

FILIÈRE IMMOBILIER-BÂTIMENT ET CARBONE : UN OBJECTIF 2030 INATTEIGNABLE AVEC NOS MODES DE RAISONNEMENT ET MÉTHODES DE TRAVAIL ACTUELS



par Jean Carassus
professeur de l'École
des Ponts ParisTech,
FRICS

La stratégie nationale bas-carbone (SNBC) évalue les émissions de carbone du bâtiment à environ 30 % des émissions françaises : 19 % pour le « secteur des bâtiments » (le parc augmenté chaque année de la construction neuve), 9 % comptés dans la partie émissions du secteur de la production de l'énergie dus aux bâtiments, quelque pourcents comptés dans la partie industrie dus aux matériaux et équipements¹.

Entre 1990 et 2015, en vingt-cinq ans, les émissions du secteur des bâtiments ont diminué de 4 %. Pour atteindre la décarbonation en 2050, elles doivent diminuer de 49 % entre 2015 et 2030, en quinze ans (graphique 1).



Il y a certes, depuis 2005, une inflexion à la baisse mais sans rapport avec la baisse nécessaire d'ici 2030. De plus, l'objectif de - 49 % a été calculé dans le cadre d'une politique européenne d'une baisse globale de 40 % des émissions entre 1990 et 2030, objectif porté récemment à - 55%.

L'analyse lucide du Haut Conseil pour le Climat

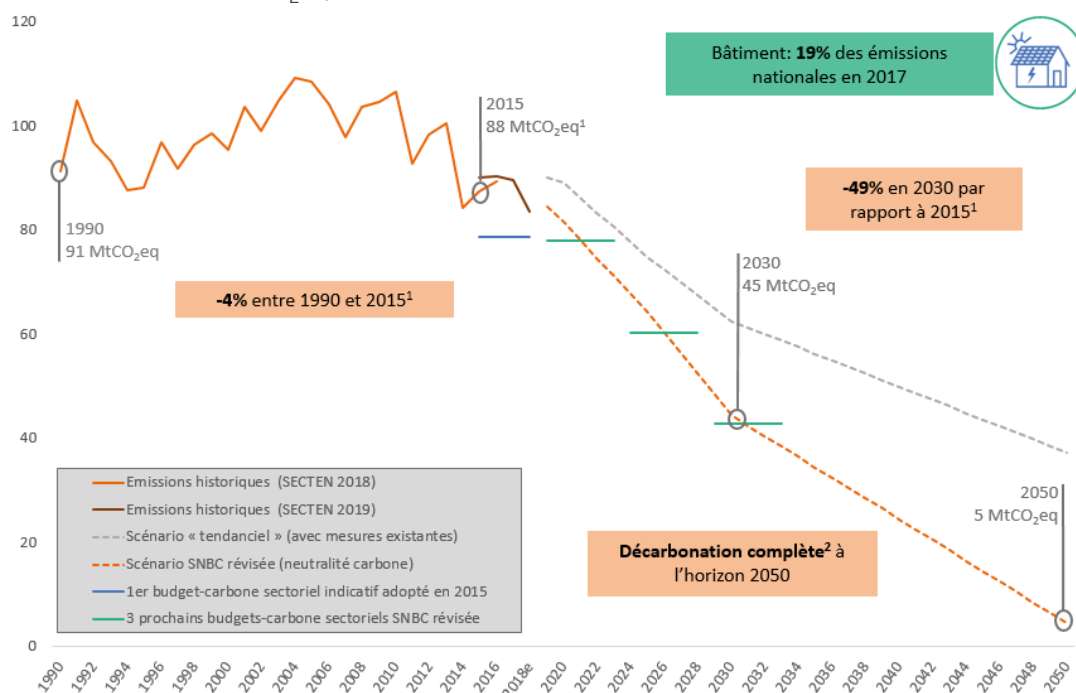
Le constat du Haut Conseil pour le Climat (HCC) est lucide² : sur les quatre politiques du secteur des bâtiments, une seule (les performances énergie carbone de la réglementation environnementale de la construction neuve) est « pleinement en phase » avec la SNBC. Celle relative au mix énergétique de la phase usage des bâtiments, devant aller vers la décarbonation, est « ponctuellement en phase » avec la SNBC. Celle relative à la rénovation devant atteindre à terme un niveau BBC sur le parc et celle visant une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages sont « en déphasage » avec la SNBC.



¹ Ministère de la Transition écologique et solidaire, *Stratégie nationale bas-carbone*, synthèse, mars 2020, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/SNBC-2%20synthe%CC%80se%20VF.pdf>, pp. 18 et suivantes.

² Haut Conseil pour le Climat, rapport annuel 2022, *Dépasser les constats, mettre en œuvre les solutions*, juin 2022, <https://www.hautconseilclimat.fr/wp-content/uploads/2022/06/Rapport-annuel-Haut-conseil-pour-le-climat-29062022.pdf>, pp. 13, 16, 62 et suivantes.

Graphique 1: Historique et projection des émissions des bâtiments entre 1990 et 2050 en MtCO₂eq



¹ Les émissions de référence pour l'année 2015 sont issues de l'inventaire CITEPA SECTEN 2018
² Ne tient pas compte des fuites résiduelles « incompressibles » de gaz (gaz fluorés, gaz renouvelables).

Source : Stratégie nationale bas-carbone, ministère de la Transition écologique et solidaire, mars 2020.

La balle n'est pas seulement dans le camp des politiques publiques. L'objectif carbone 2030 est vraisemblablement inatteignable avec nos modes de raisonnement, nos méthodes de travail, nos compétences¹ et nos matériaux actuels. Il n'y a pas de solution miracle. La question est particulièrement complexe. Aucun pays n'a, à ce jour, réussi à bien amorcer la transition carbone dans la filière immobilier-bâtiment.

Nous nous contenterons de faire des suggestions dans deux domaines : l'évolution des modes de pensée des professionnels et une meilleure prise compte des caractéristiques spécifiques de la filière immobilier-bâtiment, en particulier de la propriété de son parc.

Construire, rénover, gérer, utiliser : inverser les priorités

Quel est le mode de pensée dominant des professionnels sur les quatre grandes fonctions dans le bâtiment : construire, rénover, gérer, utiliser ?

Il faut construire pour répondre aux besoins (accroissement de la population, décohabitation, développement de l'activité...). Il faut bâtir au moins 400 000 logements par an. C'est la partie la plus noble des métiers. C'est l'investissement. Il faut certes rénover, mais c'est complexe. Gérer n'est pas une priorité. Et la gestion, l'exploitation, la maintenance sont des métiers peu valorisés. La question de l'utilisation n'est pas posée.

...

¹ Sur les nouvelles compétences pour une approche décarbonée, voir J. Carassus et D. Naert (dir.), *Immobilier et bâtiment durables, réussir la transition carbone et numérique*, éditions Eyrolles, Paris, 2021.

Or le carbone déjà émis est dans le parc existant. La construction, et dans une moindre mesure la rénovation, sont émettrices de carbone. Ne faut-il pas inverser le mode de pensée dominant ? Partir des besoins (en particulier pour supprimer le mal-logement), les analyser en détail, les territorialiser. Puis voir en quoi l'utilisation du parc existant peut satisfaire une partie de ces besoins. Ce parc est très sous utilisé. 8 % des logements sont sur-occupés, mais 56 % sont sous-occupés, 10 % sont occupés ponctuellement, 8 % sont vacants. Une grande partie du tertiaire, public et privé, est occupée de 20 à 30 % du temps.

Révolution culturelle. Voyons ensuite en quoi la rénovation du parc existant peut répondre à une autre partie des besoins. Enfin, pour satisfaire les besoins restants, construisons, le moins carboné possible¹.



Ce serait une véritable révolution culturelle : mobiliser la plus brillante matière grise de la filière, non sur la construction mais sur l'utilisation et la gestion, non sur l'investissement mais sur l'usage et l'exploitation. La question de l'utiliser mieux est stimulante par sa complexité, avec ses dimensions techniques, financières, juridiques et sociologiques. La gestion-exploitation novatrice est également complexe, mais elle pourrait se fonder sur des idées simples, comme ne plus utiliser de fuel et de gaz fossile dans l'exploitation des bâtiments (les Suédois sont les premiers à avoir atteint cet objectif²).

Une filière avec une dominante de PME, d'artisans et de particuliers

Nous utilisons le terme de « filière immobilier-bâtiment » pour souligner que cette filière articule deux cultures qui ont du mal à coopérer : la culture à dominante financière et juridique de l'immobilier et celle à dominante architecture et sciences de l'ingénieur du bâtiment. Une coopération intime des deux cultures est une des clés pour de bons résultats, notamment carbone, de la filière.

Contrairement à d'autres filières, comme l'automobile ou la sidérurgie, la filière n'est pas oligopolistique, c'est-à-dire dominée par un petit nombre de très grandes entreprises. Dans ces filières, les décisions d'innovations radicales sont prises, parfois avec un certain retard, par un petit nombre de dirigeants, soumis à la pression des pouvoirs publics, avec des changements rapides dans l'ensemble de la filière concernée.

Diversité extraordinaire. En dehors d'une minorité oligopolistique dans une partie des matériaux de construction et un certain nombre d'entreprises de taille intermédiaire, la filière est dominée par des PME, des artisans et des particuliers. Cette organisation permet de répondre à deux spécificités essentielles de la filière : la nécessité d'avoir le sol support du client sous chaque produit neuf³, et répondre à l'extraordinaire diversité de la commande (construire une tour à La Défense, réparer un lavabo).

Mais demande et offre n'ont pas les compétences requises. La grande majorité du parc est possédée par des acteurs sans compétence immobilière : les particuliers possèdent 31 millions de logements sur 36, les petites et moyennes collectivités locales et entreprises, les artisans, les commerçants possèdent la majorité du tertiaire public et privé. La grande majorité des professionnels est spécialisée et n'a pas la vision d'ensemble de la thermique d'un logement ou d'un bâtiment.



¹ Voir dans ce numéro l'article de Jean-Christophe Visier et Albane Gaspard et la stimulante note du groupe « Réflexions Bâtiments responsables et Territoires » du Plan Bâtiment Durable, *Vers une sobriété immobilière et solidaire, les voies d'une meilleure utilisation du parc de bâtiments*, juillet 2022, http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/220711_note_sobreite_rbr-t_soumise_a_contributions.pdf.

² Haut Conseil pour le Climat, *Rénover mieux, leçons d'Europe*, https://www.hautconseilclimat.fr/wp-content/uploads/2020/11/hcc_rapport_renover_mieux_lecons_deurope.pdf, pp. 36 et suivantes.

³ C'est un peu comme si on exigeait de la filière automobile de glisser un bout de route du client sous chaque véhicule fabriqué.

Cadrage au niveau continental et national, action dans les territoires et transformation des modes de vie

Le cadre de l'action pourrait être le suivant :

- des objectifs, des règles, des moyens et une recherche développement ambitieuse au niveau européen ;
- une action de l'État centrée sur la mesure de l'impact carbone de rénovations profondes et la reconversion des personnes travaillant dans la construction neuve et la fonderie automobile vers la rénovation et la gestion des bâtiments ;
- un pilotage volontariste par des collectivités territoriales motivées, des PME, artisans et particuliers de leurs territoires¹ ;
- une transformation des modes de vie qui fait que PME, artisans et particuliers gèrent et transforment logements et bâtiments de façon décarbonée, dans le cadre d'une décarbonation progressivement volontaire de leur habitat, de leur mobilité, de leur alimentation et de leur consommation.

¹ Sur le rôle des territoires dans la transition carbone, voir J. Carassus, *Le Choc : révolution industrielle, biosphère, société*, La Tour-d'Aigues, éditions de l'Aube, chap. 6 et 7, 2019.