

Sustainable
Construction

TALKS

FRANCE

BY SAINT-GOBAIN
PARIS
7 Octobre 2025

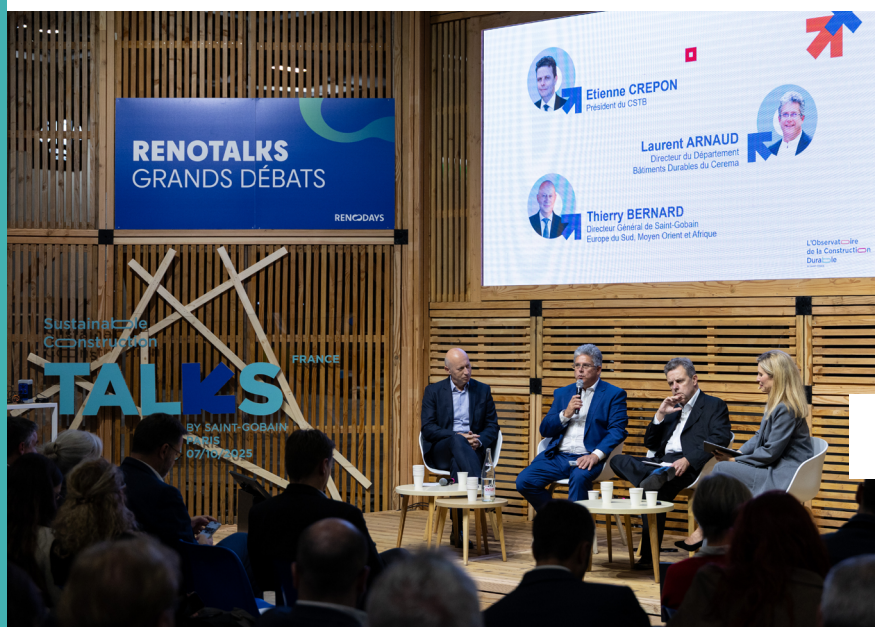
Mesure et garantie de la performance, moteurs clés et conditions préalables à la rénovation énergétique.

TAKEAWAYS

Face à la nécessité de déployer des outils de mesure robustes qui renforcent la confiance et l'engagement des parties prenantes dans la rénovation des bâtiments, Saint-Gobain a annoncé, à l'occasion du Sustainable Construction Talk France, sa décision de céder à l'État français les droits d'utilisation, en France, de la méthode QUB®, une solution de mesure de la performance énergétique développée par Saint-Gobain Research.

La solution QUB® se présente sous la forme de plusieurs modules qui, installés à l'intérieur d'un logement, permettent de mesurer scientifiquement ses performances énergétiques et thermiques réelles.

En fournissant des résultats objectifs de nature à lever les obstacles au lancement d'opérations de rénovation à grande échelle, QUB® joue un rôle clé dans l'ouverture de nouvelles voies de financement, indispensables à la transition énergétique du parc résidentiel français.



L'Observatoire
de la Construction
Durable
BY SAINT-GOBAIN

SAINT-GOBAIN FRANCE

met gratuitement à la disposition de l'État français les droits d'utilisation de la méthode QUB® pour la mise en œuvre de la mesure de la performance énergétique.

Lors du salon Renodays, un forum majeur dédié à la rénovation globale et efficace des bâtiments, Saint-Gobain s'est engagé à démocratiser la mesure de la performance grâce à une solution simple, fiable et applicable, condition préalable au développement de nouveaux modèles de financement. Thierry Bernard, Directeur Général de Saint-Gobain Europe du Sud, Moyen-Orient et Afrique, a ouvert l'événement en partageant sa conviction profonde qu'à ce moment charnière pour la rénovation énergétique, Saint-Gobain a un rôle de premier plan à jouer dans la conduite du changement dans ce secteur.

Saint-Gobain plaide pour que la performance de la rénovation énergétique soit garantie par des mesures scientifiques, condition de nouveaux schémas de financement sur fonds privés.

Dans le contexte actuel d'incertitude et face à la réduction des subventions publiques, Thierry Bernard a insisté sur la nécessité d'accompagner la dynamique de la rénovation en évoluant d'un modèle dépendant de l'aide publique à un modèle plus largement basé sur le financement privé.

En effet, afin de permettre la rénovation des 36 millions de logements français, dont 15 % sont énergivores, le financement privé doit désormais amplifier le soutien public.

L'ambition est claire : dépasser la notion de reste-à-charge pour le propriétaire et envisager plutôt la rénovation comme un investissement générateur de valeur écologique et sociale, offrant un plus grand confort, des économies d'énergie, une réduction

des émissions de gaz à effet de serre et, in fine, une augmentation de la valeur immobilière. Cet engagement s'inscrit dans la continuité du travail initié par la première édition du Sustainable Construction Talk France qui s'était concrétisé par la présentation au gouvernement du livre blanc « Accélérer la rénovation énergétique » dans lequel huit actions concrètes étaient décrites pour surmonter les obstacles à la rénovation.

Convaincu que le succès passera par la collaboration et la confiance, Thierry Bernard a confirmé que Saint-Gobain se veut le catalyseur d'une nouvelle ère dans la rénovation énergétique, caractérisée par des performances mesurables et un financement durable. Compte tenu de l'importance majeure de déployer des mesures pour lutter contre la fraude, mais aussi des outils pour rétablir un climat de confiance et d'engagement parmi les acteurs de la rénovation énergétique, il a annoncé que Saint-Gobain avait décidé de mettre gratuitement à la disposition de l'État français les droits d'utilisation de la méthode QUB® en France.



« La rénovation énergétique étant un défi collectif pour l'ensemble du secteur autour des questions énergétiques, environnementales, économiques et sociales, nous souhaitons mettre à profit cet engagement pour remplir notre rôle de leader collaboratif et démontrer une nouvelle fois notre contribution au développement d'un marché durable pour la rénovation énergétique haute performance. »

Thierry Bernard

Directeur Général de Saint-Gobain Europe du Sud, Moyen-Orient et Afrique.

Regards des INTERVENANTS



« Le succès de la rénovation énergétique repose sur l'implication collective des acteurs du secteur, des entreprises de la construction, des collectivités locales et des conseillers professionnels qui accompagnent les ménages dans les aspects techniques et administratifs de la rénovation et du financement »

Valérie Mancret-Taylor

Directrice Générale de l'Anah, l'Agence nationale de l'habitat.

« Malgré la complexité structurelle, je suis optimiste quant à la mise en œuvre : tout existe déjà sans qu'il soit nécessaire de recourir à des financements publics supplémentaires ou à de nouvelles réglementations. La solution réside dans l'assemblage des mécanismes existants au sein d'un cadre cohérent : les mesures et les garanties de performance apparaissent comme des facteurs décisifs pour lever les obstacles, instaurer la confiance et stimuler l'écosystème français de financement de la rénovation énergétique »

Yannick Borde

Président de Procivis et Président du Crédit Immobilier de France.



« L'APC vise désormais à étendre son approche intégrative au déploiement des énergies renouvelables à Paris. Le prochain objectif est de structurer un écosystème local autour de projets solaires photovoltaïques et d'autres énergies renouvelables à l'échelle des quartiers et de reproduire son rôle de facilitateur central ou de « guichet unique », en créant les connexions et les cadres opérationnels nécessaires pour accélérer la transition de Paris vers un modèle énergétique plus durable et décentralisé »

Karine Bidart

Directrice Générale de l'Agence Parisienne du Climat.

Regards des INTERVENANTS



« Pour accélérer l'engagement des petites copropriétés dans le mouvement de rénovation énergétique, nous devons réorienter les aides financières vers ces petites structures, renforcer le soutien bancaire afin de répartir les coûts de gestion des projets dans le temps, développer des outils de financement dédiés à l'assistance professionnelle et, surtout, partager un langage technique et procédural entre toutes les parties prenantes afin de simplifier la coordination et favoriser une confiance durable au sein de l'écosystème »

Emira Zaag

Présidente de l'UNSFPA Paris et architecte fondatrice de Z.A.Consulting.

« En intégrant directement les gains d'efficacité énergétique dans la structure financière, la SPEE a mis en place un modèle unique et socialement inclusif dans le paysage français de la rénovation. Elle démontre que le financement public par des tiers peut rendre la rénovation énergétique profonde à la fois accessible et durable, offrant ainsi un modèle crédible pour une reproduction à grande échelle dans toutes les régions. »



Alice Morcrette

Directrice de l'Agence régionale d'efficacité énergétique des Hauts-de-France.



« La force principale de MaRénoGarantie réside dans son modèle collectif qui rassemble des acteurs clés de différents secteurs : des partenaires industriels tels que Saint-Gobain, des assureurs comme Marsh et des institutions financières telles que le Crédit Agricole Île-de-France. Cette coalition unique permet de créer des offres de financement complètes et fiables, donnant aux propriétaires et aux gestionnaires immobiliers les moyens de passer de l'intention à l'action. »

Charles Arquin

Président de Pouget Consultants.

Regards des INTERVENANTS



« Sa double ambition environnementale et sociale renforce la position de MaRénoGarantie en tant qu'outil holistique pour accélérer la transition énergétique en France, alliant expertise technique, innovation financière et engagement collectif. »

Maximilien Thivolle

Responsable Accompagnement RSE, Projets ENR & INFRA, Crédit Agricole d'Île-de-France.



« L'accès gratuit à la technologie QUB® s'inscrit dans la volonté de Saint-Gobain d'agir chaque jour pour faire du monde une maison commune plus belle et plus durable. Il ne s'agit pas de réaliser des profits, mais de garantir les investissements grâce à des performances de rénovation mesurables et vérifiées. »

Thierry Bernard

Directeur Général de Saint-Gobain Europe du Sud, Moyen-Orient et Afrique.



« En fin de compte, l'objectif commun est de renforcer la confiance entre toutes les parties prenantes, de débloquer les investissements et d'accélérer la dynamique de rénovation énergétique en France. »

Laurent Arnaud

Directeur du Département Bâtiments Durables du Cerema.

« La prochaine étape consiste à industrialiser ces méthodes, en allant au-delà des projets pilotes. Cela nécessite la création d'un écosystème national – impliquant des entrepreneurs, des professionnels du diagnostic, des scientifiques et des propriétaires immobiliers – afin de déployer ces protocoles à grande échelle. Le CSTB et le Cerema, avec le soutien de PROFEEL et de la Banque des Territoires, étendront les tests grâce aux nouveaux programmes d'évaluation des certificats d'économies d'énergie. »

Etienne Crépon

Président du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.





RAPPORT D'ÉTAPE SUR UNE POLITIQUE PUBLIQUE DYNAMIQUE À FORT IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Valérie Mancret-Taylor, Directrice Générale de l'Agence nationale pour l'habitat, s'est exprimé sur le déploiement de la rénovation énergétique des logements en France et sur le succès des initiatives publiques visant à mettre en œuvre des solutions innovantes et durables pour rendre les logements plus durables.

Elle a commencé par rappeler que depuis le lancement de MaPrimeRénov' en 2020, la France a connu une forte accélération de la rénovation énergétique dans le logement privé. Initialement axé sur des projets à action unique, le programme s'est depuis élargi pour soutenir des rénovations complètes, tant dans les copropriétés que dans les maisons individuelles.

Au total, près de 3 millions de ménages ont ainsi bénéficié de ce dispositif, dont 70 % appartiennent à des catégories de revenus modestes ou très modestes. Cette politique publique a généré des avantages économiques, sociaux et environnementaux significatifs qui se traduisent par un taux de satisfaction de 89 % parmi les bénéficiaires (enquête trimestrielle de l'Anah), une amélioration de la qualité de vie, une baisse des factures énergétiques et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Elle a poursuivi en déclarant que le programme avait également suscité un intérêt croissant pour les solutions de confort d'été, telles que l'intégration de ventilateurs et de systèmes de ventilation.

Elle a souhaité rappeler que les politiques publiques évoluent sur de longues périodes, depuis les décisions politiques jusqu'à la mise en œuvre sur le terrain et l'adoption par les utilisateurs.

Elle a ensuite révélé qu'en raison de son succès, le programme fait désormais face à une forte demande, l'Anah épuisant chaque année l'intégralité de son budget annuel et gérant un volume important de demandes. Le programme a atteint un stade de maturité, mais des défis subsistent, notamment en matière de tentatives de fraude. En 2024, 44 000 demandes ont été bloquées, évitant 200 millions d'euros de demandes frauduleuses — une mesure de protection nécessaire qui a temporairement ralenti le traitement des demandes, mais qui a garanti la sécurité des données et l'intégrité du programme.

Les ajustements récents concernent principalement les maisons individuelles, avec la suppression progressive de certaines actions ponctuelles, telles que l'isolation des murs ou l'installation de chaudières à bois, tandis que les programmes de rénovation des copropriétés ne sont pas affectés. La fiabilité et la responsabilité sont renforcées par des audits énergétiques obligatoires pour les rénovations importantes, garantissant que les subventions sont liées à la réalisation des travaux spécifiés dans l'audit.





DÉVELOPPER DES FINANCEMENTS INNOVANTS POUR ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, UN LEVIER ESSENTIEL POUR LA DURABILITÉ

Yannick Borde, Président de PROCIVIS, un réseau d'organismes immobiliers qui soutient les politiques de logement social en facilitant l'accès à la propriété, la rénovation et le logement social, Président du Crédit Immobilier de France et ancien directeur de la mission « Banque de la rénovation », a témoigné que la mesure de la performance est un outil puissant pour convaincre et rassurer les institutions bancaires.

Selon lui, les banques traditionnelles offrent des options de financement très limitées pour la rénovation énergétique, en grande partie en raison d'un risque perçu comme élevé, en particulier dans les projets de copropriété. Ce risque est encore mal compris et difficile à évaluer pour les banques. À cela s'ajoutent des défis opérationnels tels que le coût de développement de nouveaux produits financiers, la nécessité de former et de fidéliser des conseillers spécialisés, et la complexité des dispositifs d'aides publiques en constante évolution, qui contribuent tous à la prudence du secteur bancaire.

Dans son rapport de juillet au gouvernement, Yannick Borde a suggéré la création de dispositifs bancaires standardisés pour les prêts à la rénovation énergétique, sur le modèle des systèmes hypothécaires traditionnels. Ceux-ci définiraient des conditions, des garanties et des règles spécifiques applicables à toutes les institutions financières, garantissant ainsi l'homogénéité et l'accessibilité. La mission préconise une solution mutualisée, dont les détails sont en cours de finalisation, avec une table ronde des banques prévue d'ici la fin octobre, à la demande des ministres Valérie Létard et Guillaume Lombard.

Au cours de la conférence, il a souligné que la mesure et la garantie des performances sont essentielles pour rassurer les prêteurs et débloquer des financements privés. Il suggère de lier les taux de rémunération des prêts à la performance énergétique des propriétés rénovées et au résultat réel des travaux de rénovation. Des données fiables sur les performances serviraient ainsi de base à un modèle financier axé sur les risques et les résultats, particulièrement pertinent dans un marché de 96 milliards d'euros.



ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS LES COPROPRIÉTÉS : EXEMPLES CONCRETS

Karine Bidart, Directrice Générale de l'Agence parisienne pour le climat, et Emira Zaag, Présidente de l'UNSFA Paris (Union des architectes) et architecte fondatrice de Z.A.Consulting, partagent leur expérience de l'accompagnement des petites copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique.

La session a débuté par un constat commun : la rénovation des copropriétés à Paris entre dans une nouvelle phase de consolidation. Si les nouveaux projets connaissent un léger ralentissement, un important stock de rénovations en cours subsiste. Sur les 45 000 copropriétés que compte Paris, environ 15 000 sont en contact avec l'APC (Agence Parisienne du Climat), qui supervise 95 % des projets de rénovation globaux de la ville. Cette large portée démontre la maturité du programme et l'efficacité de la coordination entre l'APC et d'autres acteurs, notamment les Architectes des Bâtiments de France (ABF). La ville a enregistré des expériences de rénovation réussies dans tous les types de bâtiments, y compris les structures historiques de style haussmannien.

Selon Emira Zaag, la dynamique actuelle valide le modèle de rénovation complète préconisé dans le livre blanc de Saint-Gobain et mis en œuvre dans le



cadre du programme CoachCopro. Ce modèle favorise la collaboration et la cohérence entre les parties prenantes, aidant ainsi les copropriétés à s'engager dans des projets de rénovation ambitieux. Cependant, un défi persistant réside dans les petites copropriétés (moins de 50 unités), qui sont plus difficiles à mobiliser. Le principal obstacle n'est pas l'accès au financement en soi, mais plutôt le coût et la perception de la gestion professionnelle de projet, comme les architectes, les sociétés d'ingénierie ou les conseillers techniques. De nombreux propriétaires reconnaissent l'importance de la rénovation, mais considèrent les frais liés à la supervision professionnelle comme un luxe inutile, ce qui ralentit la prise de décision et le lancement des projets.

Afin d'élargir la participation des petites copropriétés, Emira Zaag identifie plusieurs priorités stratégiques : réorienter l'aide financière spécifiquement vers les petites copropriétés ; encourager le soutien bancaire afin de répartir les coûts de gestion de projet dans le temps ; développer des outils de financement pour l'assistance professionnelle, inspirés du programme 'Mon Accompagnateur Rénov', éventuellement par le biais de prêts à taux zéro et établir un langage technique et procédural commun à tous les acteurs de la rénovation afin de simplifier la coordination et de favoriser la confiance.

stakeholders to simplify coordination and foster trust.





MARÉNOGARANTIE : RETOURS D'EXPÉRIENCE APRÈS LE LANCEMENT D'UN PROGRAMME DE FINANCEMENT INNOVANT, PRATIQUE ET SUR MESURE

Charles Arquin, Président de Pouget Consultants, et Maximilien Thivolle, Responsable Accompagnement RSE, Projets ENR & INFRA, Crédit Agricole d'Île-de-France, partagent les premiers retours d'expérience du programme soutenu par Saint-Gobain et tirent leurs premières conclusions quelques mois après son lancement.

Selon Charles Arquin, les premiers retours des copropriétés sollicitées sont très positifs, confirmant la pertinence de cette nouvelle approche de la rénovation énergétique à grande échelle.

La force principale de MaRénoGarantie réside dans son modèle collectif, qui rassemble des acteurs clés de différents secteurs : des partenaires industriels tels que Saint-Gobain, des assureurs comme Marsh et des institutions financières telles que le Crédit Agricole Île-de-France. Cette coalition unique permet de créer des

offres de financement complètes et fiables, donnant aux propriétaires et aux gestionnaires immobiliers les moyens de passer de l'intention à l'action.

Maximilien Thivolle a souligné le rôle de la finance durable dans le soutien à la rénovation énergétique. La banque développe des solutions de financement indexées et ciblées, s'adressant à la fois aux copropriétés privées et aux bailleurs sociaux, tout en s'alignant sur les objectifs climatiques et environnementaux de Scope 3. Cette approche réduit la dépendance aux subventions publiques en intégrant directement des critères de performance environnementale dans la structure financière des projets de rénovation.

L'un des piliers fondamentaux de MaRénoGarantie est la garantie de performance, qui assure que les gains énergétiques et environnementaux promis sont réellement atteints. Cette fiabilité des mesures est non seulement essentielle pour les ménages et les propriétaires immobiliers, mais également cruciale pour les institutions financières, qui fondent leur confiance et leurs modèles de prêt sur des résultats vérifiés.





LE FINANCEMENT PAR DES TIERS COMME LEVIER D'ACTION POUR RENDRE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ACCESSIBLE AUX MÉNAGES ET AUX COPROPRIÉTÉS

Alice Morcrette, Directrice de l'Agence régionale d'efficacité énergétique des Hauts-de-France, explique l'ambition et la spécificité de ce modèle visant à accélérer la rénovation énergétique des logements. Elle a commencé son intervention en présentant la Société publique de l'efficacité énergétique (SPEE), créée en 2013 par la région Picardie et qui couvre désormais toute la région des Hauts-de-France. Cette société publique de financement tiers se consacre à soutenir la rénovation énergétique des logements individuels. Entièrement détenue par les pouvoirs publics, la SPEE apporte une aide à la fois technique et financière, en tant que maître d'œuvre délégué. Elle passe directement des contrats avec tous les acteurs de la rénovation, prend en charge l'intégralité du coût des travaux et peut financer le solde restant après les subventions publiques.

Comme l'explique Alice Morcrette, l'innovation fondamentale du modèle SPEE réside dans le fait de traiter les économies d'énergie comme une véritable ressource financière. Cette approche permet à l'organisation d'accorder des financements aux

ménages exclus des circuits bancaires traditionnels, démocratisant ainsi l'accès à la rénovation énergétique.

Les résultats parlent d'eux-mêmes : près de 2 000 projets ont déjà été menés à bien, avec des coûts de rénovation moyens de 72 000 euros et une amélioration énergétique moyenne de 3,6 classes énergétiques par logement. La plupart des maisons rénovées atteignent la classe de performance énergétique C ou B. Les remboursements mensuels sont généralement équivalents aux économies d'énergie réalisées, soit environ 150 à 160 euros par mois, ce qui rend le modèle financièrement neutre pour les propriétaires tout en réduisant considérablement leur consommation d'énergie.

La mesure des performances a été au cœur du programme. Au départ, le SPEE a déployé des systèmes de surveillance basés sur des capteurs dans les logements rénovés, mais leur coût élevé a conduit à adopter une méthode de surveillance plus simple, basée sur les factures d'énergie et une inspection sur place un an après l'achèvement des travaux. L'organisation explore actuellement l'utilisation d'outils numériques tels que QUB® afin d'améliorer la précision et l'évolutivité du suivi des performances.





CONCEVOIR ET DÉVELOPPER DES SOLUTIONS INNOVANTES POUR ÉVALUER LA PERFORMANCE DES BÂTIMENTS : LES ACTEURS CLÉS DU SECTEUR SE RÉUNISSENT POUR FAÇONNER L'AVENIR DE L'INDUSTRIE.

Thierry Bernard, Directeur Général de Saint-Gobain Europe du Sud, Moyen-Orient et Afrique, Étienne Crépon, président du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) et Laurent Arnaud, directeur du département Bâtiments durables du Cerema, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, se sont engagés à améliorer la fiabilité de l'évaluation des performances grâce à une nouvelle solution sur mesure, innovante et intelligente développée par Saint-Gobain, la méthode QUB®.

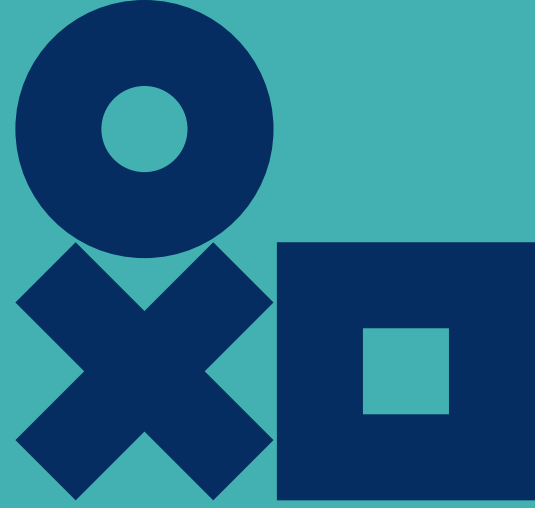
Au cœur de la discussion, Étienne Crépon (CSTB) et Laurent Arnaud (Cerema) ont souligné à quel point la fiabilité de la mesure des performances devient un élément essentiel de la rénovation énergétique à grande échelle. Garantir la réalité et l'efficacité des travaux de rénovation est désormais considéré comme une condition essentielle à leur développement à grande échelle, marquant ainsi un changement profond dans le secteur du bâtiment, qui passe d'une approche axée sur les moyens à une culture de la performance axée sur les résultats.

Après plus d'une décennie de recherche et développement, la France est aujourd'hui à la pointe en Europe dans le développement de méthodes de mesure rapide in situ qui quantifient les performances thermiques réelles des bâtiments. Deux techniques principales ont atteint leur maturité pour les maisons individuelles : SEREINE, développée dans le cadre du programme national PROFEEL par un large consortium, et QUB®, développée par Saint-Gobain Research. Toutes deux complètent le test traditionnel d'étanchéité à l'air en mesurant le coefficient de perte thermique du bâtiment (Ubat) à partir de l'évolution de la température lors d'essais de chauffage contrôlés. Selon les conditions, le processus dure d'une nuit

à quelques jours. Ensemble, SEREINE et QUB® constituent des outils précis et complémentaires adaptés à différents contextes, offrant un équilibre entre rapidité, coût, précision et fiabilité. Pour les logements collectifs, les deux équipes de recherche ont créé conjointement une méthode basée sur l'échantillonnage qui extrapole les données de quelques appartements à l'ensemble du bâtiment. Bien qu'elle nécessite encore des retours d'expérience supplémentaires, elle devrait atteindre sa maturité opérationnelle d'ici trois à quatre ans. Les travaux futurs visent à adapter ces méthodes aux petits bâtiments tertiaires, tels que les écoles.

Selon Laurent Arnaud (Cerema), ces méthodes répondent à une demande croissante de vérification réelle des performances, en particulier lorsque les économies d'énergie escomptées ne se concrétisent pas. Elles peuvent être utilisées dans plusieurs contextes : comme outils d'autocontrôle pour les professionnels afin de garantir la qualité et de réduire les risques liés aux assurances, dans le cadre de modèles de financement basés sur la performance où les prêts et les garanties dépendent de résultats mesurables, par les autorités locales désireuses de valider l'efficacité des rénovations scolaires, dans les processus de labellisation ou de certification en complément des tests d'étanchéité à l'air et, à terme, pour améliorer les certificats de performance énergétique (CPE) en remplaçant les calculs incertains par des données collectées sur site.

Thierry Bernard a ensuite présenté QUB® (Quick Ubat), un outil compact et prêt à l'emploi développé par Saint-Gobain Research pour démocratiser la mesure de la performance. Après des essais concluants avec des opérateurs de logements sociaux (RIVP) et le bureau d'études Pouget Consultants, QUB® sera bientôt étendu aux copropriétés et, à terme, à l'ensemble de l'écosystème de la rénovation. Saint-Gobain prévoit de rendre le brevet et les droits d'utilisation librement accessibles, avec des kits prêts à l'emploi distribués dans tout le pays.



Pour en savoir plus et consulter la dernière édition de notre Baromètre, rendez-vous sur la page de l'Observatoire de la Construction Durable :

<https://www.saint-gobain.com/fr/observatoire-construction-durable>

Pour un regard plus approfondi sur la construction durable et ses leviers d'accélération, vous pouvez également visiter notre magazine en ligne Constructing a Sustainable Future :

<https://www.constructing-sustainable-future.com/>



**Constructing
a sustainable future**
BY SAINT-GOBAIN

Si vous avez des questions concernant l'Observatoire de la Construction Durable, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante :

sustainable-construction-observatory@saint-gobain.com

