

LA CONSTRUCTION NEUVE : CONSTRUIRE PLUS MAIS BIEN



À PROPOS D'ÉQUILIBRE DES ÉNERGIES

Créée en 2010, Équilibre des Énergies, présidée par Dominique Bussereau, ancien ministre, œuvre pour la décarbonation de l'économie française et européenne.

Ses analyses et ses propositions visent à promouvoir l'innovation et l'excellence industrielle pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et sortir des énergies fossiles.

Avec ses membres, elle apporte son expertise et son expérience pour proposer des solutions concrètes, réalisables et acceptables au vu des réalités économiques et des aspirations de nos concitoyens.

Nous rencontrer :

Équilibre des Énergies
+ 33 (0)1 53 20 13 70
contact@equilibredesenergies.org
10, rue Jean Goujon - 75008 Paris



SYNTHÈSE

Le rythme de construction de logements neufs a diminué de façon continue au cours des 20 dernières années et plus fortement depuis le début de la présente décennie. Ce ralentissement contribue à accentuer la crise du logement.

La relance de la construction neuve doit être une priorité du prochain quinquennat au même titre que la rénovation de l'habitat.

Il est essentiel de construire des logements de qualité car ces logements sont amenés à avoir une durée de vie supérieure à 100 ans. Mais il faut parvenir à construire moins cher, sans pour autant sacrifier leur qualité. Ceci plaide pour une politique de simplification « éclairée » de la réglementation. La réglementation RE2020 a fait la preuve de son efficacité en ce qui concerne la modération et la décarbonation des consommations d'énergie. Cependant, elle fixe des contraintes fortes sur le contenu carbone de la construction, dont les exigences seront difficiles à atteindre en 2028 et 2031, et occasionneront un nouvel accroissement

du coût de la construction. Équilibre des Énergies propose de réexaminer ces dispositions et surseoir éventuellement à leur application.

De plus, il subsiste dans la réglementation des indicateurs liés au concept d'énergie primaire, intrinsèquement défavorable à l'électrification et qu'il convient de mettre en extinction. Dans l'attente de cette refonte, des mesures transitoires peuvent être prises.

Enfin, la réglementation doit être modifiée de façon à prendre en compte le besoin de refroidissement dont les canicules de l'été 2026 ont montré dans bien des cas la nécessité. Les techniques de rafraîchissement passif sont à privilégier mais ne sont pas toujours suffisantes. **L'installation de pompes à chaleur réversibles sera de plus en plus nécessaire pour garantir des conditions d'occupation acceptables en cas de canicule et rendre nos logements habitables jusqu'à la fin du siècle.**

CONSTRUIRE PLUS ET BIEN

La France connaît actuellement une crise du logement structurelle majeure à laquelle les pouvoirs publics doivent remédier.

Le ralentissement de la production de logements neufs en est l'une des causes principales. Les mises en chantier n'ont cessé de décroître depuis une vingtaine d'années à un rythme qui s'est accéléré depuis 2022 (figure 1).

► Construire plus

Cette contraction s'explique en partie par des politiques publiques, notamment par l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) qui a mis en concurrence entre eux les différents usages du foncier.

Toutefois, depuis plusieurs mois, une politique davantage orientée vers l'augmentation de l'offre de logements est menée, notamment avec le projet de loi Relance et décentralisation du logement qui vise la production de 400 000 logements par an.

Cette politique doit être poursuivie.

► Construire bien

Les débats actuels autour de la rénovation énergétique démontrent l'intérêt de construire des logements de qualité, d'autant plus qu'ils sont amenés à avoir une durée de vie supérieure à 100 ans.

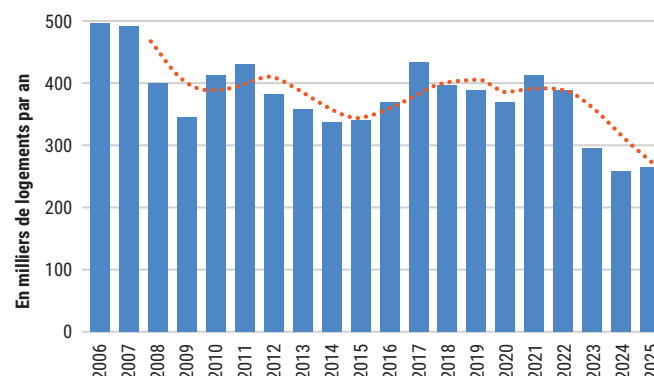


Figure 1 : Évolution des mises en chantier de logements neufs depuis 2006.

Source : Données SDES

Construire bien implique de s'assurer que ces bâtiments :

- sont respectueux de l'environnement : empreinte carbone, consommations d'eau, nuisances sonores, etc. et utilisent exclusivement des énergies déjà décarbonées, avec des équipements performants, en premier lieu les pompes à chaleur ;
- permettent de gérer de façon optimisée les différents équipements énergétiques du logement : usages thermiques, ventilation, climatisation, éclairage, recharge des véhicules électriques, production photovoltaïque ;
- sont économes en énergie pendant les périodes de froid ;
- sont en capacité d'assurer la santé et le confort des occupants pendant les périodes caniculaires ;

- assurent une bonne qualité d'usage aux occupants (évolutivité, luminosité, sensation d'espace, espace de rangement, etc.).

CONSTRUIRE MOINS CHER EN SIMPLIFIANT

Les coûts de construction des logements neufs ont fortement augmenté au cours des dernières années, de 15 à 25 % entre 2020 et 2023 selon l'Insee. Cette augmentation s'explique en partie par les surcoûts récurrents entraînés par la crise du Covid et les guerres en Ukraine et au Moyen-Orient. Cependant, cette inflation est également liée à la mise en œuvre de la RE2020, qui régit la construction des bâtiments depuis le 1^{er} janvier 2022 et impose des exigences croissantes.

Cette réglementation a non seulement cherché à réduire les consommations d'énergie mais a également apporté une inflexion majeure avec la prise en compte de l'empreinte CO₂ en exploitation et à la construction.

Commandé par la ministre du Logement Valérie Létard en 2025, le « rapport Rivaton » estime que la mise en œuvre complète de la RE2020 pourrait être à l'origine d'un surcoût de l'ordre de 11 % par rapport à la précédente réglementation, ce qui pourrait entraîner une diminution de plus de 300 000 logements construits d'ici 2035.

Équilibre des Énergies recommande de réviser la RE2020 afin de réduire les surcoûts à la construction.

► Une pause réglementaire sur le CO₂ des produits de construction

La RE2020 a en particulier introduit une contrainte progressive sur les émissions des produits de construction, c'est-à-dire la quantité de CO₂ nécessaire pour produire et installer un mur en béton, un équipement de chauffage ou encore un ascenseur.

Si les émissions à l'exploitation d'un logement, c'est-à-dire principalement les émissions liées à l'usage de l'équipement de chauffage, sont relativement simples à comptabiliser, la comptabilisation de l'ensemble des émissions liées aux produits de construction est complexe et nécessite d'obtenir des données sur l'ensemble des composants du bâtiment. La France a choisi une méthode inédite par rapport à ses voisins européens, ce qui complexifie la question.

Au surcoût administratif de la récolte de données, s'ajoute la contrainte de construire en respectant une exigence nouvelle, mais dont l'ambition est forte dès 2028 et particulièrement difficile à atteindre en 2031.

Aujourd'hui, seules 10 % des constructions atteignent le niveau de performance prévu pour 2028 sur les émissions liées à la construction, ce qui témoigne



de l'ambition de cette réglementation, y compris pour les acteurs qui anticipent habituellement les échéances à venir.

Équilibre des Énergies recommande de réexaminer la mise en application des évolutions de la RE2020 sur les émissions à la construction prévues en 2028 et en 2031 et, s'il y a lieu, d'y surseoir.

► Mettre un terme à la pénalisation des logements chauffés à l'électricité

La RE2020 comptabilise les consommations d'énergie en énergie primaire. Cet indicateur est discutable dans ses principes et se trouve être intrinsèquement défavorable à l'électricité. Dans les logements neufs, la consommation d'électricité, par rapport à celle livrée et facturée, est multipliée par 2,3. Cette pénalité n'affecte pas les autres formes d'énergie.

Dès lors, cet indicateur implique de fournir des efforts supplémentaires sur la qualité du bâti pour les logements chauffés à l'électricité, ce qui constitue un surcoût, pour un gain très marginal sur les factures des futurs occupants.

Cet effort supplémentaire est très important dans le cas des radiateurs électriques performants, qui se trouvent exclus de la majorité des configurations alors que, pour les petits logements ou lorsqu'ils sont associés à une pompe à chaleur air/air pour la pièce principale, ils constituent une solution économique aux performances satisfaisantes.

Équilibre des Énergies recommande de sortir du concept d'énergie primaire dans la RE2020, au profit de l'énergie finale, livrée et facturée aux futurs occupants.

À titre transitoire, il peut être envisagé de :

- intégrer dans la RE2020 le coefficient de conversion de l'électricité applicable aux logements existants (1,7) ;
- prendre en compte dans le calcul de la consommation en énergie primaire non renouvelable du logement (Cep,nr), le contenu en énergie renouvelable de l'électricité délivrée par le réseau.

► Recentrer les exigences sur les trois usages essentiels

La RE2020 prend en compte les usages propres à l'utilisation du logement (le chauffage, le rafraîchissement, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires), mais aussi les usages liés à l'immeuble : mobilité interne, éclairage, ventilation des parkings, etc.

Cette exhaustivité, qui est à l'origine de surcoûts, est à souligner, car au sein de l'Union européenne seule la France va aussi loin en la matière. Tous les autres pays s'en tiennent aux trois usages de base : chauffage, rafraîchissement et eau chaude. Ces trois usages représentent en moyenne 75 % des consommations, hors usages spécifiques de l'électricité (télévision, ordinateur, lave-linge, etc.).

À l'heure où la Commission européenne pousse pour une harmonisation des pratiques, Équilibre des Énergies recommande de recentrer la RE2020 sur les usages essentiels.

CONSTRUIRE MIEUX

► Reconnaître les besoins de refroidissement

La question de l'adaptation aux surchauffes prend une place croissante dans la vie quotidienne des Français. Les épisodes caniculaires, de plus en plus fréquents et intenses sous l'effet du réchauffement climatique, posent un problème de santé publique qui ne peut plus être ignoré.

Les canicules de l'été 2026 ont montré que toutes les régions sont concernées. Ces épisodes se caractérisent par des températures qui peuvent être très élevées sur l'ensemble de la journée y compris pendant la nuit.

Dans l'urgence, les occupants ont recours à une palette de solutions, en particulier aux climatiseurs mobiles, équipements importés et à l'efficacité médiocre.

La RE2020 a jusqu'à présent considéré le besoin de refroidissement comme accessoire, voire comme superflu, dans la plupart des zones géographiques. La réglementation privilégie le rafraîchissement passif, fondé notamment sur une orientation appropriée, des protections solaires et des brasseurs d'air.

Il apparaît aujourd'hui que le recours à des systèmes de refroidissement actif sera nécessaire dans bon nombre de régions, en complément du rafraîchissement passif qui demeurera la première brique. La climatisation fondée sur des pompes à chaleur air/air réversibles peut répondre à ce besoin, tout en assurant le chauffage des logements.

Équilibre des Énergies recommande de revisiter le chapitre de la RE2020 relatif au besoin de refroidissement, afin de mieux l'évaluer, de bien cerner les régions où un refroidissement actif est justifié et de privilégier les solutions efficaces.

► Généraliser le pilotage de l'énergie

Le pilotage des équipements énergétiques est devenu un axe central, surtout dans la perspective d'une électrification croissante des logements. Ce pilotage doit s'entendre pour les équipements traditionnels de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire. La RE2020 doit à présent inclure la gestion des bornes de recharge de véhicule électrique et des systèmes de production autonome, lorsqu'ils existent.

La gestion intégrée du système énergétique local est un moyen de réduire les dépenses pour le consommateur mais aussi de faire du logement et du véhicule associé un instrument de flexibilité bénéfique au réseau électrique.

► Préparer le bâtiment de demain

Les bâtiments de demain joueront ainsi un rôle clé dans l'équilibre du système électrique. Certains d'entre eux seront directement producteurs d'électricité. L'un des objectifs pourra être de maximiser l'autoconsommation de l'électricité produite, que ce soit à l'échelle du bâtiment ou à celle du quartier.

Les systèmes de stockage à demeure pourront, si le prix des batteries continue de baisser, devenir de plus en plus attractifs. Le parc devra également être capable de répondre aux signaux du réseau et aux signaux économiques, en consommant quand l'énergie est abondante et peu chère.

Équilibre des Énergies recommande que la RE2020 introduise une obligation d'installer des équipements pilotables en commençant par les véhicules électriques. Une bonification aux équipements de stockage installés à demeure pourra être envisagée.

