Time To Beem . Étude OPEE 2026

Ce que révèlent 107 695 bâtiments RE2020 livrés

L'État a publié les ACV RE2020 de tous les bâtiments neufs terminés depuis 2022. Nous avons repris les fichiers bruts et refait les calculs.

Septembre 2026. Données OPEE, ministère de la Transition écologique et CSTB, Licence Ouverte 2.0.

Sommaire

Ce que vous allez trouver

Partie 1 . Le respect des seuils

6 Combien de bâtiments respecteraient les seuils à venir
7 Comment se calcule le seuil d'un bâtiment
8 Comment les immeubles se répartissent autour du seuil
9 Comment le marché a progressé depuis 2022

Partie 2 . La répartition du carbone

11 Le poids carbone de chaque lot
12 Les lots qui pèsent le plus, usage par usage
13 Ce que change le mode de chauffage
14 Où les 10 % les moins carbonés creusent l'écart

Partie 3 . Les données par défaut

16 De quoi est faite une ACV RE2020
17 Quelles familles de produits manquent de fiches
18 Combien coûtent les données par défaut
19 D'où vient vraiment cet écart
20 L'écart au seuil comparé à la marge récupérable

Partie 4 . L'écart à combler

22 Ce qu'il faut trouver d'ici 2031, et où le trouver
23 Les forces et les faiblesses du marché
24 Ce que cela change selon votre rôle

Page 25, la conclusion. Page 26, ce que ces données ne permettent pas de conclure, à lire avant de citer un chiffre.

Cinq enseignements de cette étude

Chaque bâtiment neuf doit prouver qu'il respecte la RE2020 par une ACV RE2020, l'analyse du cycle de vie du bâtiment. Ces ACV sont désormais publiques. Voici ce qu'elles disent des bâtiments réellement livrés.

1

Une ACV RE2020 mieux documentée affiche 120 kilos de CO2 par m² de moins, sans rien changer au bâtiment

120 kilos en immeuble, 191 en bureau, 41 en maison, entre les ACV les mieux et les moins documentées. Cet écart vient en totalité des données par défaut, ces valeurs majorées utilisées quand la fiche d'un produit manque (pages 18 et 19).

2

Sept bâtiments livrés sur dix ne tiendraient pas le seuil carbone RE2025

70 % des 107 695 bâtiments dépassent le seuil qui s'impose à tout permis déposé depuis janvier 2025. Ils étaient en règle au moment de leur permis : le seuil RE2022 était moins exigeant (page 6).

3

La maison individuelle est dans une impasse pour 2031

Elle émet le moins de CO2 au m², mais son seuil est le plus serré : 29 % des maisons tiendraient RE2025, 3 % tiendraient RE2031. Pour 2031, il lui manque 156 kilos par m², et nous n'en identifions que 75 de récupérables. Elle représente 96,7 % des bâtiments livrés (pages 6 et 22).

4

Le lot qui pèse le plus change avec l'usage : superstructure en logement, CVC en bureau

Dans un bureau, le lot chauffage, ventilation et climatisation (CVC) pèse 200 kilos, une fois et demie la superstructure. Ses générateurs sont bien documentés ; ce sont les réseaux, les câbles et l'éclairage qui restent à documenter (pages 11 et 17).

5

Le mode de chauffage est le choix le plus lourd sur le carbone de l'énergie

Un immeuble chauffé par chaudière émet six fois plus de carbone d'exploitation qu'un immeuble en pompe à chaleur, 478 contre 78 kilos par m². Sur le carbone des matériaux, il tient le seuil RE2025 dans 38 % des cas, contre 50 % pour l'immeuble en pompe à chaleur (page 13).

Méthode

D'où viennent ces chiffres

L'OPEE est l'Observatoire de la performance énergétique et environnementale, tenu par le CSTB pour le ministère de la Transition écologique. Chaque bâtiment neuf y dépose une ACV RE2020 au permis de construire, puis une seconde à la fin du chantier. Nous n'analysons que les secondes : des bâtiments construits, pas des projets sur plan.

107 695
bâtiments analysés, validés par les contrôles de l'État

8,85 M
fiches produits et équipements déclarées

13
lots réglementaires chiffrés bâtiment par bâtiment

15 à 30 mois
entre le dépôt du permis et la livraison, d'après le CSTB

Ce sont surtout des maisons

Les maisons individuelles représentent 96,7 % des bâtiments analysés, et 78 % des surfaces. Les chiffres sur les immeubles reposent sur 1 948 bâtiments, ceux sur les bureaux sur 1 362, ceux sur les écoles sur quelques dizaines.

C'est assez pour des ordres de grandeur solides par type de bâtiment. Nous indiquons partout le nombre de bâtiments concernés, et nous ne croisons jamais plus de deux critères à la fois.

Le CSTB a publié en septembre 2026 son propre baromètre de la RE2020 sur ces mêmes données. Ses médianes et les nôtres coïncident à 3 kilos près.

Une convention de lecture

Résultat typique désigne toujours la médiane : le bâtiment du milieu, autant font mieux, autant font moins bien. Nous n'utilisons jamais de moyenne, trop sensible aux projets extrêmes.

Quand nous comparons un résultat à un seuil, la comparaison se fait bâtiment par bâtiment, chacun avec son propre seuil.

Unité. Les résultats s'expriment en kilos d'équivalent CO2 (kg éq. CO2) par m² de surface de référence, sur une durée de vie de 50 ans. Pour alléger, les tableaux écrivent « kg CO2/m² » et le texte « kilos ».

Partie 1

Où en sont les bâtiments face aux seuils carbone

Ces bâtiments respectaient le seuil de leur permis, presque tous le seuil RE2022. Que donneraient-ils face aux seuils RE2025, RE2028 et RE2031 ?

- Combien de bâtiments respecteraient les seuils à venir
- Comment les immeubles se répartissent autour du seuil
- Comment se calcule le seuil d'un bâtiment
- Comment le marché a progressé depuis 2022

Sept bâtiments livrés sur dix ne tiendraient pas RE2025

La RE2020 fixe plusieurs seuils : carbone des matériaux, carbone de l'énergie, besoin bioclimatique, confort d'été. **Tout ce document ne parle que du premier.** Nous avons calculé, pour chaque bâtiment, le seuil qu'il devrait respecter à chaque échéance, puis compté ceux qui le tiennent déjà.

Type de bâtiment	Résultat typique kg CO2/m²	Tiennent RE2025	Tiennent RE2028	Tiennent RE2031
Maison individuelle 104 150	596	29 %	9 %	3 %
Immeuble de logements 1 948	682	47 %	19 %	7 %
Bureau 1 362	945	45 %	24 %	14 %
École primaire 163	907	55 %	33 %	20 %
Collège et lycée 72	899	60 %	29 %	18 %

Le nombre accolé au type de bâtiment est l'effectif étudié. Tous types confondus, 30 % des 107 695 bâtiments tiennent le seuil RE2025.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

La maison individuelle émet le moins de CO2 au mètre carré, et c'est pourtant elle qui décroche le plus vite : 3 % des maisons tiendraient le seuil carbone RE2031. En cause, non pas la façon de construire, mais le calcul du seuil, plus sévère pour une maison que pour un bureau. La page suivante montre comment il se calcule.

Deux immeubles peuvent avoir des seuils écartés de 211 kilos

Les textes annoncent un chiffre unique, 650 pour un immeuble de logements. Dans les faits, aucun bâtiment n'est jugé sur ce chiffre : il reçoit le sien.

Le résultat est un ratio

On additionne le carbone des produits, des équipements et du chantier, puis on divise par la **surface de référence** : **la surface habitable** en logement, la surface utile en tertiaire. C'est une surface réglementaire, pas géométrique : une erreur à ce dénominateur déplace le résultat sans qu'aucun matériau n'ait changé.

Le seuil est une cible modulée

La valeur des textes n'est qu'un point de départ. Le seuil applicable se recalcule pour chaque projet **avec une série de coefficients** : surface, zone climatique, altitude, contraintes du terrain, et d'autres encore. L'intention est de ne pas pénaliser ce qui ne relève pas de la conception : un petit bâtiment porte plus d'enveloppe par m², un terrain difficile impose des fondations plus lourdes.

Seuil RE2025 réellement appliqué kg CO2/m²	Le plus bas	Typique	Le plus haut	Écart
Maison individuelle 104 150	**501**	**560**	**638**	**137**
Immeuble de logements 1 948	**588**	**662**	**798**	**211**
Bureau 1 362	**808**	**891**	**1 210**	**401**

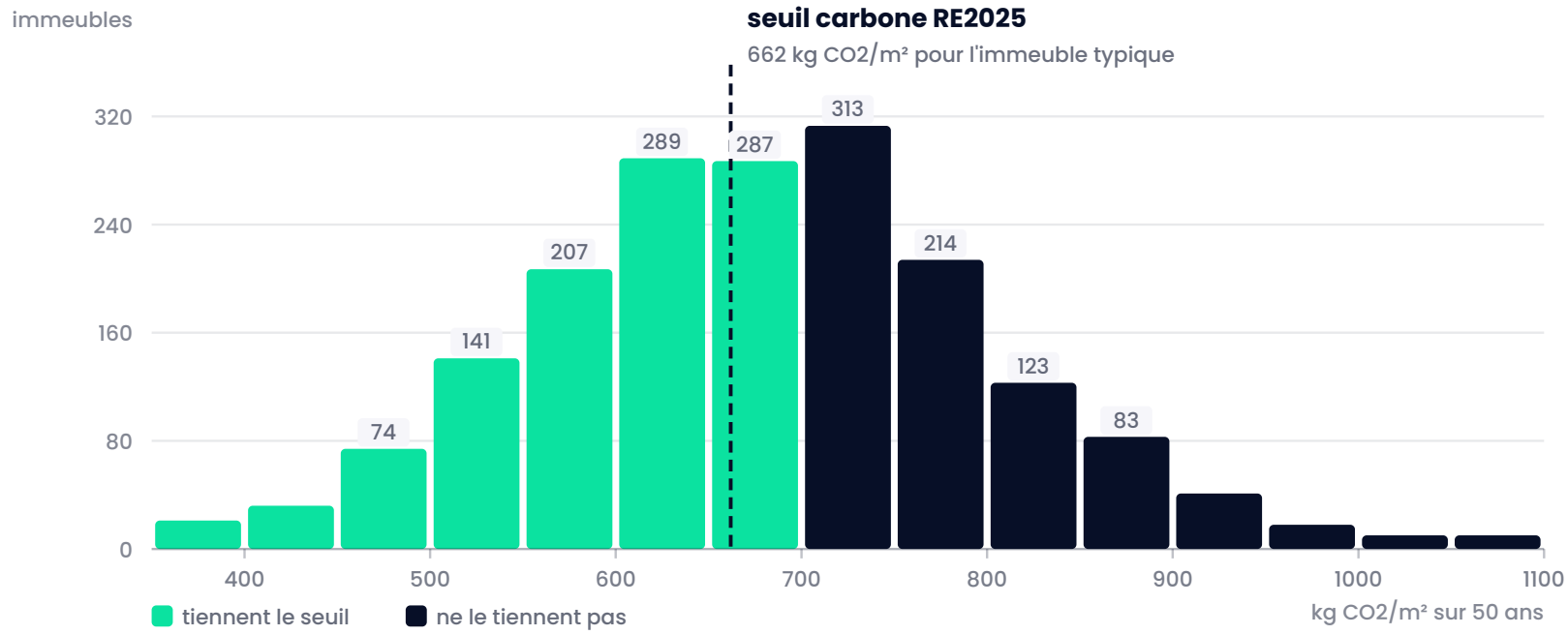
Le nombre accolé au type de bâtiment est l'effectif étudié. Le plus bas et le plus haut excluent les 10 % de valeurs extrêmes de chaque côté. Valeur des textes : 530, 650 et 810.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Deux immeubles courants peuvent être jugés sur des seuils séparés de 211 kilos, plus que ce qu'une équipe récupère en documentant son ACV (120 kilos, page 18). La seule question utile est donc l'écart d'un bâtiment à son propre seuil : c'est ainsi que nous comptons dans tout le document.

Beaucoup d'immeubles se jouent à quelques dizaines de kilos

Chaque barre compte les immeubles livrés dans une tranche de 50 kilos, sur les 1 948 du parc. La couleur dit si les immeubles de la tranche tiennent leur seuil RE2025 ; la tranche 650 à 700 est à cheval.



Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Il n'y a pas deux groupes, les bons et les mauvais, mais une répartition continue : du simple au triple entre les 47 immeubles sous 350 kilos et les 38 au-delà de 1 100 (ces deux extrêmes sortent du cadre du graphique). La tranche la plus peuplée, 700 à 750, est juste au-dessus du seuil : pour beaucoup d'immeubles, le seuil RE2025 se joue à quelques dizaines de kilos.

La filière a progressé vers RE2025 avant toute obligation

En reliant chaque bâtiment à l'année de dépôt de son permis, on mesure la progression réelle. Les projets de 2023 et 2024 n'étaient pas encore soumis au seuil RE2025.

Année du permis	Immeubles de logements	Bureaux	Maisons
Permis 2022 1 285 immeubles	**42 %**	**33 %**	**24 %**
Permis 2023 467 immeubles	**53 %**	**46 %**	**29 %**
Permis 2024 169 immeubles	**58 %**	**51 %**	**37 %**

Part des bâtiments dont le carbone des matériaux tient le seuil RE2025, selon l'année de dépôt du permis. L'effectif indiqué est celui des immeubles.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Sur les immeubles de logements, la part de projets au niveau RE2025 est passée de 42 à 58 % entre les permis 2022 et 2024, alors que rien ne l'imposait encore. Les permis déposés à partir de 2025 affichent un taux proche de 100 %, mais ce chiffre ne mesure rien : un permis 2025 qui ne tient pas le seuil n'obtient pas son attestation.

Partie 2

Dans quels lots se concentre le carbone

La RE2020 découpe le bâtiment en 13 lots, des voiries et réseaux (VRD) à la production d'électricité, et la base donne le poids carbone de chacun pour chaque bâtiment. C'est la partie la plus directement utile en conception.

- Le poids carbone de chaque lot
- Ce que change le mode de chauffage
- Les lots qui pèsent le plus, usage par usage
- Où les 10 % les moins carbonés creusent l'écart

Le lot dominant change : superstructure en logement, CVC en bureau

Résultat typique de chaque lot, pour un immeuble de logements et pour un bureau. **Le lot dominant n'est pas le même :** la superstructure en logement, le CVC en bureau.

Lot	Immeuble de logements kg CO2/m²	Bureau kg CO2/m²	En bureau
Lot 8 . CVC, chauffage et climatisation	**80**	**200**	**2,5 fois plus**
Lot 3 . Superstructure et maçonnerie	**148**	**130**	**comparable**
Lot 7 . Revêtements de sols et murs	**71**	**55**	**comparable**
Lot 6 . Façades et menuiseries extérieures	**64**	**69**	**comparable**
Lot 2 . Fondations et infrastructure	**51**	**39**	**comparable**
Lot 4 . Couverture et charpente	**20**	**46**	**2,3 fois plus**

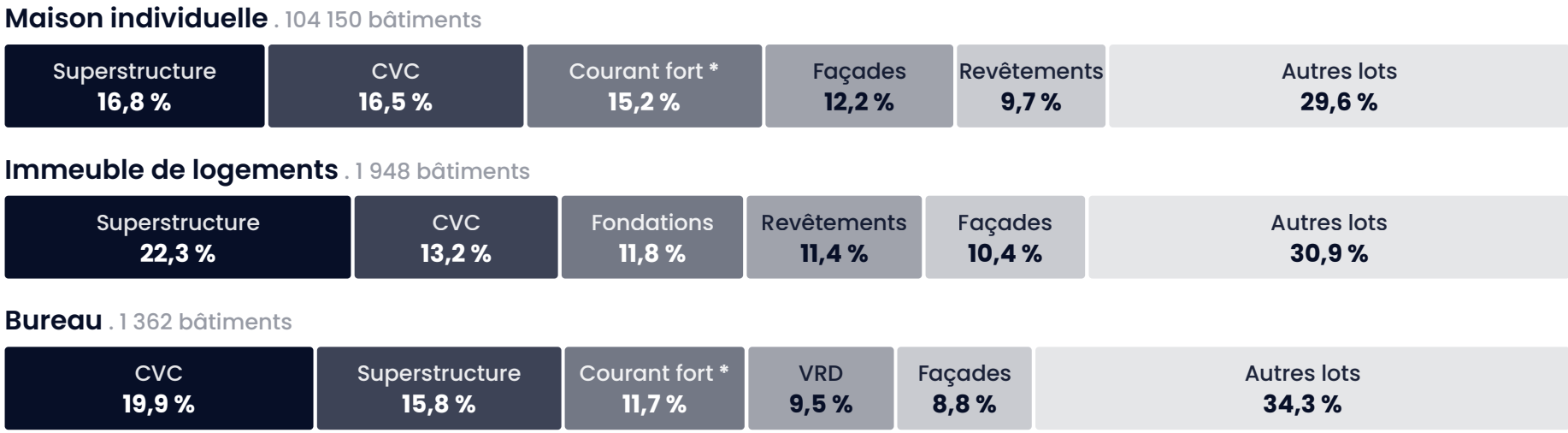
Suivent, plus modestes : cloisonnement (lot 5), 47 contre 48, installations sanitaires (lot 9), 35 contre 13, et VRD (lot 1), 17 contre 35. Ces valeurs de lot servent de référence dans tout le document.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Dans un immeuble de logements, la superstructure pèse 148 kilos sur 682, plus d'un cinquième du total : c'est là qu'il faut chercher. Dans un bureau, le lot CVC pèse 200 kilos, une fois et demie la superstructure. Appliquer la recette du logement à un bureau revient à travailler sur le deuxième lot au lieu du premier.

La maison individuelle n'a pas de lot dominant sur lequel agir

Les cinq lots les plus lourds de chaque usage, classés par ordre d'importance, puis le reste regroupé. Part de chaque lot dans le carbone des produits, calculée en additionnant tout le parc.



La couleur indique le rang du lot, du plus lourd au plus léger. * forfait réglementaire dans la plupart des bâtiments, non pilotable.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

L'immeuble de logements a un lot dominant net, la superstructure à 22,3 %. Le bureau bascule vers le CVC, à 19,9 %. La maison individuelle n'a pas de dominant : superstructure et CVC se tiennent en trois dixièmes de point, ce qui la prive de tout lot sur lequel concentrer l'effort. Autre enseignement, **le courant fort arrive troisième en maison comme en bureau**, alors que sa valeur est, dans 84 à 89 % des bâtiments, un forfait réglementaire que la conception ne fait pas bouger.

La chaudière multiplie par six le carbone de l'énergie

Sur une durée de vie conventionnelle de 50 ans, la RE2020 mesure deux impacts distincts : celui des produits, des équipements et du chantier, et celui des consommations d'énergie en exploitation. Le générateur de chauffage pèse sur les deux, dans des proportions très différentes.

Immeuble de logements	Part du parc	Carbone des matériaux kg CO2/m²	Carbone de l'énergie kg CO2/m²	Tiennent le seuil carbone RE2025
Chaudières gaz pour 35 % du parc	38 %	700	478	38 %
Pompes à chaleur	35 %	675	78	50 %
Effet Joule	14 %	627	81	68 %
Réseaux de chaleur	11 %	696	224	43 %

1 911 immeubles sur 1 948, ceux dont le générateur est renseigné. Le taux de réussite porte sur le carbone des matériaux, seul indicateur comparé aux seuils dans ce document.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Tout se joue sur l'énergie : un immeuble chauffé par chaudière émet six fois plus qu'un immeuble en pompe à chaleur, 478 contre 78. Sur les matériaux, la pompe à chaleur coûte 21 kilos de plus au lot CVC, un surcoût effacé vingt fois par l'exploitation. Elle équipe déjà 94 % des maisons livrées. L'effet Joule affiche le meilleur taux du tableau parce que son équipement pèse peu en matériaux : cela ne dit rien de sa performance énergétique, qui se juge sur d'autres indicateurs. Enfin, ce tableau décrit un parc conçu avant 2025 : le CSTB précise que, pour les permis déposés depuis, la chaudière gaz ne permet plus de tenir le seuil carbone de l'énergie.

Les meilleurs gagnent sur le gros œuvre en logement, le CVC en bureau

Nous avons isolé les 10 % de bâtiments au plus faible résultat carbone, puis comparé leur résultat typique, lot par lot, à celui du parc entier (les valeurs de la page 11). Les lots affichés sont ceux où l'écart est le plus grand.

Immeuble de logements	Les 10 % meilleurs kg CO2/m²	Le parc kg CO2/m²	Écart kg CO2/m²
Bâtiment entier	**446**	**682**	**-236**
Superstructure	**75**	**148**	**-73**
Fondations	**17**	**51**	**-34**
Cloisonnement	**22**	**47**	**-25**
Revêtements	**51**	**71**	**-20**

n = 194 immeubles dans le meilleur décile.

Bureau	Les 10 % meilleurs kg CO2/m²	Le parc kg CO2/m²	Écart kg CO2/m²
Bâtiment entier	**505**	**945**	**-440**
CVC	**89**	**200**	**-111**
Superstructure	**58**	**130**	**-72**
Revêtements	**16**	**55**	**-39**
Couverture	**12**	**46**	**-33**

n = 136 bureaux dans le meilleur décile.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Les deux marchés ne se jouent pas au même endroit. En logement, les meilleurs prennent 107 kilos sur le seul gros œuvre, superstructure et fondations réunies. En bureau, ils en prennent 111 sur le seul lot CVC. La base ne dit pas comment ils y parviennent, le mode constructif n'y est pas exploitable (page 26). Elle dit où, et c'est déjà beaucoup.

Partie 3

Ce que les données par défaut ajoutent au résultat

Quand la fiche d'un produit manque, l'ACV utilise une donnée par défaut, volontairement pénalisante. Nous mesurons ce que cela coûte, puis nous vérifions que l'écart vient bien de là et pas des bâtiments.

- De quoi est faite une ACV RE2020
- Combien coûtent les données par défaut
- L'écart au seuil comparé à la marge récupérable
- Quelles familles de produits manquent de fiches
- D'où vient vraiment cet écart

Près d'une fiche sur deux est une donnée par défaut

Une ACV liste tous les produits du bâtiment, et chacun a besoin d'une fiche qui donne son impact. Un immeuble en déclare environ 130, une maison environ 80. **Près d'une fiche sur deux est une donnée par défaut.**

Type de donnée	Part des fiches déclarées
Données par défaut (DED), faute de fiche	48,7 %
Fiches du produit réellement posé (FDES)	42,7 %
Autres données conventionnelles (DES)	5,8 %
Fiches des équipements techniques (PEP)	2,8 %

Fiches déclarées par les 1 948 immeubles de logements. Au total, les données par défaut et les forfaits pèsent 36 % du résultat carbone de l'immeuble typique, et 50 % de celui du bureau typique.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Pourquoi une donnée par défaut est pénalisante

Quand la fiche du produit réellement posé n'existe pas, ou qu'on ne la trouve pas, la réglementation autorise une **donnée par défaut**, la DED. Elle permet de terminer l'ACV sans bloquer le projet. Mais cette donnée est **volontairement majorée**, pour pousser la filière à chercher les vraies fiches : y recourir n'est jamais neutre sur le résultat carbone.

Dans la suite, « pénalité » désigne ce carbone des données par défaut, auquel la base ajoute quelques forfaits réglementaires.

Éclairage, câbles, conduits : plus de neuf fiches sur dix manquent

Nous avons parcouru les 8,85 millions de fiches déclarées par les 107 695 bâtiments et calculé, famille de produits par famille de produits, la part de données par défaut. Le résultat dessine une carte des angles morts.

Famille de produits	Fiches	Par défaut
Matériel d'éclairage	21 062	96 %
Fils et câbles	200 398	91 %
Équipements de génie climatique	1 019 925	72 %
Couverture et étanchéité	394 332	71 %
Voirie et réseaux divers	1 073 660	68 %

Les familles les moins documentées, parmi celles comptant plus de 2 000 fiches. Suivent les produits de préparation et de mise en œuvre, à 62 %, et l'appareillage électrique, à 59 %.

Famille de produits	Fiches	Par défaut
Cloisonnement et plafonds	593 570	11 %
Isolation	629 706	12 %
Structure, maçonnerie, charpente	1 400 208	23 %
Menuiseries	905 160	29 %
Façades	199 320	35 %

À l'inverse, les familles les mieux documentées. Suivent les équipements sanitaires, à 40 %, et les revêtements de sols et murs, à 51 %.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Les générateurs sont documentés, pas ce qui les entoure

Ce chiffre de 72 % cache deux réalités. Les générateurs de chauffage, de rafraîchissement et d'eau chaude, le sous-lot 8.1, ne comptent que **11 % de données par défaut** : les industriels ont publié leurs fiches. Ce sont les conduits (99 %), la diffusion d'air (77 %) et le chauffage électrique direct (83 %) qui tirent la famille vers le haut. Or, dans un bureau, ces générateurs ne pèsent que 60 des 200 kilos du lot CVC. Le vide à combler est dans les réseaux, les câbles et l'éclairage, pas dans les machines.

Une ACV mal documentée affiche 120 kilos de plus en immeuble

Nous avons classé les bâtiments de chaque type en cinq groupes de taille égale, selon la part de données par défaut de leur ACV, puis comparé leur résultat carbone typique.

Groupe	Immeuble : part par défaut	Immeuble : résultat kg CO2/m²	Bureau : part par défaut	Bureau : résultat kg CO2/m²
Les 20 % les mieux documentés	33 %	622	26 %	851
Deuxième groupe	43 %	649	37 %	933
Troisième groupe	48 %	697	44 %	948
Quatrième groupe	53 %	699	52 %	982
Les 20 % les moins documentés	62 %	742	63 %	1 042

Part des fiches en données par défaut, bâtiment typique du groupe. Maison individuelle : de 32 à 54 %, résultat de 570 à 611.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

+120 kg CO2/m²
d'écart pour un immeuble, soit 19 %

+191 kg CO2/m²
d'écart pour un bureau, soit 22 %

+41 kg CO2/m²
d'écart pour une maison, soit 7 %

L'écart se creuse groupe après groupe, dans les trois types de bâtiments. Une objection s'impose alors : ces bâtiments sont-ils vraiment plus carbonés, ou mesure-t-on seulement la pénalité des données par défaut ? La page suivante tranche.

L'écart affiché vient de la pénalité, pas des bâtiments

Pour trancher, nous avons retiré de chaque bâtiment le carbone de ses données par défaut et de ses forfaits, puis comparé ce qui reste entre les deux groupes extrêmes : le carbone des produits réellement documentés.

Immeuble de logements	Résultat affiché kg CO2/m²	Sans les données par défaut et les forfaits kg CO2/m²
Les 20 % les mieux documentés	**622**	**430**
Les 20 % les moins documentés	**742**	**380**
Écart	**+120**	**-50**

Résultat typique de chaque groupe, calculé bâtiment par bâtiment. Les deux colonnes sont deux résultats typiques indépendants : on ne peut pas soustraire l'une de l'autre. Le même test donne +191 et -24 pour un bureau, +41 et -19 pour une maison.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

La réponse est nette

Une fois la pénalité retirée, l'écart ne se réduit pas, il **s'inverse**. Les bâtiments les moins bien documentés sont en réalité un peu moins carbonés que les autres.

Tout le surplus affiché vient donc de la pénalité, pas du bâtiment. **Un même projet, mieux documenté, afficherait un résultat plus bas sans qu'on change une seule ligne de sa conception.**

Ce n'est pas un défaut du système : la pénalité est faite pour pousser vers les vraies fiches. Ce que ces données permettent pour la première fois, c'est de mesurer combien elle pèse en pratique.

Documenter rapporte plus que l'écart typique au seuil RE2025

Reste à confronter deux grandeurs : ce qui sépare un bâtiment ordinaire de son seuil RE2025, et ce qu'allège une ACV mieux documentée.

Ce qu'il manque

Bâtiment par bâtiment, l'immeuble de logements typique dépasse son seuil RE2025 de **11 kilos** de CO2 par m². Le bureau typique le dépasse de 26 kilos, la maison typique de 40. Pour le bâtiment typique, tout se joue à quelques dizaines de kilos.

Ce qu'on peut gagner

Passer du groupe le moins documenté au mieux documenté représente **120 kilos** en immeuble, 191 en bureau, 41 en maison. Dans les trois cas, c'est plus que l'écart qui sépare le bâtiment typique de son seuil.

Autrement dit

Pour beaucoup d'opérations, tenir le seuil carbone RE2025 est d'abord un travail de recherche de fiches, avant d'être un choix de conception. Ce travail ne touche ni au plan, ni au budget travaux : il ne coûte que du temps.

Ce raisonnement vaut à l'échelle du parc. Sur un projet donné, il se vérifie fiche par fiche : celle d'un produit réellement posé peut se révéler moins favorable que la donnée par défaut.

Partie 4

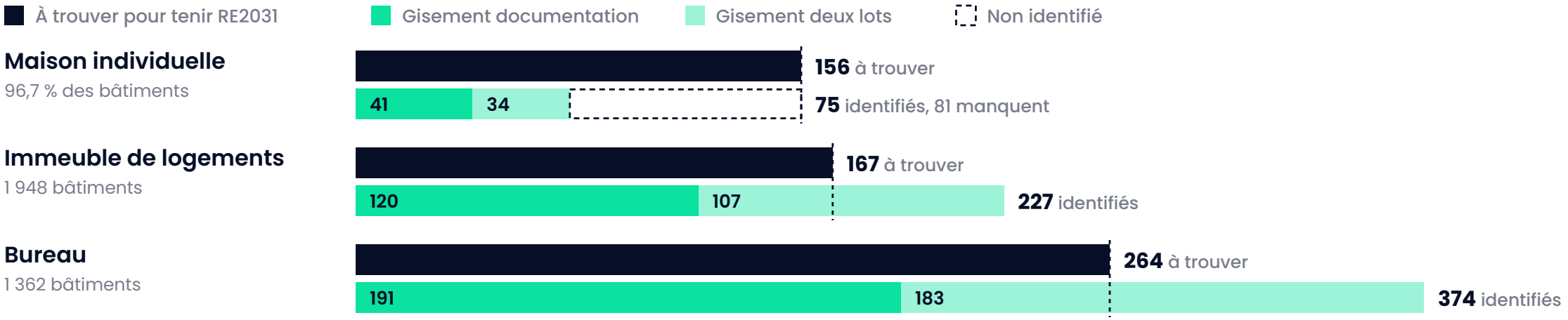
L'écart à combler d'ici 2031, et comment le combler

D'un côté, ce qui sépare le bâtiment typique des seuils RE2028 et RE2031. De l'autre, les gisements mesurés dans les parties 2 et 3. Pour deux marchés sur trois, le compte y est. Pour le troisième, non.

- Ce qu'il faut trouver d'ici 2031, et où le trouver
- Ce que cela change selon votre rôle
- Les forces et les faiblesses du marché

Pour 2031, le compte y est en immeuble et en bureau, pas en maison

Barre du haut : ce que le bâtiment typique doit encore retirer pour tenir RE2031. Barre du bas : les gisements mesurés.



En kg CO2/m². À trouver : dépassement typique du seuil RE2031, bâtiment par bâtiment (RE2028 : 96, 84 et 158). Documentation : écart entre ACV bien et mal documentées, page 18. Deux lots : gain des 10 % meilleurs sur leurs deux lots les plus forts, page 14.

Source : OPEE, données au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Une borne haute, et un déficit qui demeure en maison

Les gisements couvrent l'écart en immeuble, 227 contre 167, et en bureau, 374 contre 264. Le total est une borne haute, car les 10 % meilleurs sont aussi mieux documentés (39 % de données par défaut contre 48 % en immeuble), mais la marge suffit.

La maison individuelle doit trouver 156 kilos et nous n'en identifions que 75, au mieux. À pratiques constantes, l'objectif 2031 n'est pas atteignable pour ce marché, qui représente 96,7 % des bâtiments livrés.

Une filière qui progresse, freinée par ses données et par la maison

Ce qui marche

- **La filière a anticipé.** Sur les immeubles, la part au niveau RE2025 est passée de 42 à 58 % entre les permis 2022 et 2024, avant toute obligation.
- **Les références existent déjà.** Les 10 % meilleurs immeubles sont à 446 kilos contre 682 pour le parc, et ils sont livrés.
- **Le sujet énergie est réglé en maison.** La pompe à chaleur équipe 94 % du parc livré.
- **Près d'un projet sur deux** tient déjà le seuil RE2025 en immeuble (47 %) et en bureau (45 %).

Ce qui bloque

- **Une fiche sur deux est une donnée par défaut.** Ce qui alourdit les résultats de 120 kilos en immeuble, 191 en bureau.
- **Les réseaux sont l'angle mort.** Conduits de génie climatique à 99 % de données par défaut, éclairage à 96 %, câbles à 91 %.
- **Le réemploi n'existe pas.** Moins de 1 % des bâtiments livrés en déclarent.
- **La chaudière équipe 38 % des immeubles livrés**, au gaz pour 35 %, six fois plus de carbone d'exploitation qu'une pompe à chaleur.
- **Du simple au triple entre immeubles**, de 350 à plus de 1 100 kilos : pas de standard de marché.

Ce qu'il y a à prendre

- **Une marge immédiate, sans toucher à la conception.** Mieux documenter allège le résultat de 120 kilos en immeuble, 191 en bureau.
- **Le tertiaire a un levier concentré.** Les meilleurs prennent 111 kilos sur le seul lot CVC.
- **Le gros œuvre en logement.** Superstructure et fondations offrent 107 kilos aux meilleurs.
- **Se comparer devient possible.** Ces repères publics n'existaient pas avant août 2026.

Ce qui menace

- **La maison individuelle est dans une impasse.** 156 kilos à trouver, 75 identifiés, et 96,7 % des bâtiments concernés.
- **RE2028 arrive vite.** Seuls 9 % des maisons et 19 % des immeubles y sont aujourd'hui.
- **Dépendance aux industriels.** Les générateurs ont leurs fiches, leurs réseaux presque jamais.
- **Le décalage de 15 à 30 mois** entre permis et livraison masque ce qui se conçoit aujourd'hui.

Chaque acteur de la chaîne a un levier différent

Les mêmes chiffres n'appellent pas les mêmes décisions selon l'endroit où l'on se trouve dans la chaîne.

Maîtrise d'ouvrage

Exigez la part de données par défaut dans les livrables, au même titre que le résultat carbone. C'est la seule façon de savoir si un score vient du bâtiment ou de l'ACV : un mauvais score peut cacher jusqu'à 120 kilos récupérables en immeuble.

Tranchez le vecteur énergie tôt. Six fois plus de carbone d'exploitation entre chaudière et pompe à chaleur, et ce choix ne se rattrape pas.

Sur la maison individuelle, préparez-vous à revoir le mode constructif : les leviers mesurés ici ne suffiront pas pour 2031.

Maîtrise d'œuvre et bureaux d'études

Le gisement le plus rentable est documentaire. Avant d'arbitrer la structure, vérifiez la part de données par défaut de votre ACV : au-delà de 50 %, vous êtes dans les deux groupes les plus pénalisés.

Concentrez l'effort sur le lot dominant, la superstructure en logement, le CVC en bureau. Les 10 % meilleurs y prennent respectivement 73 et 111 kilos.

Cela suppose des quantités fiables tôt, avant que les choix ne soient figés.

Industriels et fournisseurs

Il y a un vide à combler. 99 % des conduits de génie climatique, 96 % du matériel d'éclairage et 91 % des câbles sont déclarés en données par défaut. Les générateurs, eux, le sont à 11 % : la preuve que la filière sait le faire.

Publier une fiche devient un argument commercial : à performance égale, un produit documenté allège le résultat de son prescripteur, un produit sans fiche l'alourdit.

Le gros œuvre a fait ce travail : 23 % de données par défaut seulement.

Conclusion

Trois choses à retenir

Une partie du gain ne demande aucun arbitrage

De 41 à 191 kilos de CO2 par m² séparent les ACV les mieux documentées des moins documentées. Cet écart vient entièrement de la pénalité appliquée aux données par défaut, pas de la qualité du bâtiment. Pour l'immeuble typique, à 11 kilos de son seuil RE2025, c'est le premier levier.

Deux décisions pèsent plus que les autres

Le lot dominant, superstructure en logement et CVC en bureau, et le mode de chauffage. Un immeuble chauffé par chaudière émet six fois plus de carbone d'exploitation qu'un immeuble en pompe à chaleur, et il tient le seuil RE2025 dans 38 % des cas contre 50 %.

RE2025 est à portée, RE2031 non pour la maison

Selon le type de bâtiment, 29 à 60 % des bâtiments déjà livrés tiendraient le seuil carbone RE2025 : les références existent. Les échéances suivantes sont d'un autre ordre, 3 % des maisons et 7 % des immeubles tiendraient RE2031, et la maison individuelle n'a pas, à pratiques constantes, les gisements pour y arriver.

Ce que nous en faisons chez Time To Beem

Time To Beem génère les métrés d'un projet à partir de son modèle 3D, et l'équipe de conception garde la main sur ce qui est compté. Disposer de ces quantités tôt permet deux choses : situer son projet par rapport aux chiffres de cette étude avant que les grands choix soient figés, et aller chercher les fiches produits qui manquent, lot par lot, au lieu de terminer l'ACV avec des données par défaut.

Annexe

À savoir avant de citer ces chiffres

Quatre précisions de lecture, pour que ces résultats soient repris sans contresens.

Quatre lots ne reflètent pas la conception

Les lots 10 et 11, réseaux d'énergie et de communication, sont le plus souvent déclarés au forfait prévu par la réglementation : 84 à 93 % des bâtiments portent exactement la même valeur, 48 kilos en logement et 115 en bureau pour le courant fort. Les lots 12 et 13, appareils élévateurs et production locale d'électricité, sont absents de la plupart des bâtiments : un ascenseur dans un immeuble sur deux, du photovoltaïque dans moins de 2 % des maisons. Nous les signalons partout où ils apparaissent, et nous les écartons des comparaisons de leviers.

Pas de comparaison ville par ville

Aucune adresse ni coordonnée n'est publiée, et le département est masqué pour les immeubles et les bureaux. L'échelle la plus fine disponible reste la zone climatique, trop grossière pour comparer deux territoires.

Le mode constructif reste hors de portée

Nous aurions aimé comparer le béton, le bois et l'acier. Ce n'est pas possible : ces informations sont déclarées à la main et l'État les juge peu fiables. À la question du type de structure, 61 % des réponses sont « Autre ». C'est pourquoi nous disons où les meilleurs gagnent, jamais comment.

Ces bâtiments décrivent le passé

La base ne donne pas la date de livraison. Le CSTB mesure 15 à 25 mois entre le permis et la fin des travaux en maison, 20 à 30 mois en immeuble. Ces bâtiments ont donc été conçus sous le régime du seuil RE2022. L'effet du seuil RE2025 apparaîtra progressivement dans les livraisons de 2026 et 2027. La base étant mise à jour chaque année, nous referons ces calculs.



Source : OPEE, ministère de la Transition écologique et CSTB, data.gouv.fr, Licence Ouverte 2.0, données arrêtées au 31/12/2025. Traitements Time To Beem.

Étude Time To Beem, septembre 2026. Les données sont publiques et nos calculs sont reproductibles.

Situer votre projet face à ces chiffres : timetobeem.com/reservez-votre-demonstration