

QUE S'EST-IL PASSÉ POUR
L'IMMOBILIER
DURABLE
EN 2025 ?

FÉVRIER 2026

ÉDITO



**Geoffroy
GOURDAIN**
OID

Difficile de synthétiser en quelques pages l'année 2025, pour ce qui est de l'immobilier durable. Non seulement il n'est pas aisé d'isoler les principales briques de l'actualité réglementaire et extra-réglementaire d'une année aussi animée, mais il semble encore plus complexe de dégager une tendance de fond.

Si l'on s'en tient au seul cadre réglementaire, l'année 2025 est celle de l'aboutissement du feuilleton national « décret tertiaire » avec la publication du dernier arrêté valeurs absolues, venant l'objectif cardinal de baisse des consommations de 40% à l'horizon 2030. Mais elle est aussi, à l'échelle européenne, celle du virage omnibus au printemps, épisode le plus marquant des frictions toujours plus fortes entre contraintes économiques et ambitions environnementales.

On aurait pu s'attendre à ce que, dans un tel contexte, l'action environnementale marque le pas. Pourtant, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) illustre tant par sa production que ses observations l'engagement renouvelé du secteur. Et pour cause, les enjeux de durabilité sont chaque année plus matériels pour les acteurs de l'immobilier. Les exigences ESG ne sont plus des cibles éloignées des problématiques opérationnelles, portées par des équipes spécialisées, elles sont désormais transversales et s'insèrent dans le cœur de l'activité immobilière.

L'OID est heureux d'avoir pu accompagner cette transition en 2025, et se réjouit de prolonger ces efforts en 2026.

SOMMAIRE

EDITO	2
--------------------	----------

L'ANNÉE 2025	3
---------------------------	----------

Loi climat et résilience : première vague d'exclusion des passoires thermiques	3
Réforme du régime cat Nat	4
L'OID à l'EnerJmeeting	4
ZAN : proposition de loi TRACE	5
Du nouveau pour BIODI-Bat	5
PNACC 3 : Préparer la France à +4°C d'ici 2100	6
Omnibus : le virage de l'ESG	7
Lancement d'ARG VIP	8
Loi DDADUE	8
Booster la conversion de bureaux en logements	9
Coup d'arrêt pour MaPrimeRénov'	9
R4RE fait peau neuve	10
Quelles suites pour le RE2020	11
Les enjeux environnementaux sur la scène internationale	12

Décret tertiaire : tous les arrêtés sont publiés	13
---	-----------

L'OID au SIBCA	13
-----------------------------	-----------

Nouvelle norme ISO pour la biodiversité	14
--	-----------

Une charte pour l'adaptation	14
---	-----------

NZBA, CS3D : le recul de l'ESG ?	15
---	-----------

PPE, SNBC où en est-on ?	16
---------------------------------------	-----------

2025 : Une année pleine de nouveautés sur Bat-ADAPT	17
--	-----------

Un nouveau format pour ESREI	18
---	-----------

Ce qui a changé au 1er janvier 2026	18
--	-----------

CONCLUSION	19
-------------------------	-----------

PUBLICATIONS	19
---------------------------	-----------

L'ANNÉE 2025

PRÉAMBULE

Quels sont les éléments qui ont marqué l'actualité de l'immobilier durable au cours de cette année 2026 ?

Comme chaque année l'OID publie son bilan, pour vous résumer, en une vingtaine de capsules, les évolutions réglementaires, les initiatives majeures, les publications cadres et les événements qui ont rythmé l'année de l'association.

Merci à ceux et celles qui ont travaillé à nos côtés sur ces projets, et bonne lecture !

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE : PREMIÈRE VAGUE D'EXCLUSION DES PASSOIRES THERMIQUES

C'est un sujet qui avait beaucoup animé l'année 2024 et qui a continué d'alimenter l'actualité réglementaire de l'année 2025 : il s'agit du calendrier réglementaire frappant progressivement d'indécence les passoires thermiques. Celui-ci est entré en vigueur à compter du 1er janvier 2025 pour les logements notés G.

Certes la méthodologie de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) avait été modifiée à la mi-année 2024 pour exempter une part non-négligeable des petits logements de moins de 40 m², mais au 1er janvier 2025 les logements de DPE G représentaient encore 4,8% des résidences principales, [selon le service des données et études statistiques](#) (SDES). L'entrée en vigueur prochaine de cette contrainte réglementaire avait entraîné au cours de ces dernières années un transfert important des passoires thermiques soit vers des propriétaires occupants, soit vers des bailleurs pouvant porter des efforts de rénovations. Les Notaires de France relevaient en effet que la part des ventes de logements anciens très énergivores (classes F-G) avait fortement augmenté depuis 2021 passant de 11% à 16% en 2022, pour atteindre son niveau le plus haut, à 17%, en 2023.

Ce glissement du parc de passoires thermiques n'a cependant pas complètement résolu la problématique sociale,

conséquence de la contraction du marché locatif qu'une telle mesure pouvait provoquer, et les effets d'accélération que l'on était en droit de craindre sur une crise du logement déjà sévère.

La recherche d'un équilibre demeure cependant essentielle car le maintien des passoires thermiques dans le cadre locatif aurait couvé un problème social de bien plus grande ampleur. Il faut bien rappeler que l'adaptation au changement climatique est avant tout une prévention sociale face aux risques que feront peser des vagues de chaleur toujours plus longues et plus intenses, ou d'éventuelles irrégularités d'approvisionnement en énergie comme nous en avons déjà connues. En 2025 ces arbitrages se sont poursuivis, en défaveur de l'ambition environnementale affichée initialement par la loi Climat et Résilience, puisque la modification du facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité a continué de dépeupler artificiellement le spectre des passoires thermiques.

Cette difficile conciliation des enjeux sociaux et environnementaux ne devrait pas quitter l'actualité puisque dès le 1er janvier 2028, les logements ayant un DPE F seront, à leur tour, frappés d'indécence.

À LIRE SUR NOTRE SITE :

[Réforme du DPE : l'impossible conciliation des enjeux sociaux et environnementaux ?](#)





RÉFORME DU RÉGIME CAT NAT

L'augmentation du nombre de catastrophes naturelles et de leur intensité, sous l'effet du changement climatique, met le système de réassurance sous forte tension. Cette pression croissante a conduit le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles (CAT NAT), créé en 1982 et fragilisé financièrement, à rehausser son taux de cotisation — une hausse entrée en vigueur au 1er janvier 2025.

Jusqu'alors inchangé depuis plus de vingt-cinq ans, ce taux ne pouvait plus être maintenu face à la progression structurelle des montants d'indemnisation, régulièrement

soulignée par la Caisse Centrale de Réassurance. En conséquence, la cotisation dédiée à la couverture des catastrophes naturelles est passée, au 1er janvier 2025, de 12 % à 20 % sur les contrats d'assurance de dommages aux biens, tant pour les particuliers que pour les professionnels.

Cette évolution constitue un signal fort : elle traduit une exposition croissante de nos activités aux effets du changement climatique, au cœur desquels les dynamiques immobilières jouent un rôle déterminant.

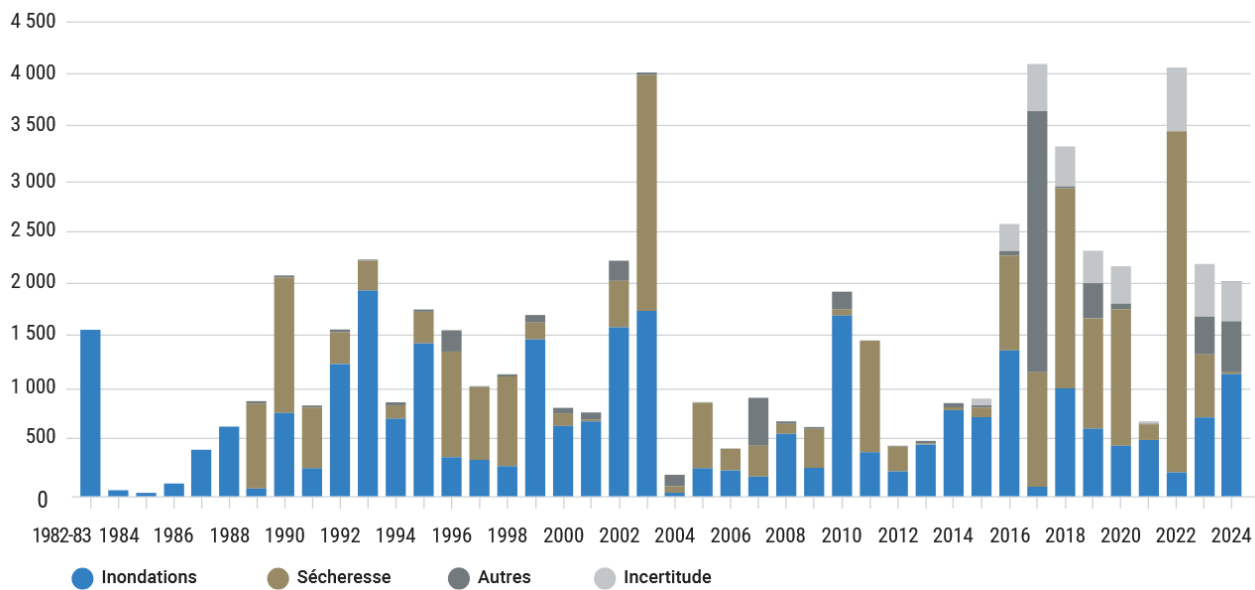


Fig. 1 : La sinistralité catastrophes naturelles Non-Auto de 1982 à 2024 (actualisée en millions d'euros 2024) - Source : CCR

L'OID À L'ENERJMEETING

Le 11 février 2025, l'OID participait à la 9ème édition de l'EnerJmeeting au carrousel du Louvre à Paris, événement dédié à l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments.

A cette occasion, l'OID a présenté les résultats de son édition 2024 du Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments (BPE). Ce cadre privilégié a permis d'étendre plus encore l'écho de ces travaux, qui comptent chaque année de plus nombreux contributeurs.

A ce titre le BPE et l'EnerJmeeting suivent la même trajectoire, reflétant l'intérêt continuellement renforcé des acteurs du bâtiment pour les enjeux de performance et d'efficacité énergétique.

Pour l'OID, qui tenait également un stand au cours de cette journée, c'était un rendez-vous important pour multiplier les échanges avec les acteurs clés de cette thématique, cœur historique des activités de l'association, et faire résonner l'ensemble des travaux des équipes Energie-Carbone.





ZAN : PROPOSITION DE LOI TRACE

Depuis la loi Climat & Résilience du 22 août 2021, l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est inscrite dans la stratégie écologique de la France : réduire de moitié le rythme d'artificialisation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, et atteindre une neutralité nette à l'horizon 2050. Face aux critiques, un premier ajustement a été apporté en juillet 2023. La loi ZAN 2 introduit une « garantie communale », autorisant chaque commune à artificialiser jusqu'à 1 ha d'ENAF, et assouplit certaines contraintes pour faciliter la mise en œuvre locale. Ces aménagements ont été conçus pour mieux accompagner les élus territoriaux dans une mise en pratique jugée difficile.

En mars 2025, la proposition de loi TRACE, adoptée au Sénat, marque un tournant : elle reporte l'objectif intermédiaire de -50 % d'artificialisation de 2031 à 2034, tout en maintenant la définition d'artificialisation à l'ENAF au-delà de 2031 et d'abandonner la définition écologique. Par ailleurs, la proposition TRACE exclut certains projets d'envergure nationale ou européenne (« PENE ») — infrastructures, lycées, projets énergétiques — des quotas d'artificialisation.

Puis, en juin 2025, la proposition de loi « Réussir la transition foncière », portée par deux députées, ajoute une dimension fiscale concurrente à la loi TRACE : ses mesures visent à encourager la renaturation et à rendre le ZAN plus attractif économiquement.

À ce jour, le calendrier de la loi Climat & Résilience est maintenu et les définitions d'ENAF et d'artificialisation restent en vigueur. Les évolutions législatives témoignent d'une volonté de concilier exigence environnementale et pragmatisme politique, mais soulèvent aussi des inquiétudes quant au risque d'affaiblissement des objectifs initiaux. Une véritable transition foncière exige un cadre juridique stable, une fiscalité incitative mais rigoureuse, et une gouvernance claire. Sans cela, les assouplissements législatifs risquent de compromettre l'objectif de sobriété foncière, en devenant un levier de spéculation plutôt qu'un instrument de protection environnementale.

DU NOUVEAU POUR BIODI-BAT

En fin d'année 2022, [BIODI-Bat](#) apparaissait sur R4RE avec un premier indicateur cartographique. Trois années plus tard, l'outil offre un éventail d'indicateurs pour donner différentes perspectives sur la biodiversité, des enjeux locaux aux performances du bâtiment, en passant par le CBSH issu des travaux nationaux du [GT7 Biodiversité](#).

L'année 2025 fut prolifique avec un parcours utilisateur créé sur mesure pour les projets de rénovation ou de construction afin de tester et comparer des scénarios, et d'encourager aux bonnes pratiques dès la conception puis en phase chantier. Vous trouverez ces fonctionnalités dans la Simulation BIODI-Bat avec deux indicateurs : CBSH (Coefficient biotope surfacique harmonisé) & Minimisation de l'empreinte biodiversité.

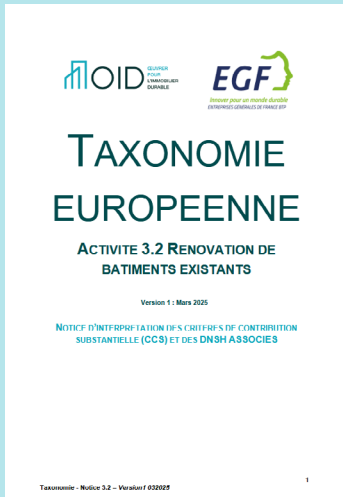
Le triptyque des co-bénéfices liés à la nature est complet avec les trois défis : Rafraichissement, Gestion des eaux pluviales, Santé et bien-être. L'objectif, à chaque fois, est d'avoir une réflexion tournée vers la contribution du site à un défi environnemental détecté sur le territoire.

Fidèle à notre démarche d'amélioration continue, deux des plus anciens indicateurs ont été améliorés. "Espaces protégés et réglementés" est plus opérationnel, avec des détails sur les espaces protégés les plus proches. Cette année, l'indicateur a été utilisé à des fins de reporting CSRD. Et, l'indicateur de "Potentiel d'accueil de biodiversité" a fait peau neuve pour mieux accompagner vos réflexions sur les actions à mettre en place et vers le recours à un.e écologue.

En 2026, BIODI-Bat continuera de jouer son rôle d'outil de vulgarisation et d'accompagnement dans vos réflexions sur la biodiversité. Toujours à l'écoute, nous ferons évoluer l'outil pour en améliorer le parcours utilisateur et travailler sur des indicateurs qui répondent à vos besoins. N'hésitez pas à assister à nos formations R4RE, poser vos questions par courriel, nous interpellier lors des événements OïD ou bien rejoindre le programme [BIG](#).

BIODIBat
ANALYSE DE RISQUES BIODIVERSITÉ





S'ALIGNER À LA TAXINOMIE SELON LE CRITÈRE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'OID, en partenariat avec EGF (Entreprises Générales de France), poursuit son travail d'accompagnement de la Taxinomie, en proposant trois notices visant à faciliter la mise en œuvre opérationnelle des critères techniques relatifs à l'objectif de « transition vers une économie circulaire », pour les activités économiques suivantes :

- 3.1 « Construction de bâtiments neufs »
- 3.2 « Rénovation de bâtiments existants »
- 3.3 « Démolition et démantèlement de bâtiments »

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par l'objectif de transition vers une économie circulaire et la filière est en phase de structuration et d'évolution. Les critères de l'objectif « Economie circulaire » incluent des enjeux de réutilisation et recyclage des déchets de construction, d'utilisation de matériaux durables, de généralisation de l'analyse du cycle de vie, et de l'intégration des principes d'adaptabilité lors de la conception du bâtiment.

Les notices ont été élaborées entre mars 2024 et mars 2025, par des membres volontaires de l'OID et d'EGF, réunis lors de plusieurs groupes de travail. Elles ont également été relues par des organismes de certifications pour compléter la partie sur les équivalences avec des certifications.



OMNIBUS : LE VIRAGE DE L'ESG

Le 26 février 2025 la Commission européenne a publié son projet de simplification Omnibus. Il consiste à simplifier la publication des reporting extra-financiers. Suite à cela, plusieurs législations ont connu des premières modifications au cours de cette année, comme la Taxinomie européenne. De nombreuses mesures sont prévues pour assouplir le reporting taxinomique : possibilité de prendre en compte des activités partiellement alignées, introduction d'un seuil de matérialité et révision des critères DNSH.

L'une des réglementations simplifiées est la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Adoptée en décembre 2022, elle renforce et harmonise les obligations de reporting ESG des entreprises assujetties. Suite au projet législatif Omnibus plusieurs modifications ont été adoptées :

- La directive Stop the Clock, adoptée en avril 2025, reporte de deux ans la publication des reportings de durabilité initialement prévue pour 2026 et 2027 pour

les entreprises dites de vague 2 et 3, soit soumises au reporting après 2025. Cette suspension temporaire permet d'offrir du temps pour simplifier les standards de reporting.

- L'acte délégué Quick Fix du 11 juillet 2025 allège les obligations de reporting en matière de durabilité pour les entreprises de la vague 1 pour les rapports de durabilité 2026 et 2027. Il prolonge à 3 ans l'application des mesures de progressivité (phase-in) prévues. Elles auront aussi la possibilité d'omettre certains standards jugés matériels moyennant une information simplifiée fournie.

Entre novembre et décembre 2025, la modification des seuils des acteurs soumis à la CSRD est préparée par les instances européennes. Les seuils finaux ont finalement été adoptés le 16 décembre. Pour l'instant, les entreprises assujetties sont celles qui dépassent les seuils suivants : plus de 1 000 employés et un CA net de 450 millions d'euros.



PNACC 3 : PRÉPARER LA FRANCE À +4°C D'ICI 2100

Le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC 3), adopté en 2023, fixe la stratégie française pour anticiper un réchauffement pouvant atteindre +4°C en 2100. Il vise à renforcer la résilience du pays, protéger les citoyens, adapter l'économie et préserver le patrimoine naturel et culturel. Ce plan s'appuie sur la Trajectoire de Réchauffement de Référence (TRACC) : +2,7°C en 2050 et +4°C en 2100, avec des mesures différenciées à court, moyen et long terme.

Ses principes stratégiques sont clairs :

- Anticipation (intégrer l'adaptation dans la loi),
- Progressivité (actions immédiates et évolutives),
- Co-bénéfices (adaptation + atténuation + biodiversité),
- Priorisation (actions « sans regrets »),
- Mobilisation (impliquer tous les acteurs),
- Différenciation (adapter aux spécificités territoriales, notamment Outre-mer).

Le Haut Conseil pour le Climat (HCC) salue cette approche mais souligne des lacunes majeures : absence d'objectifs chiffrés, indicateurs insuffisants, financement flou et gouvernance complexe. Il insiste sur la nécessité d'accélérer la mise en œuvre, d'intégrer l'adaptation dans toutes les politiques sectorielles et de renforcer la transparence.

Comment le secteur du bâtiment doit répondre au PNACC 3 ?

Le bâtiment, fortement exposé aux vagues de chaleur, aux sécheresses et aux pluies extrêmes, doit passer d'une logique énergétique à une logique climatique. Cela implique :

- Intégrer l'adaptation dans la conception et la rénovation : confort d'été sans climatisation, gestion des eaux pluviales, choix de matériaux résilients.
- Réviser les normes et PLU pour anticiper +4°C et éviter les zones à risque (argiles, inondations).
- Former les professionnels pour généraliser les solutions fondées sur la nature et les systèmes passifs.
- Planifier à long terme : le HCC recommande d'inclure l'adaptation dans la réglementation, d'accélérer la rénovation globale et d'orienter les financements vers la résilience.

Le PNACC 3 est une feuille de route ambitieuse, mais son succès dépendra de la capacité du secteur immobilier à agir vite et massivement, sous peine de coûts de réparation exponentiels et de vulnérabilités accrues.



LIVRE BLANC SOBRIÉTÉ - CHAPITRE 2 : SOBRIÉTÉS POUR L'EXPLOITATION DES BUREAUX

Ce deuxième chapitre du livre blanc sur les sobriétés a pour objectif de définir un cadre pour l'exploitation sobre des bureaux. Il s'appuie sur les groupes de travail menés en 2024 à l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

En particulier, les annexes s'appuient sur des ateliers de collaboration avec les acteurs de l'immobilier présents et ne prétendent en aucun cas à l'exhaustivité. Ce livre blanc sera complété au fur et à mesure des avancées des travaux de l'Observatoire de l'Immobilier durable à l'occasion notamment des groupes de travail Sobriétés.



LANCEMENT D'ARG VIP

Développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dans le cadre de France 2030 et financé par l'ADEME, ARG-VIP sera lancé en avril 2025. Cette application, intégrée à la plateforme R4RE et adossée à Bat-ADAPT, constitue un outil d'aide à la décision destiné à mieux prévenir les désordres liés au retrait-gonflement des argiles (RGA). Elle permettra notamment de comparer le coût de l'inaction face aux coûts des solutions d'adaptation, offrant ainsi un appui concret aux acteurs dans la gestion de ce risque émergent.

Le projet s'organise en deux volets complémentaires. Le premier, opérationnel dès avril 2025, repose sur la mise à disposition d'indicateurs d'exposition au RGA, incluant une page explicative « Le RGA, c'est quoi ? » ainsi qu'un index d'exposition intégrant des paramètres climatiques à l'horizon 2050 et des données environnementales. Une section dédiée aux facteurs aggravants, notamment la pente et la couverture du sol, enrichit également l'analyse grâce à des cartographies et indicateurs détaillés.

Le second volet, actuellement en développement, proposera une analyse multifactorielle du risque et une évaluation des coûts de l'inaction, mise en perspective avec un catalogue de solutions d'adaptation construit en partenariat avec le CSTB. Ces travaux s'appuient également sur une collaboration avec les professionnels du secteur immobilier afin de documenter la perte de valeur des biens exposés ou endommagés.

Pensé comme un bien commun numérique, ARG-VIP est accessible en open access sur R4RE, depuis le printemps 2025. L'outil vise à sensibiliser la société civile, renforcer la compréhension du phénomène RGA et offrir une géovisualisation fine des vulnérabilités du bâti, particulièrement crucial pour les bâtiments existants, souvent exclus des dispositifs actuels.

En consolidant la connaissance et la prévention du risque RGA, ARG-VIP renforce l'expertise de l'OID en adaptation climatique et confirme la mission de R4RE : accompagner la transformation du secteur immobilier face aux risques émergents.



LOI DDADUE

Paquet réglementaire particulièrement dense, peu lisible mais structurant pour la conformité réglementaire en matière d'efficacité énergétique, la loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union européenne (DDADUE) dans les domaines économique, financier, environnemental, énergétique, des transports, de la santé et de la circulation des personnes a été publiée début mai au Journal officiel.

Cette loi vise à transposer dans le droit national plusieurs exigences issues du cadre européen, en opérant des ajustements significatifs sur différents dispositifs existants.

Parmi les évolutions majeures, la loi modifie en profondeur les seuils d'obligation de réalisation des audits énergétiques. Jusqu'à présent fondés sur la taille de l'entreprise (effectifs ou chiffre d'affaires), ces seuils sont désormais déterminés

par la consommation annuelle. Toute entreprise dont la consommation dépasse 10 TJ est ainsi tenue de réaliser un audit énergétique couvrant au moins 80 % de ses consommations, à renouveler tous les quatre ans. Le premier audit devra être réalisé au plus tard le 11 octobre 2026.

La loi DDADUE vient également ajuster certaines dispositions de la loi APER, notamment en élargissant le périmètre des parkings assujettis aux obligations d'équipements en énergies renouvelables (cf. figure ci-dessous).

Enfin, le texte introduit ou précise des exigences complémentaires concernant les certificats d'économies d'énergie (CEE), ainsi que les obligations d'exemplarité énergétique des bâtiments publics, renforçant ainsi le rôle de l'État et des collectivités dans la transition énergétique.

Thème	Avant DDADUE	Après DDADUE
Toitures (bâtiments)	30 % dès 2024 → 40 % (2026) → 50 % (2027), exemptions techniques / patrimoniales / économiques	Inchangé
Responsable (parkings)	« Gestionnaire »	« Propriétaire », sauf cas de concession/délégation
Seuil de surface	≥ 1 500 m ²	≥ 500 m ² (harmonisé avec code de l'urbanisme)
Surface à couvrir (parkings)	100 % de l'emprise	50 % (harmonisé avec code de l'urbanisme)
Voies poids lourds	Incluses	Exclues du calcul
Obligation pour parkings ≥ 10 000 m ²	1 ^{er} juillet 2026	Repoussée au 1 ^{er} janvier 2028
Sanctions	Sanctions cumulatives	Non cumulables, seule la plus sévère s'applique
Substitution parking → toit	Autorisée	Interdite

Fig. 2 : Obligation de production d'EnR ou de végétalisation des toitures - Source : OID



BOOSTER LA CONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Face à la vacance croissante des bureaux, notamment en Île-de-France, une loi publiée au Journal officiel le 17 juin vise à faciliter leur transformation, en particulier en logements.

Au cours des cinquante dernières années, le développement soutenu de l'activité tertiaire a fortement accru le parc de bureaux. Mais les évolutions récentes des modes de travail — généralisation du télétravail, essor des espaces de coworking, nouvelles organisations professionnelles — ont profondément inversé cette dynamique. Aujourd'hui, avec plus de 5 millions de m² de bureaux vacants en Île-de-France, ce parc constitue un gisement majeur à mobiliser pour répondre, au moins en partie, à la crise du logement.

La loi actionne plusieurs leviers structurants. Elle permet notamment aux maires, ou aux présidents d'intercommunalités, d'autoriser, au cas par cas, des dérogations aux destinations prévues par les plans locaux d'urbanisme (PLU), afin de faciliter les changements de destination vers le logement.

Elle prévoit également la création d'un permis de construire

à destinations successives, dit « permis réversible », permettant d'anticiper dès la conception la transformation future de bureaux ou de locaux d'activité en logements.

D'autres mesures complémentaires viennent traiter les spécificités liées au logements étudiants ou aux copropriétés, parmi d'autres.

Cette loi constitue ainsi l'un des premiers jalons législatifs d'une réflexion plus large sur la sobriété foncière et l'optimisation de l'existant.



COUP D'ARRÊT POUR MA PRIME RÉNOV'

Dispositif central d'accompagnement des rénovations d'ampleur, le guichet MaPrimeRénov' (MPR) a été suspendu le 23 juin 2025. Cette suspension temporaire illustre de manière concrète l'impact des incertitudes économiques et budgétaires de l'année 2025 sur les ambitions environnementales de la France.

Lancé en 2020, MaPrimeRénov' soutient financièrement la rénovation énergétique des logements. Le dispositif est accessible à l'ensemble des propriétaires, ainsi qu'aux copropriétés, pour des logements construits depuis au moins 15 ans en métropole et occupés à titre de résidence principale. Il permet de financer des travaux visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Entre 2020 et 2024, MaPrimeRénov' a contribué à la rénovation de plus de 2,4 millions de logements, dont plus de 330 000 rénovations d'ampleur, générant près de 37 milliards d'euros de travaux. Le dispositif s'est ainsi imposé comme un levier majeur de l'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel.

Toutefois, en 2025, la conjonction de plusieurs facteurs a fragilisé son fonctionnement : une forte incertitude budgétaire, un engorgement du guichet — en partie victime de son succès au premier semestre — et le renforcement des contrôles liés à des suspicions de fraudes. Ces éléments ont conduit à une première suspension du dispositif en juin.

MaPrimeRénov' a été relancé en septembre 2025, mais de manière transitoire. Faute de validation budgétaire, une nouvelle suspension a été actée en janvier 2026.

Plus largement, cette situation met en lumière la forte dépendance de l'effort de rénovation du parc de logements à l'investissement public. Elle illustre aussi les tensions entre impératifs budgétaires et trajectoires climatiques, et les répercussions directes des incertitudes économiques de 2025 sur la mise en œuvre des politiques environnementales.



BOOSTER DES ENR&R - UN ENSEMBLE DE GUIDES

En partenariat avec le Booster des ENR&R, l'OID a publié au printemps une série de guides destinés à accompagner le déploiement des énergies renouvelables et de récupération.

Ceux-ci explorent les avantages économiques et environnementaux de la géothermie (1), du solaire photovoltaïque (2), du solaire thermique (3), et de la récupération des eaux grises (4).

Sur chacun de ces sujets sont détaillées les étapes essentielles pour mener à bien un projet, depuis l'évaluation des besoins énergétiques jusqu'à l'installation et la maintenance.

Enfin l'objectif de ces ressources est aussi de mieux comprendre les démarches réglementaires et les aides financières disponibles pour chaque type de projet.

R4RE FAIT PEAU NEUVE

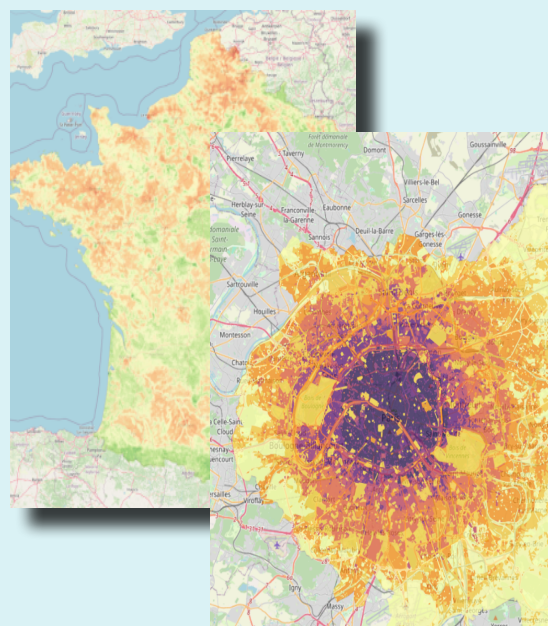
Cette année, au-delà des évolutions techniques propres aux outils Bat-ADAPT et BIODI-Bat, **R4RE** a aussi connu une transformation de son fonctionnement, de son interface, et de l'expérience utilisateur.

Dès janvier, R4RE a pris un tournant et a ouvert son mode « connecté », conçu pour la gestion de portefeuille, à tous les utilisateurs. L'accès n'est plus réservé aux seuls membres de l'OID et se fait désormais via un abonnement annuel. En complément, un compte « démo » permet d'en tester gratuitement les fonctionnalités pendant un mois. Le mode « non connecté » reste gratuit, permettant de réaliser des analyses ponctuelles via Bat-ADAPT et BIODI-Bat.

Parallèlement, la vitrine du site a été mise à jour en avril puis en septembre. La page « Accueil » a été repensée, l'inscription à la newsletter a été simplifiée, un carrousel dynamique valorisant les nouveautés et événements de R4RE ajouté. La page Documentation, quant à elle, a été restructurée pour faciliter la recherche d'informations et ses miniatures ont été mises à jour.

L'ensemble de la plateforme est en constante évolution pour répondre aux retours utilisateurs et à leurs besoins. Plusieurs améliorations de l'expérience utilisateur ont donc également vu le jour. Pour en citer quelques-unes : le formulaire d'ajout de bâtiment s'ouvre désormais dans une fenêtre « pop-up » centrale, plus large et plus ergonomique ; en mode non connecté, la saisie de l'adresse devient obligatoire pour fluidifier l'expérience ; les cases à cocher permettent de sélectionner individuellement les bâtiments de la base de données...

En 2026, nous poursuivrons cette dynamique afin de continuer à faire évoluer R4RE vers une plateforme toujours facile d'utilisation, centrée sur ses utilisateurs et alignée avec leurs besoins.



R4RE
RESILIENCE
FOR
REAL
ESTATE

QUELLE SUITE POUR LA RE2020 ?

Entrée en vigueur en 2022, la RE2020 poursuit trois objectifs majeurs pour la construction neuve : réduire les consommations énergétiques et décarboner l'énergie, diminuer l'empreinte carbone des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie, et garantir le confort des occupants face aux épisodes de forte chaleur.

Cette réglementation structurante s'inscrit dans une trajectoire progressive, avec un renforcement échelonné des seuils d'émissions de CO₂ sur le cycle de vie des bâtiments (cf. calendrier ci-contre).

Cependant, à l'approche des nouveaux seuils prévus en 2025, plusieurs limites ont été identifiées et notamment un surcoût d'investissement - estimé à +11 % à horizon 2035- , un déficit de production de logements évalué à 211 000 unités, et une intégration encore partielle des enjeux d'adaptation climatique - les enjeux de confort d'été étant peu intégrés aux attentes de la réglementation.

Pour répondre à ces difficultés, un rapport commandé par le ministère du Logement propose d'ajuster la RE2020 sans en remettre en cause les objectifs, en agissant sur quatre axes

- sécuriser et simplifier les méthodes de calcul,
- assouplir les conditions de mise en œuvre pour limiter les freins à la construction,
- mieux valoriser la durabilité et la qualité d'usage des bâtiments,
- et renforcer la cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'adaptation climatique.

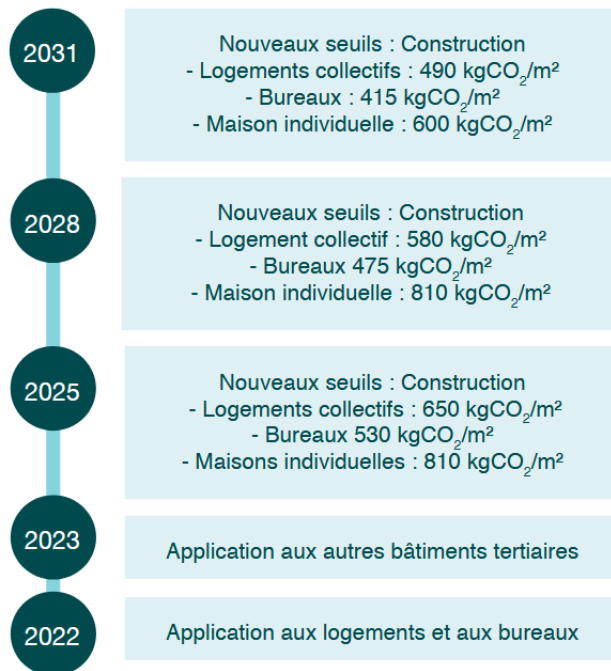


Fig. 3 : Calendrier d'application de la RE2020 à la date de son entrée en vigueur - Source : OID



CSRD - BENCHMARK DES PREMIERS RAPPORTS DE DURABILITÉ IMMOBILIERS

Pour la première année de parution des rapports de durabilité au format de la Directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), l'OID a réalisé un benchmark sur une sélection de 9 acteurs français immobiliers (foncières et promoteurs).

Cette directive européenne a pour objectif d'harmoniser le reporting extra-financier des entreprises européennes en proposant des standards (ESRS) sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

L'objectif est d'étudier la présentation et le contenu des rapports de durabilité, dont l'analyse de double matérialité, et mettre en valeur les meilleures pratiques et identifier les thématiques les plus matérielles pour le secteur.

Retrouvez les grandes tendances qui se dégagent et des exemples de contenu sur chacun des 10 standards ESG de la CSRD dans le benchmark.

DÉCRET TERTIAIRE : TOUS LES ARRÊTÉS SONT PUBLIÉS

Paru en juillet 2019, le Décret relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usages tertiaires, ou « décret tertiaire », s'inscrit dans le cadre de la Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTCEV) de 2015 et la loi Elan de 2018. Il a pour but d'imposer une réduction progressive des consommations d'énergie finale des bâtiments tertiaires de -40 %, -50 % et -60 % respectivement à horizon 2030, 2040 et 2050, relativement à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

Par ailleurs, afin de ne pas pénaliser les bâtiments d'ores et déjà peu énergivores, des seuils de consommation dits en valeur absolue ont été définis. Par exemple, dans le cas où une baisse de 40 % ferait passer l'objectif 2030 d'un bâtiment sous ce seuil, l'acteur assujéti pourra choisir ce dernier comme nouvel objectif. Afin de rendre compte de la réalité des activités tertiaires hébergées dans ces bâtiments, les objectifs en valeur absolue sont définis pour chacune des plus de 500 sous-catégories d'activité retenues (regroupées en 60 catégories d'activité). Ces seuils sont définis dans des arrêtés « valeurs absolues » successifs.

Les trois premiers arrêtés (I à III), publiés entre novembre 2020 et novembre 2023, ont entre autres introduit les seuils 2030 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement, les entrepôts logistiques, les hébergements touristiques, l'hôtellerie, les restaurants et les data centers. Les arrêtés valeurs absolues IV et V, publiés respectivement en février et juillet 2024, ont introduit les objectifs pour de nombreuses catégories d'activités (santé, justice, sport, stationnement, culture et spectacle, transport...), et ont apporté des modifications à certaines valeurs publiées précédemment (logistique, enseignement...).

Publié en septembre 2025, l'arrêté valeurs absolues VI est venue compléter cette litanie, couvrant notamment les commerces, cinémas, banques et autres sous-catégories jusqu'ici manquantes.

Malgré cette extrême subtilité, les données récoltées par l'OID (cf. BPE p.15) montrent que pour le moment le parc de bureau n'est pas en voie d'atteindre les objectifs fixés par cette réglementation.



L'OID AU SIBCA

En septembre, l'OID a marqué un temps fort de l'année en participant activement à la 4e édition du Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA). Organisé par SIBCA Events et l'Association BBCE au sein du Grand Palais, l'événement a rassemblé plus de 12 500 professionnels, 200 exposants et 320 intervenants autour des grands enjeux climatiques du secteur immobilier. Décarbonation des bâtiments, transformation des territoires, renaturation, adaptation climatique et innovations industrielles ont animé une édition placée sous le haut patronage du Président de la République et parrainée par le climatologue Jean Jouzel.

L'un des éléments phares du salon a été le Pavillon Biodiversité et Adaptation Climatique, un espace inédit entièrement dédié aux leviers permettant de renforcer la résilience des projets et des territoires : végétalisation, gestion de l'eau, géothermie, trames écologiques, conception bioclimatique... Co-conçu par l'OID aux côtés de N'CO Conseil, de l'IBPC – International BiodiverCity Properties Council, et de l'Unep – Les Entreprises du Paysage, avec le soutien de Covivio et France GéoÉnergie, et aménagé par Les Jardins de Gally, ce pavillon a proposé trois jours de contenus structurés autour de trois thématiques majeures : la valeur immobilière liée à la biodiversité, les conditions d'une renaturation réussie et le rôle des acteurs dans la réparation du vivant.

À travers BIG by OID, l'Observatoire a contribué à positionner la biodiversité comme un pilier essentiel de l'adaptation climatique dans l'immobilier. L'accueil très positif du public et des partenaires confirme la montée en puissance de ces sujets au sein de la filière. Face à ce succès, le Pavillon Biodiversité et Adaptation Climatique sera renouvelé et renforcé pour l'édition 2026 du SIBCA.





NOUVELLE NORME ISO POUR LA BIODIVERSITÉ

Concernant la biodiversité, les signaux s'accumulent, parfois imparfaits ou fluctuants, mais bien réels. Reporting CSRD via l'ESRS E4 Biodiversité, cadres SBTN et TNFD, initiative 'Entreprises engagées pour la Nature' : un socle commun se construit progressivement.

Publiées en octobre dernier, les premières normes internationales sur la biodiversité, l'ISO 17298 et l'ISO 17620 renforcent le mouvement vers un langage partagé, des exigences mesurables, comparables et auditables.

La norme 17298 propose une approche stratégique et organisationnelle. Point notable : le texte réaffirme la nécessité de mettre en cohérence les actions avec les initiatives locales et l'importance de consulter systématiquement des experts locaux et d'associations de protection de la biodiversité.

La norme 17620 se concentre, quant à elle, sur le Biodiversity Net Gain pour les projets immobiliers et d'infrastructures. L'objectif étant de valoriser la biodiversité sur les sites si bien que son état mesurable soit meilleur qu'avant le début du projet.

Il s'agit toutefois d'une démarche volontaire, signe d'une maturation lente des acteurs économiques. L'horizon n'en est pas pour autant assombri... Comme pour les autres sujets environnementaux, il faut espérer que le marché s'empare de ces standards (financeurs, labels, maître d'ouvrage...). Le volontariat ne signifie donc pas facultativité : comme pour le climat et le carbone, il peut progressivement se transformer en quasi-standard dès que les acteurs économiques s'en saisissent. A titre d'exemple, la Certification Effinature déclare avoir déjà aligné ses référentiels sur ces normes.

Tous ces standards se co-alimentent et travaillent à leur interopérabilité. La convergence progressive entre cadres volontaires, normes internationales et exigences européennes témoigne d'un mouvement structurel. L'enjeu se déplace désormais vers la visibilité et l'appropriation. Aux entreprises désormais de se saisir de ces outils pour s'engager concrètement.

À LIRE SUR NOTRE SITE :

[*Normes ISO 17298 et 17620 : potentiels catalyseurs pour les entreprises*](#)

UNE CHARTE POUR L'ADAPTATION

Le Plan Bâtiment Durable et l'Observatoire de l'Immobilier Durable, avec le soutien de l'IFPEB, ont lancé la Charte d'engagement pour l'adaptation au changement climatique. Cette initiative structurante vise à accompagner les acteurs de l'immobilier dans l'anticipation des risques climatiques et la transformation progressive de leurs pratiques afin de renforcer la résilience du parc bâti. Conçue en priorité pour les maîtres d'ouvrage, la charte a vocation à être élargie à d'autres acteurs de la filière à moyen terme.

La charte propose un cadre volontaire mais ambitieux, fondé sur trois niveaux d'engagement complémentaires. Les signataires s'engagent d'abord à agir sur leurs actifs, en réalisant des diagnostics de risques climatiques, en définissant des objectifs opérationnels et en déployant des actions d'adaptation concrètes et efficaces. Ils s'engagent également à mobiliser leurs organisations en interne, notamment par la formation des équipes et l'exemplarité sur leurs propres sites et lieux de travail. Enfin, la charte vise à faire progresser l'ensemble de la filière, en encourageant le partage de retours d'expérience, la montée en compétences des prestataires et la co-construction des standards de demain.

Pour soutenir la mise en œuvre de ces engagements, la charte s'appuie sur une boîte à outils opérationnelle et évolutive. Celle-ci regroupe des exemples d'actions, des ressources méthodologiques, des indicateurs de suivi, ainsi que des dispositifs de formation, permettant aux acteurs d'adapter leurs démarches à leur contexte, leurs moyens et leur calendrier. Soucieuse de limiter la charge de reporting, la charte privilégie une dynamique collective d'apprentissage et de progrès continu.

L'événement de lancement s'est tenu le 13 octobre 2025, à l'occasion d'une soirée-conférence réunissant les directions de 19 entreprises, suivie de la signature officielle de la charte. Le suivi de cette initiative se poursuivra tout au long de l'année 2026 à travers plusieurs ateliers de travail, durant lesquels les signataires contribueront à l'élaboration de fiches outils et au partage de pratiques au bénéfice de l'ensemble de la filière.





NZBA, CS3D : LE RECUL DE L'ESG ?

Après l'épisode « Omnibus » initié au printemps, l'automne 2025 a été marqué un second temps de remise en question des ambitions ESG à l'échelle internationale.

Fragilisée depuis plusieurs mois, la Net-Zero Banking Alliance (NZBA) est devenue le symbole de ce reflux. Lancée en 2021 dans le cadre de l'Initiative financière du Programme des Nations unies pour l'environnement (UNEP-FI), elle visait à inciter les banques à aligner leurs portefeuilles de prêts et d'investissements sur une trajectoire de neutralité carbone. Confrontée à une vague de retraits — notamment à la suite du changement de cap opéré aux États-Unis — l'alliance a cessé ses activités en septembre 2025.

Dans un contexte de compétition économique accrue, cette inflexion a rapidement produit des effets en Europe. Face à une approche américaine assumant un net relâchement des exigences environnementales, les cadres européens ont été à leur tour ciblés. Après la CSRD, c'est le devoir de vigilance ou CS3D qui a été réintroduit dans le processus législatif.

À l'issue des arbitrages, le dispositif a été substantiellement révisé : les seuils d'assujettissement ont été relevés de 1 000 salarié-es et 450 M€ de chiffre d'affaires à 5 000 salarié-es et 1,5 Md€, ne laissant que 30 % des entreprises initialement concernées dans le spectre de cette refonte. Les délais de mise en œuvre ont été allongés et les exigences allégées, notamment avec l'abandon de l'obligation de plans de transition climatique. L'approche devient ainsi davantage fondée sur les risques, laissant aux entreprises une plus grande marge de priorisation.

Pour autant, ce décrochage réglementaire et para-réglementaire observé à l'échelle internationale ne se traduit pas de manière uniforme au niveau opérationnel, en particulier dans le secteur immobilier. Les enseignements issus des travaux menés par l'OID — notamment l'étude sur les fonds immobiliers grand public (cf. ci-dessous) et le Baromètre de l'Immobilier Responsable (cf. p.16) publiés fin 2025 — dessinent un tableau sensiblement différent.



PRATIQUES ESG ET LABÉLISATION ISR DES FONDS IMMOBILIERS GRAND PUBLIC - QUATRIÈME ÉDITION

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), en partenariat avec l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), livre une analyse approfondie des pratiques en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) par les gestionnaires de fonds immobiliers (SCPI, OPCI, SC).

Elle dresse un état des lieux détaillé des objectifs, des indicateurs de performance, des ressources allouées et des méthodologies adoptées pour répondre aux exigences de la réglementation SFDR et du Label ISR français, tout en identifiant les tendances émergentes dans le secteur. Les indicateurs de la Taxinomie européenne (ou Taxonomie) sont également analysés. Enfin, l'édition 2025 intègre un chapitre consacré à la finance à impact.



PPE, SNBC OÙ EN EST-ON ?

Si la troisième version du Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3) a été publiée début 2025, les deux autres piliers de la Stratégie française énergie-climat (SFEC) se font toujours attendre : la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) et la Stratégie nationale bas carbone (SNBC).

Introduite par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) en 2015, la PPE constitue le document stratégique de pilotage de la politique énergétique française. Fixée par décret pour une durée de dix ans, elle doit être révisée tous les cinq ans. La révision attendue en 2024 devait ainsi définir les orientations pour la période 2024-2028.

La SNBC, quant à elle, est la feuille de route climatique de la France. Elle définit la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à l'atteinte de la neutralité car-

bone en 2050, à travers des objectifs intermédiaires appelés « budgets carbone ». Révisée elle aussi tous les cinq ans, la dernière version devait fixer le cap pour 2024-2028, tout en ouvrant des perspectives pour la période 2029-2033.

Ces deux textes structurants ont toutefois été fortement retardés par l'instabilité politique des derniers mois. Aucun gouvernement n'est parvenu à faire aboutir ce double chantier, désormais repoussé de près de deux ans.

Un premier signal a néanmoins été envoyé en décembre 2025, avec la publication par le ministère de la Transition écologique d'un projet de SNBC. Pour la première fois, celui-ci intègre un objectif portant sur les émissions importées, faisant de la France l'un des premiers pays à se doter d'un objectif explicite de réduction de son empreinte carbone.



Fig. 4 : Les 7 objectifs fondamentaux de la SNBC 3 - Source : Ecologie.gouv



BAROMETRE 2025 DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS (BPE)

L'édition 2025 du Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments présente les indicateurs de consommation énergétique, émissions de gaz à effet de serre, consommation d'eau et production de déchets pour la France et les catégories de bâtiments suivantes : bureaux, centres commerciaux, commerces alimentaires et non-alimentaires (nouveau en 2025), hôtels, logistique, résidentiel, hôpitaux et cliniques, EHPAD et EMS.

Pour la première fois, des indicateurs portant sur d'autres pays européens (Allemagne, Italie, Espagne...) sont présentés.

Ces indicateurs sont calculés sur une base de données de 32 700 bâtiments représentant 123 millions de m², collectées auprès de 53 sociétés (contributeurs 2025).

Méthodologie : Depuis 2024, la totalité des indicateurs des années précédentes est recalculée à périmètre constant afin d'intégrer les nouvelles données collectées, les nouveaux contrôles-qualité, l'évolution des facteurs de conversion des différentes énergies, dans l'objectif de présenter une évolution cohérente des consommations.



2025 : UNE ANNÉE PLEINE DE NOUVEAUTÉS SUR BAT-ADAPT

Cette année, Bat-ADAPT franchit une étape décisive avec le déploiement de nouveaux modèles «Chaleurs», repensés pour la France hexagonale et l'Europe. Cette refonte introduit de nouveaux indicateurs climatiques prospectifs, communs aux deux modèles. Pour la France hexagonale, les scénarios TRACC et de nouvelles données sur les îlots de chaleur urbains (ICU) couvrant désormais l'ensemble des agglomérations ont été ajoutés. Pour l'Europe, la résolution des données a été significativement améliorée grâce à l'intégration des données Copernicus (passant d'une précision de 100 km à 25 km) permettant une analyse plus fine et détaillée. Cette mise à jour améliore significativement la précision et la pertinence des modèles, notamment pour les calculs des scores d'exposition climatique.

L'été 2025 a également marqué le lancement d'une fonctionnalité innovante : la Simulation adaptation. Désormais, les utilisateurs peuvent tester virtuellement des actions adaptatives priorisées et comparer les vulnérabilités avant/après la mise en œuvre des solutions. La simulation adaptation peut être exportée et enregistrée comme stratégie d'adaptation. La page dédiée a par ailleurs été optimisée pour intégrer des déclinaisons d'actions plus précises, renforçant la cohérence entre les vulnérabilités identifiées et les plans d'action.

En octobre, une révision de la sémantique des indicateurs d'exposition clarifie désormais la distinction entre exposition et risque.

En décembre, des optimisations pour des indicateurs de vulnérabilité climatique sont déployées. Les scores d'évaluation des critères du bâtiment sont harmonisés de 0 à 5 sur l'ensemble des matrices. La sélection de l'option « Non applicable » n'impacte plus négativement le score total, tandis que les critères « Non renseignés » reçoivent systématiquement la note la plus défavorable. Des nouvelles modalités, « Sous-sol sacrificiable », « zone refuge incendie », « Ventilation mixte (naturelle et mécanique) » sont ajoutées. Enfin, les matrices intègrent désormais des seuils de notation détaillés pour chaque sensibilité.

Bat  ADAPT

POUR EN SAVOIR PLUS :

[Journal des modifications - R4RE](#)



BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER RESPONSABLE 2025 (BIR)

L'OID publie la 8ème édition du Baromètre de l'Immobilier Responsable.

Le Baromètre de l'Immobilier Responsable a pour ambition d'offrir une vue d'ensemble du marché de l'immobilier vis-à-vis de ses pratiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et de l'intégration des exigences réglementaires en matière de durabilité.

Pour cette 8e édition, 80 questionnaires ont été collectés et 18 entretiens qualitatifs menés, permettant une représentativité du marché immobilier français.

Il met en lumière les tendances et les avancées des acteurs face aux enjeux ESG, en identifiant les leviers mis en œuvre, les difficultés rencontrées ainsi que les initiatives déployées pour adapter les activités immobilières aux exigences de durabilité et de transition écologique.

L'OID est accompagné par un comité de Partenaires immobiliers composé par les différentes organisations représentatives du secteur de l'immobilier (l'ASPIM, Delphis, France Assureurs, la FEI, l'IEIF, la FPI et l'IFPIIm), et par un comité d'Experts, composé de 12 sociétés, 2 représentants de chaque typologie d'acteurs (sociétés de gestion de portefeuilles, investisseurs institutionnels, sociétés immobilières cotées, promoteurs, financeurs et bailleurs sociaux).



LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LA SCÈNE INTERNATIONALE



COP 16 - FÉVRIER

Les récentes éditions de la COP16 sur la biodiversité, tenues à Cali (Colombie) en octobre-novembre 2024 et à Rome en février 2025, ont souligné l'urgence d'intégrer des solutions fondées sur la nature dans les politiques urbaines et environnementales. Malgré des avancées substantielles, les négociations à Cali ont échoué sur le financement et les mécanismes de suivi, faute de consensus. En effet, la réunion initiale ne s'est pas conclue officiellement, provoquant frustration et sentiment d'inachèvement.

La session extraordinaire à Rome (25–27 février 2025) a permis de surmonter ces blocages. Les États parties se sont mis d'accord sur une stratégie de mobilisation de 200 milliards de dollars par an d'ici 2030, dont un soutien accru aux pays en développement : 20 milliards d'ici 2025, puis 30 milliards en 2030.

À LIRE SUR NOTRE SITE :

[*De Cali à Rome, la COP16 : transformer l'immobilier pour préserver la biodiversité*](#)

UNE SEPTIÈME LIMITE PLANÉTAIRE FRANCHIE - SEPTEMBRE

En septembre, le Planetary Boundaries Science Lab a annoncé que sept des neuf limites planétaires définies pour garantir un fonctionnement stable de la Terre ont désormais été franchies. La dernière en date concerne l'acidification des océans, phénomène directement lié à l'absorption du dioxyde de carbone émis par nos activités.

Les enjeux sont multiples. L'acidification fragilise les récifs coralliens, réduit la résilience des écosystèmes marins et menace la sécurité alimentaire de millions de personnes dépendant de la pêche. Elle affecte aussi la capacité des océans à jouer leur rôle de régulateur du climat en absorbant le CO₂.

COP 30 - NOVEMBRE

La COP30, tenue à Belém en novembre 2025, s'est conclue par un accord jugé à minima insuffisant pour replacer la trajectoire mondiale sur l'objectif de limitation du réchauffement à 1,5°C, notamment en raison du manque d'ambition sur la réduction des émissions et de l'absence d'engagements clairs sur la sortie des énergies fossiles et la fin de la déforestation.

Des avancées ont cependant été obtenues en matière de soutien aux pays les plus vulnérables, avec un objectif de hausse des financements pour l'adaptation, tout en appelant à une contribution accrue de tous les grands émetteurs.

UN NOUVEAU FORMAT POUR ESREI

Face aux enjeux ESG actuels, l'OID est convaincu que l'échelle européenne constitue une dimension essentielle de l'action collective. D'une part, de nombreuses décisions structurantes émanent des institutions européennes ; d'autre part, un nombre croissant d'acteurs de l'immobilier s'engage désormais à cette échelle.

Dans ce contexte, l'association souhaite renforcer et rendre plus accessible son programme européen, European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI).

À compter de 2026, ESREI évolue vers un programme plus opérationnel, destiné à permettre aux acteurs engagés de partager leurs pratiques et de travailler en intelligence collective sur les problématiques qu'ils rencontrent à leurs différentes échelles d'intervention. Afin d'élargir son périmètre et de faciliter l'engagement, ESREI devient une option à l'adhésion, déclinée en trois niveaux : Basic, Advanced et International, ce dernier étant dédié aux structures non françaises.

Pour toute information sur les travaux d'ESREI, les structures intéressées peuvent contacter : esrei@o-immobilierdurable.fr.

	BASIC	ADVANCED	INTERNATIONAL
Access to resources	Yes	Yes	Yes
Regulatory newsletter	Yes	Yes	Yes
Participation in working groups	No	Yes	Yes
Webinars	No	Yes	Yes
Annual event	Paid access	Free access	Free access
Featured in ESREI communications	No	Yes	Yes



CÉ QUI A CHANGÉ AU 1ER JANVIER 2026

Après une année particulièrement dense en actualités environnementales, comme ce fut le cas en 2025, l'attention se porte naturellement sur le 1er janvier, date d'entrée en vigueur de nombreuses mesures adoptées les mois précédents.

Sans constituer un véritable basculement réglementaire, le 1er janvier 2026 marque néanmoins plusieurs évolutions significatives. Il correspond tout d'abord au lancement de la sixième période des certificats d'économies d'énergie (CEE), qui s'étendra jusqu'en 2030.

Entre également en vigueur le décret reportant l'échéance du dispositif BACS pour les bâtiments dont la puissance installée dépasse 70 kW. Initialement prévue pour 2027, cette obligation est désormais alignée sur le calendrier européen, avec une entrée en application repoussée à 2030.

Enfin, ce 1er janvier est marqué par une évolution méthodologique majeure : la modification du coefficient de conversion de l'électricité de l'énergie finale vers l'énergie

primaire dans les diagnostics de performance énergétique (DPE) et les audits énergétiques. Ce coefficient passe de 2,3 à 1,9, ce qui conduit, à méthode constante, à la sortie d'environ 700 000 logements du périmètre des passoires énergétiques.

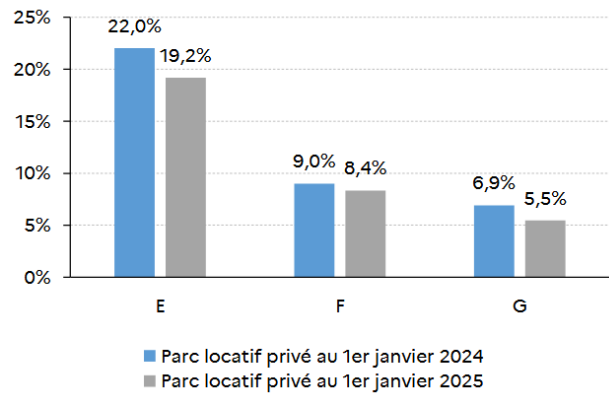


Fig. 5 : Répartition des étiquettes E, F et G du parc locatif privé aux 1er janvier 2024 et 2025 - Source : SDES



CONCLUSION

5 POINTS À RETENIR

Un contexte économique contraint. Déterminante commune à la majorité des **1**urs, les conditions économiques se sont contractées réorientant les acteurs vers les enjeux environnementaux les plus matériels.

Un cadre mondial en perte de vitesse. Illustrée par les prises de positions **2**éricaines, et les conclusions laborieuses des dernières COP, le cadre mondial se révèle être, pour certaines organisations, un frein à des prises de position engageantes.

Des enjeux environnementaux toujours plus matériels **3**pour les acteurs mobiliers. Les acteurs de l'immobilier se recentrent sur les thématiques les plus sensibles, et les défis rencontrés en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, ont un impact toujours plus prononcé sur leurs opérations.

Vers une transition juste ? A la croisée des ambitions climatiques et des contraintes **4**omiques se cristallisent bien souvent des tensions sociales. La conjugaison des efforts sociaux et environnementaux demeure un chemin à explorer.

Une montée en compétence progressive du secteur. **5**A l'image des outils de l'OID, la maturité des connaissances et des compétences du secteur ont certainement passé un cap, et les problématiques ESG dépassent désormais le spectre de travail des seules équipes spécialisées.

PUBLICATIONS

En 2025, l'Observatoire de l'Immobilier Durable a publié :

10 ÉTUDES ET BAROMÈTRES

dont le [Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des bâtiments \(BPE\)](#), ainsi que le [Baromètre de l'Immobilier Responsable \(BIR\)](#).

17 DÉCRYPTAGES ET OUTILS

39 ARTICLES

Tout notre travail est disponible sur notre [centre de ressources](#) ou sur le [site de l'OID](#).

NOUS CONTACTER

Observatoire de
l'Immobilier Durable
12 rue Vivienne
75002 Paris

contact@o-immobilierdurable.fr

o-immobilierdurable.fr

www.taloen.fr

