

ORDRE
DES
ARCHITECTES



Île-de-France



Le livre vert de la rénovation globale

Éditorial

POUR UNE MOBILISATION GÉNÉRALE EN FAVEUR DU « CHANTIER DU SIÈCLE »

Se mobiliser en réponse aux crises systémiques, annoncées depuis des années et de plus en plus palpables dans notre quotidien, est une nécessité existentielle. Le parc existant, avec ses 35 millions de logements et son milliard de mètres carrés de tertiaire public et privé, est évidemment très divers. En matière de rénovation, il n'y a ainsi souvent que des solutions spécifiques à des problèmes particuliers. Rénover le bâti ne relève pas que d'un simple geste technique et standardisé, ou d'une solution miracle, mais bien d'un **projet architectural adapté à chaque situation, à chaque bâtiment, à chaque habitant, et élaboré collectivement au service de l'intérêt public.**

Le Conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France (CROAIF) défend effectivement une vision globale de la rénovation, intégrant les dimensions architecturales, patrimoniales, sociales, environnementales et économiques. Au-delà du terme de « rénovation globale », des notions complémentaires telles que la **requalification architecturale**, la **revalorisation** ou encore **l'amélioration** traduisent tout aussi bien la complexité et la singularité des projets.

Dans un contexte marqué par l'instabilité des outils et des dispositifs de financement, susceptible de décourager les porteurs de projets, le CROAIF entend clarifier les enjeux et affirmer le rôle central de l'architecture dans la transition écologique du bâti.

Des moyens importants ont certes été engagés ces dernières années par l'État, mais les changements de cap budgétaires récents, notamment concernant MaPrimeRénov', fragilisent la dynamique engagée. Le CROAIF appelle à **l'adoption d'une loi de programmation pluriannuelle de l'habitat et de la**

rénovation, seule à même d'assurer une cohérence durable des politiques publiques, de sécuriser les financements et de fédérer l'ensemble des acteurs.

Le CROAIF salue l'engagement des collectivités franciliennes, qui continuent de soutenir la rénovation malgré des ressources contraintes, et appelle à une mobilisation générale des acteurs du logement et de la construction.

Les architectes, aux côtés des autres professionnels, entreprises, ingénieurs thermiciens, bureaux d'études, sont des acteurs clés dans ce « chantier du siècle » : ils garantissent ensemble des rénovations ambitieuses, créatrices de valeur durable, génératrices d'emplois locaux, et répondant aux enjeux de confort, de patrimoine, de cadre de vie, et de qualité architecturale.

Le CROAIF appelle à ce titre à une élévation des ambitions en s'appuyant sur des solutions opérationnelles : intensification des matériaux biosourcés et géosourcés, structuration des filières locales et de réemploi, innovation dans l'intégration des systèmes énergétiques décarbonés.

La mobilisation collective des acteurs de la construction constitue une condition essentielle pour accélérer la transformation qualitative et durable du parc bâti.

Rémi Doucet
Architecte, conseiller ordinal



Des constats partagés

SE REPOSER DAVANTAGE SUR L'EXISTANT

La rénovation du bâti occupe aujourd'hui une place centrale dans les réponses à apporter aux défis climatiques, sociaux et économiques. En France, les bâtiments représentent près de **35 % des émissions de gaz à effet de serre et 44 % de la consommation énergétique totale.**

Le parc existant, largement majoritaire, constitue donc un levier décisif pour réduire les consommations d'énergie et les impacts environnementaux.

La crise énergétique met aussi en lumière la **précarité énergétique** de nombreux ménages (difficultés à se chauffer correctement, à régler les factures), qui **touche directement à leur santé, à leur confort de vie et aux enjeux de souveraineté énergétique.**

Les logements mal isolés, souvent insuffisamment ventilés, favorisent l'apparition de problèmes respiratoires, de douleurs chroniques ou de troubles psychologiques. **Améliorer la performance des logements, c'est donc aussi améliorer le quotidien et réduire les inégalités.**

La rénovation répond par ailleurs à un enjeu territorial majeur, alors que 80% de la ville de 2050 existe déjà. Rénover, requalifier, densifier et réinvestir les tissus existants permet de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces.

Cet effort doit cependant se faire avec attention : rénover ne signifie pas uniformiser. **Le respect des architectures, des matériaux et des paysages locaux est une condition essentielle pour inscrire la rénovation dans la durée.**



AGIR SUR LES USAGES

Les grandes trajectoires énergétiques convergent aujourd'hui vers une même idée : au-delà de l'intérêt à améliorer la performance des bâtiments, et à développer des modes de production d'énergie moins carbonée, et renouvelables (EnR), il est également nécessaire d'agir sur les usages, et de **valoriser un modèle davantage tourné vers la sobriété.**

Il faut en premier lieu éviter l'« effet rebond », quand les gains techniques permis par de nouvelles innovations sont atténués, voire annulés, par un usage plus intensif des nouveaux services offerts.

Ne pouvant reposer uniquement sur des choix individuels, **cette sobriété implique aussi des décisions collectives, des règles claires et des solutions adaptées aux différents usages.**

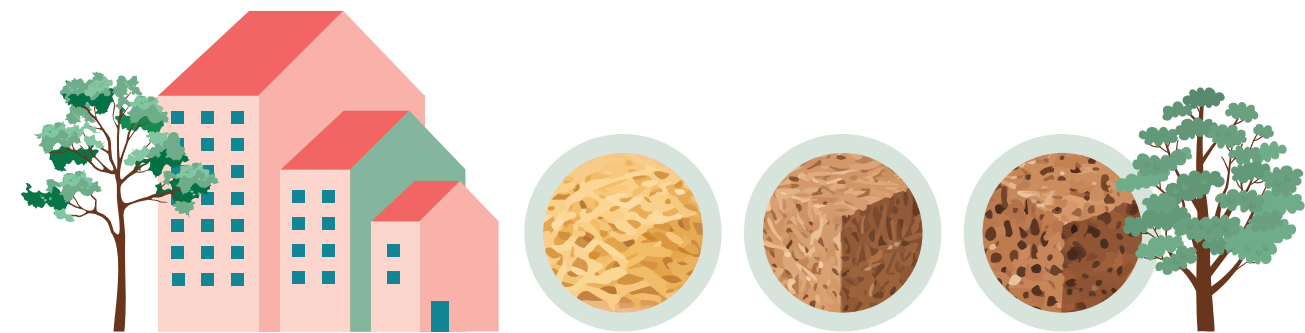
Les besoins ne sont pas les mêmes selon les occupants, les activités ou les moments de la journée. Des systèmes flexibles et bien dimensionnés permettent de concilier confort et modération des consommations.

PENSER L'ÉNERGIE À L'ÉCHELLE DU BÂTI

Les bâtiments peuvent effectivement devenir de véritables **supports de production d'énergie décarbonée.** Le potentiel du solaire en toiture, encore largement sous-exploité, le développement des pompes à chaleur, des réseaux de chaleur urbains ou de la géothermie offrent des perspectives importantes, à condition d'être bien intégrés au bâti et à son environnement.

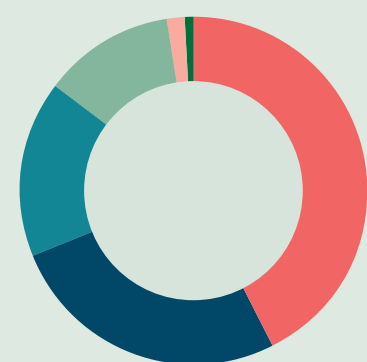
AGIR SUR L'ENVELOPPE ET LES SYSTÈMES

Une rénovation globale, architecturale et énergétique, doit agir sur l'enveloppe et les systèmes, avec le souci constant de la qualité architecturale. Coté enveloppe, l'amélioration doit viser les toitures, les murs, les planchers bas, les menuiseries extérieures, tout en traitant l'étanchéité à l'air, et la gestion de l'humidité. Coté systèmes, dans un travail d'équipe, l'amélioration va porter sur l'efficacité de la production et de la distribution de chaleur et d'eau chaude sanitaire, sur la ventilation, et éventuellement la production de froid l'été.



1

D'OÙ VIENT L'ÉNERGIE CONSOMMÉE EN FRANCE ? (SDES 2026)

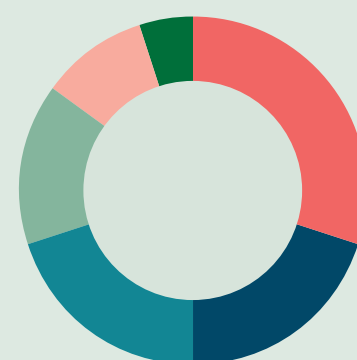


- 42,6% nucléaire
- 26,5% pétrole
- 16,4% EnR
- 12% gaz naturel
- 1,7% charbon
- 0,8% autre

→ Avec une part de 44% de l'énergie produite consommée, le bâtiment absorbe davantage que la part du nucléaire.

3

PAR OÙ S'ÉCHAPPE LA CHALEUR ? (EDF 2026)



- 30% toiture
- 20% murs
- 20% air renouvelé et fuites
- 15% fenêtres
- 10% sols
- 5% ponts thermiques

→ Le bâtiment perd de la chaleur comme une passoire.

5

LES BÉNÉFICES D'UNE MEILLEURE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



Facture d'énergie



Confort d'été et d'hiver



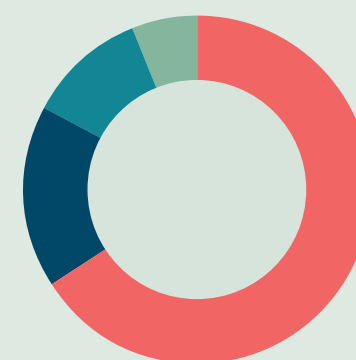
Entretien du patrimoine



Bon pour l'environnement

2

QUELLE PART REPRÉSENTE LE CHAUFFAGE DANS LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ? (SDES 2022)



- 66% chauffage
- 17% électricité spécifique
- 11% eau chaude sanitaire
- 6% cuisson

→ Le chauffage représente 2/3 de la consommation énergétique des foyers.

4

SOLUTIONS POUR UNE MAISON ÉCONOME

Enveloppe

Isolation de la toiture, des murs, des sols, et installation de fenêtres performantes

Systèmes

Production d'EnR et ventilation performante.

→ Agir sur l'enveloppe ET les équipements pour des résultats optimaux.

Une rénovation globale rend l'enveloppe plus performante l'hiver, en empêchant la chaleur de sortir, ainsi que durant l'été, en empêchant la chaleur de rentrer et en conservant la fraîcheur accumulée la nuit. Il faut aussi empêcher les apports solaires diurnes de rentrer par des occultations extérieures, sur-ventiler la nuit, privilégier les brasseurs d'air et utiliser des climatiseurs ou pompes à chaleur réversibles en dernier recours. **Le CROAIF appelle à soutenir ces dispositifs « basse technologie ».**

PROMOUVOIR DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET GÉOSOURCÉS

La rénovation est aussi l'occasion de repenser les matériaux. Les matériaux biosourcés, géosourcés et le réemploi présentent de nombreux atouts : faible empreinte carbone, bonnes performances thermiques et acoustiques, amélioration de la qualité de l'air intérieur, compatibilité avec les constructions anciennes, renforcement des filières locales et de la souveraineté.

Grâce à leur forte inertie thermique et leur capacité à absorber puis restituer l'humidité, ces matériaux gardent les logements frais en été, tout en isolant efficacement et en régulant l'hygrométrie pour conserver une sensation de chaleur confortable en hiver.

L'architecte, acteur de la rénovation globale

Dans ce contexte d'urgence climatique, l'architecte occupe une place stratégique, conciliant performance énergétique, qualité d'usage, respect du patrimoine et conformité réglementaire.

UNE INTERVENTION STRUCTURÉE À CHAQUE ÉTAPE DU PROJET

1 Le diagnostic : socle d'une rénovation efficace

L'architecte établit ou se base sur le diagnostic énergétique global, afin de définir une stratégie de travaux cohérente, et adaptée aux caractéristiques du bâti.

→ Le CROAIF préconise un **soutien financier dédié** à cette phase déterminante, qui peut être lourde pour les porteurs de petits projets, à l'image du forfait « chèque audit » mis en place par la Ville de Paris pour les copropriétés.

2 La conception : performance, qualité et durabilité

En phase de maîtrise d'œuvre, l'architecte conçoit un projet conciliant performance énergétique, qualité architecturale et maîtrise économique : optimisation de l'enveloppe, intégration d'énergies renouvelables, recours à des matériaux durables, biosourcés ou géosourcés.

→ Le CROAIF soutient la mise en place d'une aide forfaitaire spécifique à la maîtrise d'œuvre, à l'instar du chèque MOE mis en place par la Métropole du Grand Paris pour les copropriétés.



3 Le pilotage des travaux : dialogue et cohérence

L'architecte **coordonne** les intervenants, contrôle la **bonne exécution** des travaux et veille au respect des délais, sécurise l'atteinte des objectifs énergétiques et architecturaux, ou encore garantit l'obtention finale des labels et des aides.

4 L'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage : pédagogie et valorisation

Interlocuteur privilégié, l'architecte sait s'adapter à toute situation, conseille et sensibilise la maîtrise d'ouvrage à chaque étape. Il **facile le dialogue** entre tous les acteurs du projet, **explique les gains attendus** en matière de performance, de confort et de valorisation patrimoniale, et accompagne la prise en main du bâtiment afin de pérenniser les résultats obtenus.

Les apports spécifiques de l'architecte

Le recours à un architecte garantit une **approche globale, cohérente et sur mesure**, intégrant performance environnementale, qualité architecturale, contraintes techniques et valorisation patrimoniale. Prescripteurs, concepteurs, maîtres d'œuvre et conseillers, les architectes sont des acteurs incontournables du vaste chantier de transformation du parc bâti.

Professionnel assuré, l'architecte assure la **maîtrise des coûts, des délais et de la qualité d'exécution**, tout en veillant au **respect des normes et des exigences réglementaires en vigueur**.

Pour atteindre pleinement la neutralité carbone visée d'ici 2050, le rythme des rénovations énergétiques doit être accéléré pour parvenir à un million de logements rénovés chaque année, ainsi que vingt millions de mètres carrés de bâtiments tertiaires réhabilités chaque année.

La mobilisation collective des acteurs de la construction constitue une condition essentielle pour accélérer la transformation qualitative et durable du parc bâti.

L'architecture, levier essentiel de l'adaptation des villes

Chaque été, les canicules sont responsables de nombreux décès à domicile. Les personnes âgées, les jeunes, ou encore les travailleurs en extérieur sont particulièrement vulnérables. Face à des phénomènes de plus en plus intenses, et de plus en plus fréquents, les villes n'ont plus d'autre choix que de s'adapter aux différentes vagues de chaleur, mais aussi aux inondations, aux pollutions, aux pandémies, aux ruptures de réseau, et autres catastrophes amplifiées par l'action humaine. Aux côtés des acteurs publics, et de toutes les composantes professionnelles du monde de l'architecture, le CROAIF œuvre pour l'intérêt public et prolonge son action en faveur d'une meilleure adaptation des villes, notamment par la rénovation globale.

L'architecture est l'une des réponses les plus concrètes, parce qu'elle agit à l'échelle où le risque est vécu.

L'architecture intervient directement sur les corps et le confort. L'intégration de critères comme le bioclimatisme, la ventilation naturelle, l'isolation, la régulation des solaires, la pose de dispositifs d'occultation extérieurs, ainsi que le choix de matériaux à forte inertie contribuent à freiner le phénomène de surchauffe, et à oeuvrer en faveur d'un meilleur confort d'été et d'hiver.

L'architecture agit également à l'échelle de la ville et des territoires. Sols perméables, rétention, stockage et infiltration de l'eau, renaturation des espaces publics et des cours, permettent de réduire les îlots de chaleur urbains.

Cette réponse par l'architecture offre des solutions tangibles, concrètes pour les habitants, dont les responsables politiques n'ont plus qu'à se saisir, en allouant enfin à la rénovation globale les moyens qu'elle nécessite.



**Conseil régional de l'Ordre des
architectes d'Île-de-France**

148, rue du Faubourg Saint-Martin – 75010 Paris
01 53 26 10 60 – contact@croaif.org



www.architectes-idf.org