale et d'un aménagement territorial. » Et de citer l'exemple de Dunkerque, où « la transformation de l'habitat a entraîné la transformation de la ville, l'employabilité et l'attractivité ».

La question se pose à l'échelle

nationale : comment faire pour rénover rapidement des territoires si disparates, 36 000 communes en France ?

Décentralisation ou déconcentration ?



Depuis 1980, les compétences sont décentralisées, rappelle Lionel Causse. « Les maires définissent l'architecture, les services, la végétalisation. Les initiatives sont très inégales, parce que les situations sont hétérogènes. » Rien que dans le département des Landes, on compte plus de 300 communes, avec une majorité d'une centaine d'habitants. « Tous les maires n'ont pas la compétence pour décentraliser les normes du DPE, de rénovation, etc. » Dans la perspective de la prochaine loi de décentralisation, il faudra trouver « la bonne échelle et le bon équilibre sur chaque territoire. Remettre de l'ingénierie territoriale et des compétences d'urbanisme là où l'Etat s'est désengagé. » Les DATAR ont disparu. Mais plutôt que de parler de décentralisation (l'Etat transfère la compétence aux élus locaux), Lionel Causse est partisan d'une « déconcentration ». « L'Etat partenaire revient sur les territoires pour les accompagner, et le dernier mot doit revenir aux collectivités, à un échelon « peut-être départemental ».

Des compétences techniques et sociales

Les compétences sont en effet très larges. Une connaissance fine des filières économiques locales va permettre de revenir sur les matériaux d'antan (à l'instar de la filière chanvre dans la Vallée de la Seine, ou de la terre crue en Isère). Silvia Casi donne l'exemple à Douchy-les-Mines,

A

où « on a posé des bow-windows » ; à Marseille, « on a privilégié les vérandas pour se protéger du mistral ». Aux Mureaux, la réhabilitation d'une tour de 12 étages s'est faite avec de la brique de récupération. » Elle a confiance en la jeune génération d'architectes. « La culture change, la sensibilité est nouvelle. Réhabiliter ces bâtiments ne coûte pas plus cher que de faire de la déconstruction-reconstruction. Démolir implique des camions, du transport, des déchets, et c'est un message terrible pour les habitants. » Une transformation va redonner « un goût de fierté aux habitants », qui va contribuer « à l'acceptabilité et à la durabilité d'un quartier populaire ».

Parfois, on ne pourra pas réhabiliter. Cécile Thevenin cite le village entier de Miquelon qui a été déplacé face à l'érosion côtière et la montée des eaux. « La DIE a fait des évaluations domaniales. La relocalisation des activités dépasse les compétences de l'Etat. »

Plus globalement, sur le lien entre local et national, elle estime que l'adaptation peut « inciter à travailler dans des chaînes de solidarité. Autant, baisser sa consommation énergétique, on peut le faire sans se préoccuper du bâtiment voisin, autant l'adaptation nous lie tous. Si je n'ai plus de réseau, d'eau, d'électricité, alors mon activité s'arrête. » Des solidarités sont aussi à trouver dans le public. « Les bâtiments publics peuvent être des lieux de refuge en cas de crise. Cela doit réinterroger nos fondamentaux. »

Pour clore ces Assises, Lionel Causse assure voir les choses de manière très positive dans les territoires et au niveau national. « C'est trop facile de balayer les normes et les réglementations d'un revers de la main, comme le voudraient certains courants politiques. Même si elles sont parfois complexes, difficiles à mettre en œuvre, les normes permettent de répondre à tous les enjeux sociaux que nous avons évoqués au cours de cette matinée d'échange et de réflexion. »

