

LE SECTEUR DU BATIMENT ET DE L'IMMOBILIER DE CRISE EN CRISE : ANALYSES SUR LA PERIODE 2020 - 2023

SYNTHESE

Du COVID-19 aux nouveaux défis économiques et énergétiques : quels impacts sur le secteur du bâtiment et de l'immobilier ?

Septembre
2023



I. Présentation générale

Présentation de l'étude

L'ADEME a lancé en 2021 une étude visant à caractériser les impacts de la pandémie de COVID-19 sur le secteur du bâtiment et de l'immobilier à N+2 et N+3 par rapport au début de la crise, dans l'objectif de produire un panorama à 360° du secteur en intégrant aussi bien les évolutions de la demande que de l'offre. Cette analyse devait être réalisée au prisme de la transition écologique : l'étude avait l'étude avait vocation à identifier dans quelle mesure la crise sanitaire a agi en catalyseur de tendances existantes, ou au contraire à en ralentir ou inverser d'autres. Elle s'est aussi attelée à déceler les signaux faibles annonciateurs d'évolutions structurelles de moyen terme.

La problématique générale de l'étude devait se centrer sur l'interrogation relative à l'impact de la pandémie sur les objectifs de transition écologique : **cette pandémie a-t-elle été de nature à favoriser le développement de bâtiments vertueux en termes environnementaux, ou a-t-elle rendu au contraire plus incertaine et lointaine cette perspective ?**

Le contexte géopolitique et économique a été fortement modifié au cours de la réalisation de l'étude et ceci dès le premier trimestre 2022. La crise énergétique et la crise économique se traduisant en particulier par une forte inflation ont naturellement modifié les comportements et les priorités des ménages en tant qu'agents économiques, et bien sûr des décideurs politiques. Les politiques mises en place par les pouvoirs publics pour lutter contre l'inflation, notamment la hausse des taux d'intérêt, ne pouvaient pas rester sans conséquences sur la demande des ménages, notamment dans le domaine des achats et des travaux de rénovation-amélioration des logements.

Le secteur du bâtiment et l'immobilier affronte des crises successives sur la période 2020 - 2023

A la fin de l'année 2021, le secteur du bâtiment et de l'immobilier avait manifestement surmonté les conséquences directes de la crise sanitaire, dont l'apogée s'est située courant 2020, notamment avec l'expérience collective inédite des confinements. Les mesures de soutien des pouvoirs publics avaient permis aux entreprises de traverser la crise sans défaillance majeure, les ménages investissaient fortement dans leurs logements (notamment en raison de la mobilisation de l'épargne forcée des périodes de confinement) et l'activité des entreprises de la filière du bâtiment montrait un dynamisme exceptionnel. La crise énergétique a constitué une première rupture au 1^{er} semestre 2022, notamment parce qu'elle a contribué de manière importante à la hausse des prix des matériaux souvent issus de process intensifs en énergie. La crise économique, et tout particulièrement la croissance de l'inflation et l'impact des mesures visant à la contenir (montée des taux d'intérêt, raréfaction des crédits aux ménages) sont venus confirmer et accentuer le ralentissement de l'activité.

De fait, si à la fin 2022, l'activité générale dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier demeurait encore à un niveau élevé, elle le devait aux effets d'inertie spécifiques à ces secteurs, bénéficiant encore des marchés signés lors de la période précédente. Il ne faisait aucun doute que l'année 2023 serait le théâtre d'un ralentissement marqué dans ces secteurs, un phénomène déjà observé pour ce qui concernait spécifiquement la construction neuve. **En dépit de cette conjoncture, les travaux de rénovation énergétique se maintiennent voire continuent à progresser**, une réalité attestée par les données statistiques disponibles, mais également par les témoignages recueillis auprès des professionnels et des ménages. Ainsi, selon les enquêtes réalisées à l'occasion de cette étude, **37% des ménages considèrent que la nouvelle situation économique les a incités à différer certains travaux. Mais par ailleurs, 24% des ménages déclarent que leurs projets ont évolué en faveur de travaux permettant de réaliser des économies d'énergie**. Ce constat global doit bien sûr être décliné selon différents facteurs (secteurs concernés, typologies de bâtiments, zones géographiques...). Il diffère par exemple concernant les **copropriétés, secteur dans lequel la crise sanitaire a bloqué dans un premier temps puis entravé le développement des travaux dans les parties communes**, notamment en raison des difficultés à tenir des assemblées générales en

présentiel (les AG en ligne n'étant pas favorables à la prise de décision visant à engager des travaux conséquents).

Les crises économique et énergétique prenant le pas sur la crise sanitaire, l'étude a été recadrée pour les prendre en compte, afin d'affiner leurs effets sur les modes de vie et d'habitat, sur les secteurs du résidentiel et du tertiaire, et enfin sur les métiers de la filière du bâtiment. **Cet enchaînement de crises impacte ainsi fortement les analyses réalisées au prisme de la transition écologique.** Dans certains cas, les effets peuvent être cumulatifs. On observe ainsi que si la crise sanitaire, en rompant les chaînes logistiques, a généré une pénurie relative et donc une hausse des prix des matériaux, la crise énergétique a incontestablement renforcé cet effet. Dans d'autres cas, les effets des différentes crises peuvent être contradictoires, avec toutes les nuances possibles selon les axes d'investigation. Par exemple, la crise sanitaire en renforçant l'attachement au logement et à la propriété avait influé sur la forte croissance des ventes et des marchés des travaux et du bricolage dans la période post COVID-19. Mais les effets de l'inflation et des incertitudes économiques, ainsi que la croissance des taux d'intérêt, ont donné un coup d'arrêt très net à cette dynamique à partir de la fin 2022.

La méthode de réalisation

Une **analyse bibliographique** a permis d'initialiser l'étude début 2022. Axée sur la problématique du COVID-19, cette approche bibliographique a été poursuivie tout au long de l'étude pour prendre en compte les travaux et les réflexions qui ont été publiés sur la période, dans le nouveau contexte économique et social.

Dans une **première vague d'enquêtes** engagée au cours du premier semestre 2022, une centaine d'entretiens qualitatifs ont été réalisés avec des responsables et experts du secteur tertiaire d'une part, et du secteur résidentiel d'autre part. Une première enquête quantitative auprès de 1500 foyers a également été conduite, complétée par une table ronde auprès des ménages ayant réalisé des travaux durant la période pandémique.

La **seconde vague d'enquêtes** qui s'est déroulée sur le premier semestre 2023 a pu prendre directement en compte les différents effets de l'accumulation des crises. Elle s'est appuyée sur une seconde enquête quantitative auprès de 1500 ménages, complétée par une table ronde auprès de petits propriétaires bailleurs ainsi que par des entretiens directs avec des ménages modestes possédant leur résidence principale. Une enquête quantitative en ligne a été par ailleurs réalisée auprès de 111 occupants tertiaires de toute taille. Parallèlement, 60 nouveaux entretiens qualitatifs ont été réalisés auprès de professionnels représentant l'ensemble des métiers du bâtiment.

Cette synthèse s'attache dans un premier temps à présenter les **grands impacts sociétaux et économiques** identifiés lors de ce travail, dont les enjeux concernent l'ensemble du secteur du bâtiment et de l'immobilier, et souvent les dépassent. Dans un second temps sont analysés plus spécifiquement **les tendances et signaux faibles observés concernant :**

- **Le secteur des bâtiments tertiaires,**
- **Le secteur des bâtiments résidentiels,**
- **Les métiers de la filière du bâtiment.**

Ces analyses ont conduit à formuler des recommandations au terme de l'étude à destination des décideurs publics et privés.

II. COVID-19 et crises ultérieures : quels impact sociétaux et économiques ?

Des comportements plus vertueux, confortés par la succession de crises

La nécessité venant se conjuguer à la vertu, les crises énergétiques puis économiques ont incontestablement renforcé la volonté des citoyens de réduire leurs consommations énergétiques. Ainsi, la proportion de ménages réduisant la température de leur logement lorsqu'ils l'occupent a progressé de plus de 30% (passant de 40% au 1^{er} semestre 2022 à 55% au 1^{er} semestre 2023). **Les enquêtes réalisées dans le cadre de cette étude, tant auprès des professionnels que des particuliers, démontrent clairement que la performance énergétique devient un critère de choix majeur lors de l'acquisition d'un logement, en particulier dans l'ancien.** Les propriétaires de logements engageant des travaux sont ainsi 45% à déclarer que l'accroissement de valeur résultant de travaux d'amélioration de la performance énergétique a été un argument majeur (15%) ou important (30%) dans leur prise de décision.

Les gestionnaires immobiliers tertiaires s'inscrivent également dans cette logique. **La crise sanitaire a joué un rôle de révélateur sur les limites actuelles des bâtiments à usage professionnel, notamment concernant la mise en œuvre de solutions de pilotage énergétique.** Les entretiens réalisés ont souvent montré que les baisses de consommation dans ces bâtiments ont été limitées pendant les périodes de confinement, les outils de gestion disponibles ne permettant pas d'adapter rapidement les systèmes techniques à une baisse de fréquentation. A contrario, la crise énergétique et la recherche de sobriété énergétique lors de l'hiver 2022-2023 ont montré qu'il existait des marges de manœuvre significatives, dès lors que l'objectif de réduction des consommations énergétiques devenait prioritaire. Alors que le développement du télétravail conduit à de fortes variations des taux d'occupation de ces immeubles, on observe une évolution des priorités et des logiques d'action de l'ensemble des professionnels de la filière (promoteurs, constructeurs, commercialisateurs...).

« Occup'acteur » de son logement : une quête d'autonomie confortée par la crise sanitaire

La crise sanitaire a engendré un certain nombre de phénomènes qui participent d'une recherche d'autonomie accrue de la part des occupants de logements. La perception d'une crise sanitaire pour partie conséquence des phénomènes de globalisation et de division internationale du travail poussée à l'extrême, a pu consolider dans certains cas une volonté inverse de se réapproprier son cadre de vie ainsi que la production de certains biens ou services. Trois phénomènes illustrent particulièrement ce constat.

Le développement de **l'autoconsommation énergétique** a été spectaculaire à la suite de la crise sanitaire. En 6 mois après la période de confinement, 150 000 nouvelles installations ont été recensées alors qu'il avait fallu précédemment quatre ans pour arriver à un parc de 100 000 installations. Cette dynamique ne s'est pas essoufflée au cours de la période récente, évidemment renforcée par l'évolution des coûts de l'énergie et par le développement d'offres financièrement plus abordables.

Le développement **des travaux de bricolage** (et les marchés associés) a été très important pendant la crise sanitaire et l'année qui a suivi. Si cette croissance semble désormais stoppée, le marché demeure à un niveau important et au sein de celui-ci les travaux de rénovation énergétique occupent une place accrue. La tendance sociétale au faire soi-même qui s'est renforcée ces dernières années s'est accompagnée d'une montée en compétence des personnes s'adonnant au bricolage, qui envisagent des travaux d'ambition plus élevée, pouvant conduire au développement de l'auto-rénovation énergétique.

Enfin, **l'habitat intégrant des dimensions participatives** (c'est-à-dire permettant d'associer les futurs occupants à la conception de leurs logements et lieux de vie) a montré sa résilience lors de la crise sanitaire et son développement est actuellement significatif. Si les programmes intégrant des logiques participatives demeurent aujourd'hui marginaux et avant tout portés par des collectivités et des bailleurs sociaux, cette dynamique infuse dans l'ensemble des secteurs du logement. Il reste à généraliser les démarches participatives dans les nouveaux programmes portés aussi bien par le public que par le privé, et à soutenir les

formes les plus abouties d'habitat participatif (les collectifs d'habitants sont en première ligne concernant la conception, le financement, la réalisation et la gestion de ces opérations).

L'enchaînement des crises n'a pas impacté de manière homogène ces différents phénomènes. Si l'autoconsommation énergétique se développe désormais pour partie en réponse à l'envolée des coûts de l'énergie et si le fait de réaliser soi-même des travaux chez soi peut constituer une réponse à des contraintes financières plus importantes, le développement de l'habitat participatif au-delà de son périmètre actuel pourrait être limité puisque les promoteurs le considèrent comme générateur de coûts supplémentaires en amont pour la réalisation des projets.

Le télétravail durablement implanté dans la société française

Le développement du télétravail constitue un résultat majeur de la pandémie au sein des catégories socioprofessionnelles concernées. Le retour aux activités économiques normales conduit à réinterroger cette forme d'organisation du travail. **Mais la période post pandémique tend à démontrer que l'impact du télétravail restera pérenne sur le secteur du bâtiment et de l'immobilier pour plusieurs raisons.** Le télétravail est vécu par les collaborateurs concernés comme un avantage acquis qui ne peut être remis en question qu'au prix de compensations significatives proposées par les employeurs. L'effet du télétravail sur les surfaces tertiaires est ainsi significatif autant concernant les bâtiments existants que la sortie de nouveaux projets. Les réaménagements des espaces en sont un exemple, puisque le travail hybride (combinant travail sur site et télétravail) exige de nouveaux environnements de travail. Les effets de réallocation des bâtiments tertiaires sont déjà parfaitement décrits. La perte de valeur des immeubles les moins attractifs se manifeste nettement, bien qu'avec un certain délai en raison des réticences de leurs propriétaires à acter ce phénomène.

Le télétravail a pareillement un impact sur le logement des personnes concernées d'autant plus qu'il s'exerce dans le cas de la France essentiellement au domicile du collaborateur. Dans la conception du logement, la crise immobilière n'est pas favorable à court terme à des initiatives renchérisant le projet immobilier (du type pièce supplémentaire dédiée au télétravail) mais à moyen terme l'impact sur le lieu de vie devrait se confirmer. L'aménagement des territoires pourrait à terme intégrer les conséquences du télétravail qui tend à renforcer certaines périphéries, et dans une moindre mesure certains territoires ruraux : davantage de commerces et de services de proximité, des infrastructures de transport s'adaptant aux flux de population...

Habitat, lieux de vie et de travail : de nouvelles attentes à l'épreuve d'une conjoncture peu favorable

L'attachement des Français à leur logement est sorti renforcé de la crise sanitaire. Outre l'appréciation des fonctions d'usage du logement (confort, surface habitable, localisation, etc.), ce lien se construit à partir du sentiment que le logement est un prolongement de la vie familiale, un cocon et un refuge dont les confinements ont accentué l'importance. L'expérience vécue lors de la crise sanitaire a renforcé un certain nombre de critères d'appréciation des lieux de vie : **l'accès à un espace extérieur, les ouvertures sur l'extérieur, la luminosité, la performance acoustique, l'organisation intérieure des espaces** figurent parmi les qualités dont l'importance a été réévaluée à la suite du COVID-19. L'affirmation de ces nouveaux besoins n'a pas échappé aux acteurs de la filière, notamment les promoteurs, dont les programmes développés lors de la période post COVID-19 ont intégré un certain nombre de nouvelles composantes : systématisation de balcons ou loggia réellement utilisables, développement d'espaces mutualisés (par exemple chambre d'ami, espaces verts...), modularité accrue du logement permettant d'envisager la réaffectation de destination de certaines pièces (chambre ou bureau pour le télétravail...). La cuisine ouverte pourrait également être requestionnée, face à la nécessité de ménager des « espaces de tranquillité » au sein du logement.

Mais par la suite, le contexte issu de la crise économique a différé la traduction concrète de ces nouvelles composantes dans les offres de logements. La perte de solvabilité de la demande associée à la hausse des coûts de construction et à la montée des taux d'intérêt réduit considérablement les marges de manœuvre

dans le développement des nouveaux programmes, et d'ores et déjà des retours en arrière sont constatés : par exemple, l'offre systématique de balcons ou loggia de surface conséquente qu'on voit remise en cause. Par ailleurs, les services communs (espaces de convivialité, chambre d'amis mutualisée, espaces verts partagés, etc.) ne sont proposés que s'ils correspondent à une demande solvable, permettant de générer une plus-value lors de la vente du logement. Finalement, **les évolutions attendues dans la conception et la construction des logements à la suite de la crise sanitaire n'auront pas surmonté les contraintes économiques et financières apparues à partir de la fin de l'année 2022**, et il est peu probable qu'à court et moyen terme l'offre de logements se différencie fondamentalement par rapport à la période antérieure à la crise.

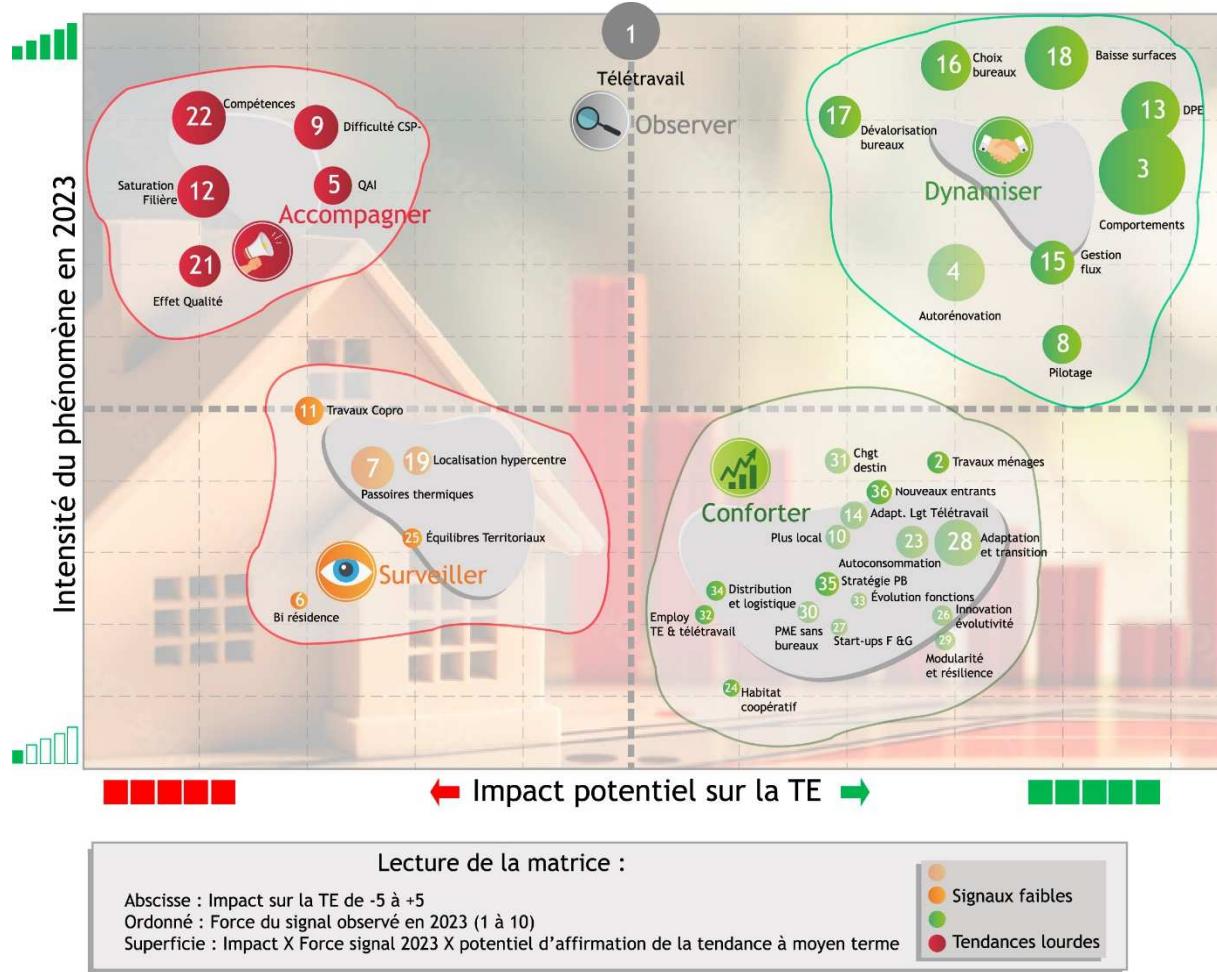
Certains signaux identifiés pendant la pandémie concernant les bâtiments tertiaires, et plus **particulièrement les bureaux avec une ouverture vers la nature (végétalisation, jardinage sur le lieu de travail) et vers l'extérieur et le quartier**, reculent aussi devant les contraintes économiques - à moins que ces aménagements ne s'intègrent dans un projet global qui apporte de la valeur au bien. Il est notable par ailleurs que **la croissance pendant la pandémie des « dark stores » et des « dark kitchens » qui commençaient à transformer l'espace commercial des centres villes s'est fortement atténuée**, à la fois par un certain désintérêt des consommateurs et par la volonté des collectivités locales de maîtriser ce type d'activité.

Une succession de crises fragilisant les conditions de vie et de logement des catégories modestes

La pandémie n'a pas entraîné de crise sociale majeure grâce au soutien des pouvoirs publics mais les catégories défavorisées n'en ont pas moins été impactées : travailleurs de première ligne plus directement exposés au virus, habitants de logements ne présentant pas des caractéristiques adaptées (surface limitée, absence d'accès à l'extérieur, quartiers défavorisés...). **Les crises économique et énergétique frappent plus durement les classes populaires avec, au niveau du logement, la question cruciale de la hausse des charges.** L'application de la réglementation sur les bâtiments classés F et G impacte de son côté plus directement ces mêmes populations puisqu'il s'agit en général de biens du marché privé présentant des loyers plus faibles. Ces situations sont prises en compte pour partie dans certaines politiques de réaménagement urbain, la revitalisation des centres visant à proposer des offres de logement répondant aux attentes des populations amenées à assurer des tâches essentielles qui étaient jusqu'ici très éloignées de leurs lieux de travail. Le logement social a vocation à répondre à ces attentes en appliquant les meilleures dispositions en termes de localisation, de confort et de transition écologique. Mais les contraintes financières du secteur tendent à reporter les projets.

Les tendances lourdes et les signaux faibles identifiés : une représentation cartographique

L'analyse de la situation postérieure à la crise sanitaire et les évolutions générées par les crises successives ont permis de mettre en évidence, tant pour le logement que pour les bâtiments à usage professionnel, un certain nombre de « tendances lourdes » et de « signaux faibles ». La matrice de la page suivante les présente selon deux axes : **leurs poids actuel et perspectives de développement (ordonnée) ; et leur impact sur la transition écologique (abscisse)**.



Cartographie des tendances et signaux faibles identifiés à l'aune de la transition écologique – secteur du bâtiment et de l'immobilier -
(Source : CODA Stratégies)

• Dynamiser

- T3 – Comportements vertueux
- T8 – Gisements importants dans le domaine du pilotage énergétique
- T13 – Le DPE comme critère majeur de choix d'un logement
- T15 – Solutions intelligentes de gestion des flux dans les bureaux
- T16 – Nouveaux critères de choix des bureaux
- T17 – Dévalorisation des bureaux en zones peu attractives
- T18 – Réduction de l'empreinte immobilière tertiaire notamment des grandes organisations

• Conforter

- T2 – Développement des investissements des ménages dans leur logement
- T4 – Développement de l'auto-rénovation énergétique
- S10 – Recentrage sur le local
- S14 – Adaptation du logement au télétravail
- S23 – Boost du marché de l'autoconsommation énergétique
- S24 – Résilience de l'habitat coopératif
- S26 – Innovation pour le transfert de destination et l'évolutivité des bâtiments
- S28 – Adaptation des logements des seniors
- S29 – Constructions résilientes dans les secteurs de la santé et de l'enseignement

• Surveiller

- T11 – Effet d'arrêt dans la rénovation des copropriétés
- T25 – Certains rééquilibrages au profit des périphéries conduisent à un recours accru au véhicule individuel
- T35 – Impact des évolutions réglementaires sur les petits bailleurs
- S6 – Développement bi-résidence
- S7 – Remise en fonction de maisons rurales à l'état d'épaves thermiques
- S19 – Choix de localisation de bureaux dans des immeubles énergivores des hypercentres
- S27 – Start-ups offrant des packages financement/ travaux/ transaction pour les logements F et G

• Accompagner

- T5 – Augmentation des consommations énergétiques pour assurer la qualité de l'air intérieur
- T9 – Difficulté des CSP modestes à financer des rénovations
- T12 – Tension sur la filière de l'offre
- T21 – Non-qualité des réalisations
- T22 – Manque de ressources humaines et compétences

• Observer

- T1 – Fort développement du télétravail dont les impacts sur la transition écologique doivent être caractérisés

Cette analyse a conduit à formuler un certain nombre de recommandations à l'attention des pouvoirs publics en général, de l'ADEME en particulier, mais également des acteurs privés.

En fonction de la caractérisation des phénomènes observés selon leur intensité et leur contribution à la transition écologique, ces recommandations relèvent de cinq problématiques différentes :

- o Accompagner
- o Conforter
- o Observer
- o Surveiller
- o Dynamiser

Quatorze recommandations paraissant particulièrement importantes et relevant de l'une ou l'autre de ces problématiques ont été formulées. Les critères qui ont conduit à retenir ces recommandations s'appuient sur la contribution que leur mise en œuvre apporterait à l'accélération de la transition écologique d'une part, et sur le rôle de l'État et ses agences en tant que parties prenantes importantes de la mise en œuvre des mesures préconisées d'autre part.

- **Thème « Dynamiser »**

- o R1 - Mobiliser le levier de l'auto-rénovation énergétique
- o R2 - Conforter le statut du DPE pour en faire le pivot des parcours de rénovation
- o R3 – Encourager le pilotage avec la mise en œuvre du décret tertiaire et les solutions BACS

- **Thème « Conforter »**

- o R4 – Favoriser le développement de l'habitat coopératif, étendre son influence
- o R5 – Faire évoluer les labels de qualité à la lumière des enseignements de la crise
- o R6 – Impliquer davantage les employeurs dans la transition écologique de leurs collaborateurs
- o R7 – Accélérer les transformations des bâtiments tertiaires vers le résidentiel
- o R8 – Promouvoir et valoriser les solutions d'industrialisation dans la construction
- o R9 – Assurer les conditions de réussite de la réglementation relative aux biens F et G

- **Thème « Observer »**

- o R10 – Approfondir l'analyse de l'impact du télétravail sur la gestion du logement

- **Thème « Surveiller »**

- o R11 – Comprendre et accompagner les pratiques et les besoins de la mobilité générées par les nouveaux lieux de résidence
- o R12 – S'assurer de la résilience effective de la filière bâtiment

- **Thème « Accompagner »**

- o R13 – Accompagner la filière dans la consolidation et l'acquisition de compétences
- o R14 – Assurer la cohérence entre qualité de l'air intérieur et gestion de l'énergie.

III. Comment réussir la transition écologique dans le secteur du bâtiment et du logement dans un contexte post crise ?

Les 14 recommandations identifiées cherchent à mettre en évidence **des facteurs clés de réussite de la transition écologique dans le contexte de succession ininterrompue de crises depuis quelques années**. Les paragraphes suivants en établissent une synthèse en développant une sélection de ces recommandations, portant respectivement sur : le secteur résidentiel, le secteur tertiaire, et enfin la filière professionnelle du bâtiment.

Dans le secteur résidentiel : saisir les opportunités résultant des crises successives

- Conforter le statut du DPE pour en faire un pivot des parcours de rénovation

Le contexte économique, énergétique et réglementaire conduit à renforcer le rôle de la performance énergétique dans l'évaluation de la qualité d'un logement et/ou lors d'une acquisition d'un bien immobilier. **Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) joue en conséquence un rôle accru.** Cependant, il est essentiel de poursuivre la fiabilisation de la méthode DPE, par exemple en outillant les acteurs impliqués dans la fiabilisation et le contrôle du DPE (DGCCRF, travaux du CSTB sur un outil de détection des fraudes...). Les travaux menés sur la mise en place d'un parcours de géolocalisation commun à l'ensemble des acteurs, notamment en couplant à terme l'identifiant fiscal (établi pour le logement) et l'identifiant bâti (établi pour le bâtiment), sont en cours. Les pouvoirs publics doivent travailler à mieux faire connaître l'audit, et sa valeur ajoutée par rapport à un simple DPE. Enfin, les efforts sur la formation des diagnostiqueurs doivent être renforcés (par exemple : utilisation d'outils de diagnostic spécifiques tels que les caméras thermiques, préconisations de travaux étayées...).

- Activer le levier de l'auto-rénovation accompagnée

Comme cela a précédemment été évoqué, le développement des activités de bricolage pendant les périodes de confinement et l'attention accrue portée aux consommations énergétiques conduisent à **un développement de l'auto-rénovation énergétique, dont l'ampleur réelle reste à évaluer**. L'auto-rénovation énergétique pourrait pour une part contribuer à une remise à niveau des logements F et G prenant en compte les contraintes financières des catégories de population les plus modestes, **à condition que les particuliers concernés soient accompagnés dans la mise en œuvre de ces travaux par des professionnels**. Les compétences acquises par ces particuliers lors de la réalisation de ces travaux pourraient dans certains cas être valorisées ultérieurement sur le marché du travail.

Il revient aux pouvoirs publics de rassurer en **établissant les garde-fous indispensables sur les questions de qualité et de sécurité**, mais également de valoriser les opportunités offertes à la filière. Confrontées à des difficultés structurelles de recrutement et de formation des salariés, les entreprises pourraient en effet trouver **dans le développement d'un compagnonnage à l'occasion des chantiers avec les auto-rénovateurs des occasions de recrutement de futurs collaborateurs motivés**. Réussir à mobiliser le levier de l'auto-rénovation énergétique suppose donc un travail préparatoire important de la part des pouvoirs publics portant tout à la fois sur le cadre réglementaire, assurantiel, et juridique et sur la définition des modalités d'intervention potentielle des structures publiques et des collectivités (service public France Rénov', sociétés locales de tiers financement...). L'analyse des

retours d'expérience sur les chantiers déjà réalisés et le lancement de nouveaux projets pilotes à une échelle territoriale constituent un préalable.

Dans le secteur tertiaire : accompagner l'évolution vers des bâtiments plus résilients, flexibles et intelligents

Les différents types de bâtiments tertiaires ne sont pas impactés avec la même ampleur par les crises des trois dernières années. Celles-ci questionnent de manière très importante les caractéristiques et les modes de fonctionnement **des bâtiments de bureaux, de commerce ou encore d'hébergement.**

A l'inverse, les bâtiments de la santé et de l'enseignement - directement impactés durant la pandémie pour des raisons diamétralement différentes (suroccupation dans le premier cas, inoccupation dans le deuxième cas) - n'ont finalement pas été amené à remettre en cause fondamentalement leur configuration. **Enfin, si les data centers ou encore les bâtiments logistiques ont vu leur importance s'accroître du fait de la crise,** ils sont désormais confrontés aux impératifs de la transition énergétique.

Au-delà des spécificités en fonction des types de bâtiments, les crises successives conduisent à faire évoluer profondément les qualités attendues des bâtiments à usage professionnel.

- **Après les crises : une définition élargie de l'intelligence du bâtiment**

Les crises successives ont contribué à questionner la notion d'intelligence du bâtiment, auparavant largement associée aux systèmes techniques présents sur un site. La période post COVID-19 a fait prendre conscience que l'intelligence du bâtiment ne se réduit pas à l'excellence des systèmes techniques qu'il abrite. **Désormais les organisations considèrent que cette notion recouvre plus largement la capacité du bâtiment à contribuer à la réussite de leur stratégie globale, notamment dans sa composante de gestion des ressources humaines.** Un bâtiment sera d'autant plus intelligent qu'il contribuera à fidéliser les collaborateurs de l'entreprise, via sa localisation attractive, la qualité de vie au travail qu'il procure et son adaptation aux nouvelles modalités d'organisation du travail hybride (espaces flexibles, modulaires, connectivité, flexibilité). Si ces réflexions ne sont pas apparues avec la crise sanitaire, l'accélération des mutations qu'elle a engendrée a indéniablement renforcé ces problématiques.

La crise sanitaire a aussi montré les limites des systèmes de gestion actuels, même dans les bâtiments a priori les plus évolués. Ainsi, la ventilation renforcée des locaux pour réduire les risques de contaminations a conduit à un accroissement très important des consommations énergétiques et, dans le même temps, la baisse de fréquentation des bureaux n'a réduit que modérément celles-ci, faute de pouvoir adapter finement le fonctionnement du chauffage et de la climatisation aux variations de fréquentation. Ceci alors même que la crise énergétique, et les incitations publiques à la sobriété énergétique, ont conduit les grandes organisations à atteindre très rapidement des objectifs ambitieux de réduction des consommations énergétiques (-10% en quelques mois pendant l'hiver 2022-2023), ce qui confirme en creux l'existence de marges de manœuvre importantes. **Il apparaît donc primordial d'améliorer le pilotage des bâtiments tertiaires afin de gérer les variations de fréquentation** (pouvant aller, dans le cas extrême d'une nouvelle crise sanitaire aiguë, jusqu'à une fréquentation quasi nulle), et d'affiner les consignes de température adaptées. Ceci nécessite une adaptation des systèmes techniques mais également le développement de nouvelles procédures (par exemple sur la possibilité de fermer certains espaces lors des jours de faible présence des

collaborateurs). Si les acteurs privés seront incontestablement à l'origine du développement de ces réflexions, les pouvoirs publics peuvent contribuer à minima à la diffusion des bonnes pratiques.

En lien avec l'enjeu du pilotage, **la cohérence entre la gestion de la qualité de l'air intérieur (QAI) - y compris dans une optique de réduction de la circulation des virus dans l'air - et la recherche de l'optimisation des consommations énergétiques constitue un champ de réflexion prioritaire**, dans l'objectif d'assurer la résilience des bâtiments en cas de nouvel épisode épidémique aigüe. L'enjeu tient également à concilier qualité de vie au travail et réduction des consommations énergétiques. Si dans la période immédiatement post-crise, la capacité des bâtiments à s'adapter à des objectifs a priori contradictoires (ventilation versus maîtrise des consommations énergétiques en particulier) a fait l'objet d'une forte attention, cette problématique a été éclipsée par la suite par d'autres préoccupations des occupants (volonté de réduire rapidement les surfaces prises en location), et des investisseurs (nécessité de rééquilibrer le portefeuille d'actifs, sélectivité accrue dans le choix des investissements). **Il semble pourtant primordial d'amorcer une réflexion en amont sur la fixation des indicateurs de QAI faisant consensus, et sur des études fines des relations existant entre application des critères de QAI et évolution des consommations énergétiques.** Sur la base de ces prérequis, l'accélération des développements technologiques (avec l'objectif d'ajuster en temps réel et en tous lieux le traitement de l'air) et la mise en œuvre d'une réglementation adaptée (incitations fiscales et réglementaires pour les équipements et systèmes permettant l'optimisation du couple QAI/consommations énergétiques) constituent également des priorités.

La mise en œuvre du décret éco-énergie tertiaire devrait accélérer la généralisation d'une gestion intelligente du bâtiment, tant du point de vue technologique qu'organisationnel. Le décret BACS (« Building Automation & Control Systems »), prévoyant une généralisation des systèmes d'automatisation et de contrôle au 1^{er} janvier 2025, constitue une opportunité pour affiner la gestion des dispositifs de chauffage, climatisation et ventilation. En particulier, il sera important que **la notion de flexibilité des bâtiments soit pleinement prise en compte**, en raison du développement des nouvelles modalités d'occupation qui résultent largement de la crise sanitaire.

- **De nouvelles missions pour l'employeur pour accompagner la transition écologique**

Le développement du télétravail devrait impacter positivement les performances énergétiques des entreprises, même si cette réduction est encore loin d'actualiser l'entièreté du gisement d'économies d'énergie possibles (voir ci-dessus). L'effet environnemental du télétravail au niveau macro est difficile à cerner et fait encore l'objet d'analyses prenant en compte les différents effets sur la transition écologique, y compris l'activité au domicile et la mobilité liée au travail. **La réintégration des impacts nets du télétravail dans le bilan énergie/carbone des entreprises paraît nécessaire** pour prendre en compte les mutations qui sont apparues lors de la crise sanitaire et qui ont des effets encore plus marqués avec les crises économique et énergétique.

Parallèlement, les employeurs n'interviennent que marginalement sur les conditions de travail de leurs collaborateurs et pas du tout sur le pilotage énergétique dans le cadre du développement du télétravail. Il paraît nécessaire que les employeurs s'impliquent dans la transition écologique de leurs salariés en situation de télétravail, au-delà de la simple promotion des bons gestes (ceci bien évidemment dans le respect des règles de protection des données personnelles et plus globalement de protection de la sphère privée). **Le financement par les employeurs d'équipements évolués permettant une gestion fine des intermittences d'occupation pourrait ainsi améliorer le bilan énergétique du télétravail.** Des programmes pourraient être développés en partenariat avec des

acteurs privés (spécialistes des Certificats d'Economie d'Energie...) ou publics (service public France Rénov', Conseillers en Energie Partagés, Sociétés Publiques Locales...) pour accompagner les collaborateurs dans leurs projets de rénovation énergétique - qui auraient ainsi des impacts au-delà de la seule activité de télétravail. La possibilité pour les employeurs de récupérer une partie des CEE générés lors de ces opérations permettrait de trouver des solutions pour les financer.

- **La transformation des bâtiments tertiaires, d'opérations ponctuelles à des stratégies immobilières au service de la transition écologique**

Comme vu plus haut, la crise sanitaire en modifiant les modes d'organisation dans le secteur tertiaire a contribué à réduire les espaces de bureau ; la crise énergétique quant à elle amoindrit l'attractivité des immeubles de bureaux avec des faibles performances environnementales. **Des opérations de transformation de bâtiments tertiaires vers le résidentiel se présentent comme un élément de réponse de plus en plus pertinent pour assurer ces réallocations immobilières**, sous réserve que le critère de localisation du site soit favorable. Ces opérations pourraient être favorisées en sensibilisant les différentes parties prenantes à l'intégration des politiques ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et à la prise en compte des bilans carbone dans les projets de transformation. Le développement de l'information et de la formation relatives aux opérations de transformation au sein de la filière permettrait de faciliter ce type d'opérations, ainsi que la diffusion des ressources existantes (guide de bonnes pratiques...). Il est également nécessaire de lever les obstacles réglementaires qui se posent en lien avec la transformation de la destination des immeubles.

- **L'apport des solutions d'industrialisation dans la construction pour faciliter l'adaptation du secteur aux exigences du marché**

La crise sanitaire a fait prendre conscience de l'intérêt de mettre en œuvre des solutions d'industrialisation dans la construction afin d'éviter une longue présence sur site. La construction hors site peut se révéler intéressante dans certains cas en termes de productivité et de maîtrise des coûts.

Les processus d'industrialisation pourraient être valorisés à différents niveaux : la qualité de la construction, le respect des normes, la facilité d'exploitation du bâtiment, le changement de destination du bâtiment, etc. Ces nouvelles méthodes constructives adaptées (capsules thermiques et acoustiques par exemple) paraissent ainsi propices à alléger les coûts habituels des opérations de transformation de bureaux en logements décrites supra, et tendre vers un bilan économique positif.

Accélérer les nécessaires mutations des filières professionnelles

- **Comment s'assurer d'une résilience du secteur du bâtiment et de l'immobilier en cas de crise tout en allant dans le sens de la transition écologique ?**

Il est notable que la période de crise sanitaire n'a pas été mise à profit pour analyser en profondeur les conditions d'une résilience de la filière professionnelle du bâtiment en cas de nouvelle pandémie, alors même que l'impact économique et social en a été considérable. L'émergence des crises économique et énergétique avant même le constat d'une fin de pandémie n'a fait que renforcer cette absence de recul sur la crise sanitaire. Une approche par les risques (faible risque de ré-occurrence identifié compte tenu des séries historiques de telles crises sanitaires) ne favorise pas une introspection sur la crise passée. Ainsi, l'ensemble du secteur du bâtiment et de l'immobilier considère que la capacité d'adaptation démontrée lors la période de pandémie indique qu'une prochaine crise

pourrait être maîtrisée de la même manière. Or, bien qu'au niveau macroscopique les résultats économiques se soient révélés satisfaisants durant la période du COVID-19 car bénéficiant indirectement des soutiens financiers des pouvoirs publics, **les investigations qualitatives tendent à montrer que les effets de la pandémie ont produit des désorganisations de chantiers, des problèmes d'approvisionnement des matériaux, des hausses des coûts des inputs, des pertes de repères entre intervenants de la construction, un manque de transparence entre acteurs sous couvert des effets de la pandémie...** Globalement, les crises qui ont suivi la crise sanitaire ont tendu à brouiller les effets spécifiques de cette dernière, alors qu'il serait utile d'établir un bilan des effets de la pandémie sur l'ensemble de la filière en isolant les éléments propres à la crise sanitaire par rapport aux autres crises successives.

Cette réflexion ne devrait toutefois pas se limiter au seul secteur du bâtiment et de l'immobilier et devrait être élargie aux différents effets qui se sont manifestés pendant la crise sanitaire. En effet, la pandémie a montré l'importance des enjeux concernant **le logement des travailleurs de première ligne, la criticité du commerce essentiel de proximité sans parler de l'intérêt des dispositifs limitant la transmission des virus au sein des bâtiments...** Ces thématiques en lien avec la construction et l'immobilier paraissent importantes à aborder dans une optique plus large du renforcement de la résilience de notre organisation sociale, politique, économique... à ce type d'événement, ne serait-ce que pour alléger les coûts globaux d'une éventuelle nouvelle crise sanitaire. De telles réflexions pourraient alléger les effets de retard et de report d'actions programmées dans le cadre de la transition écologique qui risqueraient de se manifester en cas de nouvelle pandémie. De manière plus opérationnelle, **la mise en place d'une structure de gouvernance sur la résilience de la filière afin de maintenir une attention sur le sujet des crises sanitaires est préconisée.**

- **Consolidation et acquisition de compétences : un impératif stratégique pour la transition écologique**

La crise sanitaire a contribué à renforcer encore la problématique des compétences nécessaires à tous les niveaux des secteurs du bâtiment et de l'immobilier. A l'issue de celle-ci, différents constats ont pu être établis venant étayer ce diagnostic. La forte activité des marchés s'est accompagnée d'une baisse de la qualité des travaux réalisés d'après une partie des professionnels interrogés. Si ce constat peut être la résultante de plusieurs facteurs (tensions sur les délais, arbitrage sur la qualité des matériaux dans un contexte inflationniste), **le déficit de compétences est très souvent pointé**. Il apparaît en partie structurel mais résulte également de certains phénomènes directement associés à la crise sanitaire : retour dans le pays d'origine de certains salariés qualifiés, réorientation de carrière de collaborateurs après des remises en cause liées à l'expérience vécue pendant les périodes de confinement...

Si cette problématique des compétences concerne les entreprises de la filière à tous les niveaux (conception, réalisation mais aussi financement et maintenance...), elle ne s'y limite pas. Du côté des gestionnaires de bâtiments à usage professionnel, de nombreux exemples ont été cités attestant de l'émergence de nouveaux besoins liés à la crise sanitaire mais également à la transition écologique. **Des fonctions évoluent ainsi significativement- le « Responsable immobilier » devenant par exemple « Manager des environnements de travail »** - avec un élargissement de leurs prérogatives et des compétences associées : gestion de la qualité de vie au travail, maîtrise des consommations énergétiques en lien avec l'optimisation du confort (qualité de l'air intérieur...), adaptation des espaces au travail hybride, optimisation de l'attractivité des immeubles tertiaires, etc.

La montée en compétence de l'ensemble des maillons de la filière professionnelle du bâtiment constitue donc un impératif majeur en vue de la réussite de la transition écologique. Au-delà de la maîtrise des métiers actuels, les enjeux portent également sur l'acquisition de nouvelles compétences : **respect des exigences environnementales (RE2020, CAP 2030), mise en œuvre de solutions industrialisées et fabriquées hors sites et développement de corpus de connaissances et de savoir-faire spécifiques à la rénovation**, en rupture avec certaines pratiques actuelles. Il s'agit par exemple d'éviter la transposition de méthodes de conception et de réalisation de la construction neuve au secteur de la rénovation. Cette évolution ne peut être assumée uniquement au niveau des entreprises mais suppose également une modification des modes d'organisation et de fonctionnement à l'échelle des chantiers. L'écoute réciproque, le travail collaboratif entre les différents métiers, la prise en compte des contraintes spécifiques des lots techniques pris en charge par les confrères constituent des facteurs clés de la qualité d'une rénovation énergétique pensée en tant que système. **Les retours du terrain ont montré que dans la période post COVID-19, les pratiques vertueuses dans ce domaine (développement des coopératives d'artisans, des groupements permanents ou temporaires, etc.) ont eu tendance à régresser**, en raison de la tension sur les ressources des entreprises, ne leur permettant pas d'y consacrer du temps et des moyens.

Il semble peu probable que la dynamique de développement de la filière conduise naturellement à de telles évolutions. Dans ces conditions, les branches professionnelles et les pouvoirs publics sont légitimes pour mettre en œuvre un certain nombre d'actions propres à renforcer cette dynamique : nouveaux référentiels de compétences (travaux de rénovation énergétique, transfert de destination, techniques de préfabrication, etc.), réflexion sur les évolutions nécessaires des formations initiale et continue. Si l'acquisition du métier de base en restera évidemment le pivot, **une bonne culture technique générale permettant de résister son métier dans l'écosystème technique de la rénovation énergétique, et l'acquisition de « savoir-être » dans une logique de développement du travail coopératif** constituent également des objectifs prioritaires. L'ensemble de ces évolutions contribuerait en outre à un enrichissement des métiers qui pourrait, pour autant que les actions de communication idoines soient mises en œuvre, accroître significativement l'attractivité de ces métiers, aujourd'hui insuffisante.

RÉSUMÉ

La pandémie de COVID-19 surgie en 2020 a généré des impacts importants sur le secteur du bâtiment et de l'immobilier. Elle a révélé de nouvelles attentes vis-à-vis du logement et des lieux de travail, et accéléré des évolutions déjà à l'œuvre, notamment le développement du télétravail avec des conséquences importantes sur les secteurs aussi bien résidentiel que tertiaire. La filière du bâtiment a connu deux années exceptionnelles en termes de niveau d'activité sur 2020 – 2022, en raison de multiples facteurs dont l'attention accrue portée au logement lors des confinements et la relance de l'activité post COVID-19, qui ont boosté le marché des travaux. Mais cette conjoncture a également révélé les limites de cette filière en termes de capacité d'absorption de la forte augmentation des volumes de travaux et d'une demande en pleine évolution, conduisant à s'interroger sur les moyens de la consolider dans une optique de massification de la rénovation énergétique.

A partir de 2022, les crises énergétique puis économique ont fait émerger de nouvelles problématiques dans les secteurs concernés. Certaines des tendances issues de la crise sanitaire ont été confortées (comportements plus vertueux notamment sur les économies d'énergie, réduction des surfaces de certains bâtiments à usage professionnel par exemple), mais d'autres ont été contrariées ou leurs conséquences repoussées dans le temps (par exemple la mise en œuvre de nouveaux critères de qualité dans le logement qui avaient été esquissés lors de la période de pandémie).

La succession de ces crises ne manque pas d'influer sur les perspectives de la transition écologique du secteur du bâtiment et de l'immobilier, tant au niveau des caractéristiques des bâtiments et des dynamiques des marchés de l'immobilier, que des compétences et de l'organisation de la filière professionnelle. Cela conduit à formuler un ensemble de recommandations à l'attention des pouvoirs publics, des opérateurs et des professionnels, afin de surmonter les effets de retard voire les blocages générés par la succession de crises, mais également de s'appuyer sur des opportunités nouvelles afin de dynamiser la transition écologique dans le secteur du bâtiment et du logement.

Ce document est diffusé par l'ADEME

ADEME

20, avenue du Grésillé
BP 90 406 | 49004 Angers Cedex 01

Numéro de contrat : 2021IMA000417

Étude réalisée pour le compte de l'ADEME par : Henri Delahaie et Jean-Claude Migette, Coda Stratégies

Coordination technique - ADEME : Cécile Gracy, Service Bâtiment, Direction Villes & Territoires durables

CITATION DE CE RAPPORT

DELAHAIE Henri, MIGETTE Jean-Claude, Coda Stratégies, GRACY Cécile, ADEME, 2023. Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise : analyses sur la période 2020 – 2023. Synthèse, 15 pages

COMITÉ DE PILOTAGE

ADEME : DVTD (Gilles Aymoz, José Caire) ; SB (Romuald Caumont, Albane Gaspard, Sarah Marquet, Solène Marry, Maxime Pasquier) ; STM (Nicolas Doré) ; PAVT (Ariane Rozo) ; DEPR (Sarah Thiriot)

Plan Bâtiment Durable : Marie Gracia, Julie Lodewyckx

Ministère de la Transition écologique / DHUP : Florent Martin

Cet ouvrage est disponible en ligne

<https://librairie.ademe.fr/>

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

