

Démarche Prospective ADEME – CSTB

#batimentdemain

Synthèse
Mise à jour 2025





Pourquoi faire de la prospective sur le bâtiment et l'immobilier ?

Les bâtiments sont un élément essentiel de notre cadre de vie car ils abritent des activités humaines fondamentales (se loger, produire, se soigner, se divertir, etc.). Or, si le cadre bâti évolue peu, les besoins qui lui sont adressés, eux, changent vite. De fait, l'histoire des bâtiments est celle d'une adaptation permanente et réciproque entre le cadre bâti et ses occupants. Pour répondre aux évolutions passées (croissance démographique et économique, tertiarisation de la société, etc.), plusieurs leviers d'adaptation du parc de bâtiments ont été utilisés (amélioration du parc ancien, construction neuve, augmentation des surfaces unitaires, spécialisation des surfaces, etc.).

Or, nous sommes à l'aube de mutations d'ampleur (vieillissement de la population, changement climatique...). Par ailleurs, depuis 2020, le contexte met les acteurs du bâtiment et de l'immobilier face à de nouveaux défis : l'inflation et la hausse des taux d'intérêts rendent plus compliqué l'accès à la ressource financière, ou encore, de nouvelles contraintes pèsent sur la propriété (du fait des politiques environnementales comme l'interdiction de location des passoires thermiques, ou des impacts du changement climatique qui se matérialisent). Par ailleurs, la tension sur la disponibilité des ressources humaines, notamment pour la rénovation du parc, se confirme.

Dans quelle mesure les bâtiments de demain seront-ils capables d'abriter les activités humaines ? Cette question concerne chacun des acteurs du bâtiment et de l'immobilier, quelle que soit sa position dans l'écosystème.

La démarche de prospective collective « Imaginons ensemble les bâtiments de demain » vise à préparer l'avenir des bâtiments en France à l'horizon 2050, en partageant les différentes visions des intervenants de la construction et de l'immobilier. Le CSTB et l'ADEME ont souhaité développer des **outils communs à l'ensemble de ces professionnels**, qui puissent servir à la réflexion prospective de chacun. En effet, si l'avenir ne se prédit pas, il peut se préparer.

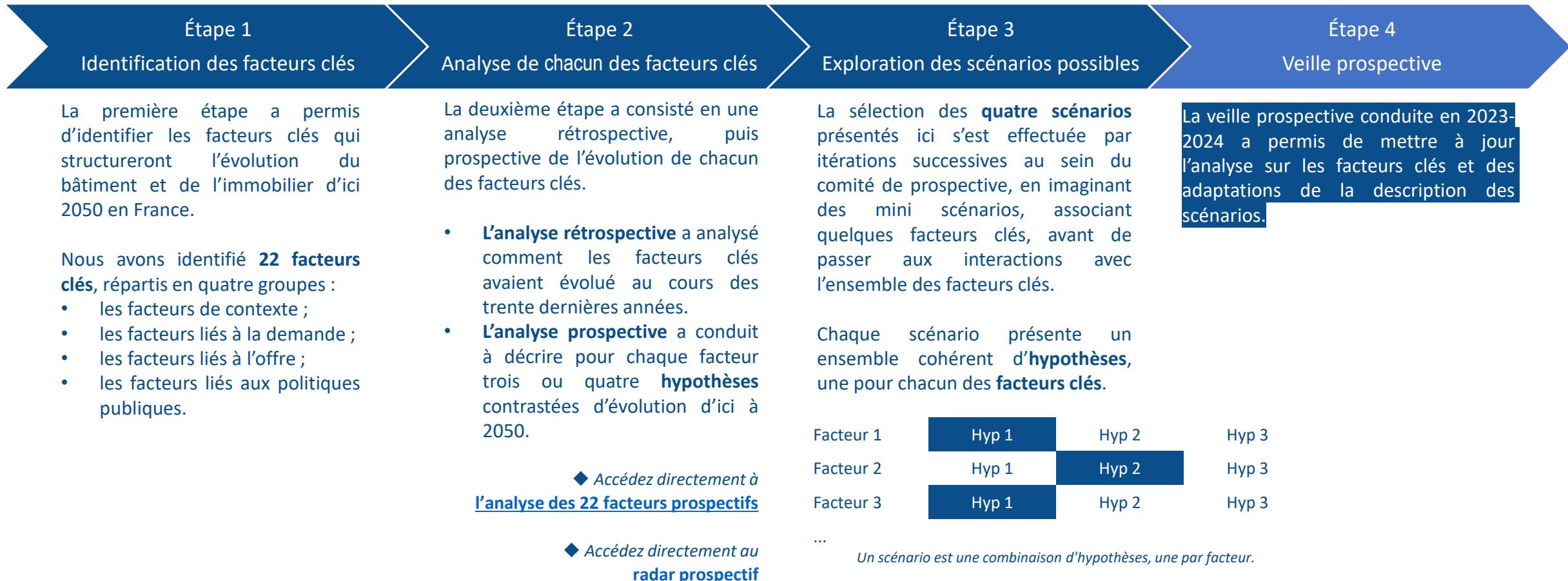
Cette boîte à outils pourra être utile à tout acteur du bâtiment ou de l'immobilier, **quelle que soit sa position dans l'écosystème** de ces deux secteurs, qui souhaite **anticiper les évolutions à venir pour mieux s'y préparer**.

L'avenir ne se prévoit pas, il se prépare.



Les quatre étapes de la démarche

La définition de scénarios prospectifs est le résultat d'une démarche en trois étapes. Elles ont été réalisées par les membres du Comité de prospective « Imaginons ensemble les bâtiments de demain ».





Résumé pour décideurs

Les facteurs clés qui structurent les évolutions

Contexte		
1. DÉMOGRAPHIE	2. RÉPARTITION À L'ÉCHELLE NATIONALE	3. RÉPARTITION À L'ÉCHELLE LOCALE

Offre		
12. MAIN-D'ŒUVRE DU BÂTIMENT	13. MATERIAUX, PRODUITS ET EQUIPEMENTS	14. FILIÈRE CONSTRUCTION RÉNOVATION

Demande		
7. OCCUPATION DES LOGEMENTS	8. OCCUPATION DU NON-RÉSIDENTIEL	9. FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

Politiques		
18. GOUVERNANCE POLITIQUE	19. POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE	20. POLITIQUE DU LOGEMENT

Offre		
15. GESTION DE L'OBSOLESCENCE	16. QUALITÉ D'USAGE DES BÂTIMENTS	17. SERVICES IMMOBILIERS

Politiques		
21. POLITIQUE DE L'URBANISME	22. POLITIQUE TECHNIQUE	

L'avenir du bâtiment et de l'immobilier en France à l'horizon 2050 peut être appréhendé grâce à **22 facteurs clés**.

Ce sont des facteurs qui auront un impact sur l'évolution du secteur, mais dont l'évolution est incertaine. Pour chacun, plusieurs **hypothèses d'évolution** peuvent être identifiées. Elles dessinent des avenirs contrastés pour le secteur.

À vous de jouer !

- Aviez-vous l'ensemble des facteurs en tête ?
- Lesquels vous sont familiers ?
- Lesquels vous surprennent ?
- Quels sont ceux qui ont impacté votre action dans le passé ?
- Quels sont ceux qui pourraient l'impacter à l'avenir ?



Ce qui a changé depuis le début des années 2020... (1/2)

Depuis le début des années 2020, sous l'effet d'une combinaison des crises (covid, guerre en Ukraine), le **contexte** dans lequel opère la filière du bâtiment et de l'immobilier est marqué par :

- Le retour de l'inflation, qui **a affecté le pouvoir d'achat des acteurs ainsi que le coût des matériaux** (et ce même si les mesures de « bouclier » sur les tarifs de l'énergie ont permis de réduire de moitié l'ampleur de l'inflation énergétique supportée par les ménages).
- La **hausse des taux d'intérêt**, qui a rendu plus difficiles les emprunts à long terme, qui sont la base du financement de l'immobilier.

Dans le logement, cette situation a entraîné une **baisse importante de la demande de construction neuve et des ventes de logements anciens**. Ce retournement des marchés a mis sous tension l'ensemble des acteurs du bâtiment et de l'immobilier pour résoudre l'équation entre baisse du pouvoir d'achat des acheteurs et hausse des coûts de construction et de rénovation.

A l'heure actuelle, sous la pression de la crise du neuf, les évolutions à court terme constatées sont, d'une part, une réorientation des effectifs des petites entreprises vers la rénovation, et, de l'autre, une réduction de la taille de nombre d'acteurs de la promotion qui s'adaptent à la diminution du marché. Le nombre de faillites est en croissance chez les PME de la construction.

Il est à ce stade difficile d'anticiper dans quelle mesure cette crise sera conjoncturelle, dans la lignée des cycles immobiliers classiques qui se sont succédé depuis les années 1970 (années 1990, années 2008...), ou s'il s'agit d'une crise plus structurelle, à l'image de celle qui, entre 1973 et 1985. Cette dernière avait conduit à une division par deux de la construction de logements neufs et un profond changement à la fois du type et de la localisation des bâtiments construits, du mode de financement, et des acteurs dominant le marché.

Certains acteurs essaient de dépasser la crise et commencent à explorer des solutions d'avenir : développement de l'activité rénovation (annonce d'une bascule d'activité de certains CMIs vers la rénovation), investissement dans la construction hors site avec l'espoir d'améliorer la productivité à moyen terme, investissements dans la transition énergétique, diversification en dehors de l'immobilier (par exemple dans l'énergie et le numérique).



Ce qui a changé depuis le début des années 2020... (2/2)

A ce contexte nouveau viennent s'agréger d'autres inflexions :

- En termes d'évolution de la filière, **l'apprentissage** se développe, sous l'effet de politiques d'appui volontaristes. Garder les apprentis dans la filière après leur formation reste cependant un défi dans une période de crise. Par ailleurs, l'émergence de nouveaux métiers autour du numérique, de l'énergie, de l'économie circulaire ou de la construction hors-site, se confirme.
- **Le financement de l'immobilier évolue**, sous l'influence, d'une part, de la taxonomie européenne qui oblige les acteurs financiers à analyser leur portefeuille sous le prisme de la durabilité, et, d'autre part, par l'intégration progressive des risques climatiques dans les règles prudentielles.
- **Des solutions intermédiaires entre propriété et location (comme le bail réel solidaire) continuent à être explorées**, notamment pour répondre aux enjeux de coût du foncier.
- **Le marché de l'accompagnement à la rénovation se structure avec l'appui des pouvoirs publics**. Le signal envoyé à travers la mise en place de MonAccompagnateurRénov' pourrait permettre le développement d'un marché de l'accompagnement des ménages, qui reste cependant à l'heure actuelle une activité de niche dont la puissance publique assume une partie du coût.

En ce qui concerne les **politiques** qui s'appliquent à la filière, on peut citer de nombreuses évolutions :

- Le contexte de **crise énergétique de l'hiver 2022** a eu un effet ambigu sur la politique énergie / climat. D'une part, la notion de sobriété a fait irruption dans les politiques énergétiques. De l'autre, certaines politiques de gestion de crise mises en place (bouclier tarifaire, investissement dans des infrastructures de transport de gaz naturel liquéfié) sont peu compatibles avec les objectifs de transition écologique.
- En France, ces dernières années ont également vu l'adoption ou l'entrée en vigueur de politiques d'importance dans le domaine du bâtiment (RE [Réglementation environnementale] 2020, Loi Climat et résilience qui introduit l'interdiction de location des passoires énergétiques et le **Zéro Artificialisation Nette**, filière REP [responsabilité élargie des producteurs] Produits et Matériaux de Construction). Leur mise en place a été source de débats concernant principalement leur calendrier de mise en œuvre.



Les évolutions qui se confirment depuis 2020 (1/2)

La période 2020-2024 est aussi marquée par une continuité sur un certain nombre de tendances déjà observées dans les années 2000-2020.

En ce qui concerne la demande en bâtiments, le **développement du télétravail** a tendance à faire croître le périmètre d'action des métropoles et à élargir le cercle de la périurbanisation.

Dans la filière construction / rénovation :

- La structure de l'emploi dans le bâtiment change peu (emplois essentiellement ouvriers et très faible féminisation). **Les tensions de recrutement se confirment.** Elles concernent une large palette de métiers
- **La productivité du travail du secteur n'augmente pas**, du fait d'une conjonction entre des facteurs structurels historiques (difficulté de recrutement, etc.) et des facteurs conjoncturels qui poussent à la baisse la rentabilité du secteur de la construction (inflation, baisse de la demande et des volumes de construction neuve).
- **Le logement associé à des services poursuit son essor**, la croissance des personnes vivant seules en est un des moteurs. Les dynamiques sont différencierées suivant les marchés : résidences pour les étudiants ou les personnes âgées, coliving pour les actifs urbains.
- **La mutation du secteur des bureaux se confirme dans l'après-covid** et mène à une baisse globale des surfaces. Les bureaux restants continuent leur reconfiguration : flex office, développement du coworking. La transformation de bureaux en logement se développe.



Les évolutions qui se confirment depuis 2020 (2/2)

La dynamique d'élargissement de la réglementation environnementale sur le neuf à d'autres enjeux que l'énergie et le carbone se confirme (mais ne concerne pas encore la politique de rénovation). Par ailleurs, une intégration plus complète des enjeux sociaux (par exemple liés au vieillissement de la population) reste encore à opérer.

Deux évolutions de contexte se confirment et présentent de nouveaux défis pour la filière :

- En termes de gouvernance, **la défiance envers les acteurs politiques et la démocratie est toujours plus forte**. Les attentes envers les pouvoirs publics croissent et se diversifient, mais elles sont doublées d'une faible confiance en leur capacité à gérer les grandes crises et défis collectifs.
- **Le cumul des crises systémiques se confirme**. Depuis trois ans, la planète assiste à une accélération, une accentuation et une diversification des risques systémiques. Ces derniers concernent désormais tous les secteurs d'activité. Leurs impacts peuvent être inédits en termes d'ampleur, et dans certains cas, entraîner des dommages irréversibles.



Résumé pour décideurs

Radar prospectif

Ce radar permet de visualiser les hypothèses contrastées d'évolution de chacun des facteurs clés. C'est la combinaison des évolutions de ces facteurs clés qui construira l'avenir.

Contexte

1. DÉMOGRAPHIE	
Tendance lourde : vieillissement	
<ul style="list-style-type: none"> Croissance Stabilisation Décroissance 	Voir le détail des hypothèses

2. RÉPARTITION À L'ÉCHELLE NATIONALE	
<ul style="list-style-type: none"> Renforcement des métropoles et décrochage territorial Métropole distribuée Équilibre territorial à partir du local 	Voir le détail des hypothèses

3. RÉPARTITION À L'ÉCHELLE LOCALE	
<ul style="list-style-type: none"> La ville, centre de commandement Exode urbain Nomadisme numérique Quartiers denses et multifonctionnels 	Voir le détail des hypothèses

4. NUMÉRIQUE	
<ul style="list-style-type: none"> Numérique triomphant Numérique responsable Sobriété numérique 	Voir le détail des hypothèses

5. RESSOURCES ÉCONOMIQUES DES MÉNAGES	
<ul style="list-style-type: none"> Stagnation séculaire et inégalitaire Fracture sociale Solidarité dans la crise Croissance économique inclusive 	Voir le détail des hypothèses

6. RISQUES SYSTÉMIQUES	
Tendance lourde : multiplication et cumul des crises	
<ul style="list-style-type: none"> Anticipation Électrochoc Spirale négative 	Voir le détail des hypothèses

Demande

7. OCCUPATION DES LOGEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> À chacun le logement qu'il veut/peut Un logement adapté pour chacun Développement des espaces partagés 	Voir le détail des hypothèses

8. OCCUPATION DU NON-RÉSIDENTIEL	
<ul style="list-style-type: none"> Stagnation Crise tertiaire Dynamiques nouvelles 	Voir le détail des hypothèses

9. FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER	
<ul style="list-style-type: none"> Financement facile Financement contraint par le marché Financement fortement régulé Crise du financement 	Voir le détail des hypothèses

10. RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ	
<ul style="list-style-type: none"> Un monde de propriétaires occupants L'immobilier, valeur refuge Pénurie immobilière Le bâtiment comme service 	Voir le détail des hypothèses

11. LES BÂTIMENTS ET LEUR ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments autonomes Bâtiments rendant des services au quartier Bâtiments monofonctionnels dans des zones dédiées 	Voir le détail des hypothèses

Offre

12. MAIN-D'ŒUVRE DU BÂTIMENT	
<ul style="list-style-type: none"> La filière devient attractive Crise de la main-d'œuvre Polarisation du marché du travail 	Voir le détail des hypothèses

13. MATERIAUX, PRODUITS ET ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> Frugalité Économie circulaire Technicisation 	Voir le détail des hypothèses

14. ORGANISATION FILIÈRE CONSTRUCTION-RÉNOVATION	
<ul style="list-style-type: none"> Productivité stagnante Amélioration collective Pouvoir aux coordinateurs Industrialisation 	Voir le détail des hypothèses

15. GESTION DE L'OBSOLESCENCE	
<ul style="list-style-type: none"> Rénovation rapide Rénovation lente Nouvel esprit haussmannien 	Voir le détail des hypothèses

16. QUALITÉ D'USAGE DES BÂTIMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> Meubles et équipements Photos et plantes vertes Les murs s'adaptent à la demande 	Voir le détail des hypothèses

17. SERVICES IMMOBILIERS	
<ul style="list-style-type: none"> Nouveaux acteurs clés de l'immobilier Réintégration Marchés de niche 	Voir le détail des hypothèses

Politiques

18. GOUVERNANCE POLITIQUE	
<ul style="list-style-type: none"> Recentralisation Fédéralisme Localisme Contractualisme à tous les niveaux 	Voir le détail des hypothèses

19. POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE	
<ul style="list-style-type: none"> Sursaut collectif Basculement vers l'adaptation Abandon de l'action collective et fracture 	Voir le détail des hypothèses

20. POLITIQUE DU LOGEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> Tous azimuts Politique ciblée socialement Fluidifier le marché 	Voir le détail des hypothèses

21. POLITIQUE DE L'URBANISME	
<ul style="list-style-type: none"> Cadre rigide détourné Cadre rigide appliqué Cadre souple et appliqué Cadre souple et détourné 	Voir le détail des hypothèses

22. POLITIQUE TECHNIQUE	
<ul style="list-style-type: none"> Patchwork de règles techniques Qualité du neuf et de la rénovation Qualité du neuf 	Voir le détail des hypothèses





Les scénarios... en un coup d'œil

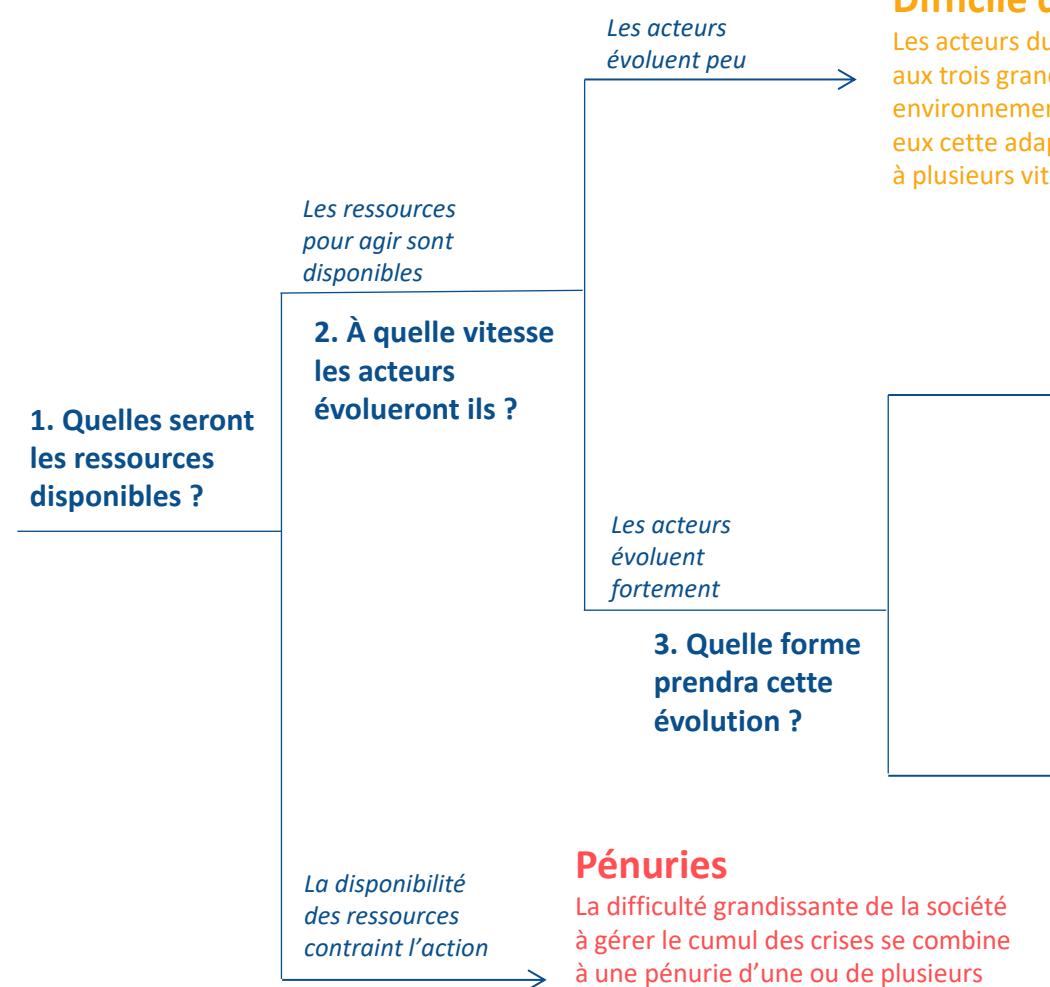
Les facteurs clés nous permettent de dessiner **quatre scénarios contrastés** d'évolution du bâtiment et de l'immobilier en France en 2050. Chaque scénario présente un ensemble d'hypothèses cohérent, une pour chacun des facteurs clés.

Ce ne sont pas les seuls possibles. Les acteurs qui le souhaitent peuvent en construire d'autres à partir de cette boîte à outils. Ils présentent cependant des futurs suffisamment contrastés pour permettre de **balayer un large champ des possibles**.

Imaginer l'impact pour votre organisation

Si ce scénario advenait...

- comment mon activité serait-elle impactée ?
- quelles sont les forces et les faiblesses de mon organisation pour faire face à ces changements ?
- quelles sont les opportunités et les défis pour mon organisation ?
- comment puis-je agir pour que ce scénario advienne/n'advienne pas ?
- comment m'adapter si ce scénario arrive, pour qu'il ait le plus d'impact positif / le moins d'impact négatif sur mon organisation ?
- quels sont les indicateurs clés à suivre pour se préparer à ces évolutions possibles ?



Pénuries

La difficulté grandissante de la société à gérer le cumul des crises se combine à une pénurie d'une ou de plusieurs ressources clés pour le bâtiment, rendant difficile la réponse collective aux crises et bloquant l'activité du secteur, ce qui aboutit à une obsolescence croissante du parc.

Difficile de tout faire

Les acteurs du bâtiment et de l'immobilier doivent s'adapter aux trois grandes transitions (démographique, environnementale et numérique), mais pour nombre d'entre eux cette adaptation est lente, ce qui aboutit à un parc à plusieurs vitesses.

Bâtiment comme service

La transition écologique dans une France des métropoles nécessite des investissements majeurs qui entraînent une bascule des bâtiments vers les services et une industrialisation de la filière construction/rénovation. Hors des métropoles, les dynamiques sont plus contrastées.

Rééquilibrage(s)

Une succession de crises génère un rééquilibrage territorial, une redistribution des pouvoirs au profit du local et l'émergence d'un marché de l'immobilier dual. Cela conduit à une rénovation rapide et ambitieuse du parc de logements rendue possible par la revalorisation et un fort développement des métiers du bâtiment.



Les scénarios en détail

Difficile de tout faire

La période qui nous sépare de 2050 est marquée par la difficulté, pour les acteurs du bâtiment et de l'immobilier, à faire face aux trois grandes transitions (démographique, environnementale et numérique) qui nécessitent une adaptation importante du bâti. Les investissements de grande ampleur nécessaires manquent et les différentes politiques restent peu articulées. Ménages et entreprises voient leur capacité d'investissement limitée (notamment par le contexte économique). De leur côté, les acteurs du bâtiment et de l'immobilier peinent à tous investir (en recherche et développement, en ressources humaines, en équipements...) à hauteur des besoins. Les innovations nécessaires à la transformation des bâtiments se diffusent lentement. Le parc évolue de manière contrastée : il comporte une part de bâtiments répondant aux nouveaux défis (bâtiments neufs, logement des investisseurs institutionnels, une partie du logement social) et une autre part, encore importante, de bâtiments mal adaptés aux exigences nouvelles.

Le bâtiment comme service

La période qui nous sépare de 2050 est marquée par l'adaptation rapide des acteurs du bâtiment et de l'immobilier aux défis de la transition écologique et de la croissance démographique **dans un cadre financier contraint**, et, plus particulièrement, à deux enjeux clés : ne pas étaler la ville et rénover le parc bâti **tout en maîtrisant les coûts**. Une mutation profonde du rapport au bâtiment et à sa propriété s'opère. En ville, le bâtiment devient de plus en plus un service, mis à disposition par des acteurs institutionnels à ses occupants. Cela permet une plus grande flexibilité dans la gestion des espaces, aidée par des solutions numériques. Cette mutation s'appuie également sur une industrialisation forte permettant la rénovation de masse et la déconstruction/reconstruction pour reconstruire la ville sur la ville. En 2050, une part très importante des grandes villes a fait l'objet de rénovations lourdes ou de restructurations. Les friches urbaines ont disparu. Hors des métropoles, la situation est très contrastée, entre lieux de villégiature et zones dépeuplées.

Rééquilibrage(s)

La période qui nous sépare de 2050 est marquée par un rééquilibrage territorial au profit des territoires périurbains, des villes moyennes ou des territoires ruraux. La préservation de l'environnement, l'anticipation des crises systémiques et **la réindustrialisation** deviennent des sujets hautement prioritaires pour la société.

On assiste à l'émergence de dynamiques fondées sur une plus grande frugalité, l'utilisation de ressources locales et à un réinvestissement dans le logement et dans les services de proximité.

Alors que d'autres filières souffrent de cette recherche de résilience, la rénovation des bâtiments s'accélère et apparaît comme une filière attractive qui offre des voies de reconversion professionnelle.

Ce rééquilibrage territorial conduit à l'apparition d'actifs échoués, tels que les bâtiments de faible qualité des anciennes métropoles dont la perte de valeur est importante.

Pénuries

La période qui nous sépare de 2050 est marquée par une difficulté grandissante de la société à gérer le cumul des crises systémiques (changement climatique, pandémies, crises économiques...). Dans ce contexte, une ou plusieurs ressources clés qui permettaient par le passé aux acteurs du bâtiment et de l'immobilier de fonctionner viennent à manquer. Ils se retrouvent bloqués, privés de financement, de ressources humaines, de matériaux ou d'une capacité d'action collective catalysée par l'action publique. Les acteurs réagissent en ordre dispersé, en adoptant des stratégies individuelles ou à petite échelle, pouvant aller jusqu'à la recherche d'autonomie des bâtiments vis-à-vis des réseaux (énergie, alimentation...) existants. Peu à peu, le territoire et la société se fractionnent. Alors que, d'un côté, les bidonvilles réapparaissent et les occupations sauvages de lieux se multiplient, de l'autre, les ménages les plus aisés investissent pour maintenir leur niveau de confort.



Remerciements et crédits

Contributeurs à la démarche « Imaginons Ensemble les Bâtiments de Demain »

Comité de prospective



Anna
CREMNIZTER



Bernard
COOOS



Philippe
ESTINGOY



Emmanuel
FRANÇOIS



Franck
HOVORKA



Pierre
MADEC



Marc
MALENFER



Lucille
METTETAL



Isabelle
MOUSSAOUI



Marc-Olivier
PADIS



Catherine
SABBAH



Thierry
RIESER



Andreas
RUDINGER



Chloé
VOISIN-BORMUTH



Jean-Christophe
VISIER
(Animation)



Albane
GASPARD
(Animation)



Jérémie
EL BEZE
(Animation)



Or



FRANCE
FEDERATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS



GRDF



EDF



ENSEMBLE
ignes
D'IMAGINONS VIE
AU BATIMENT



GIMELEC
Nous déclenche les énergies



Argent



BOUYGUES
CONSTRUCTION



aldes



LA FILIÈRE
BÉTON



EpaMarne



PRIMAGAZ



Groupe Valophis



ICADE



astrance
L'immobilier fait sens



Bronze



ACM



SER



SBA



nexity

Nous remercions également chaleureusement Véronique Lamblin, de Futuribles, pour son aide sur la méthodologie prospective, Pratico-Pratiques (Brice Dury, Norent Saray-Delabar) pour leur aide à la création d'une dynamique de groupe, ainsi que les étudiants du mastère Immobilier et bâtiment durable de l'École des Ponts ParisTech et les étudiants en architecture de l'université de Strasbourg, pour avoir fait à nos côté les premières phases de scénarisation et l'ensemble des personnes qui ont contribué, par leurs commentaires, à faire évoluer les documents que nous avons mis au débat.

Contributeurs à la veille prospective 2022-2024

Coordination technique : Cécile DÉSAUNAY (Futuribles), Jean-Christophe VISIER (CSTB-ADEME), Albane GASPARD (ADEME)

Contributeurs : Olivier BERG, Bernard COOOS, Jean-Claude DRIANT, Philippe ESTINGOY, Juliette Guilbaud, Véronique LAMBLIN, Antoine LE BEC, Pierre MADEC, Marc MALENFER, Louis MAURIN, Catherine SABBAH, Marie SÉGUR

Pour citer ce document :

Comité de prospective « Imaginons ensemble les bâtiments de demain, mise à jour 2025 » (2025), *Imaginons ensemble les bâtiments de demain, boîte à outils pour la réflexion et l'action*.
License : Creative Commons: By Attribution 4.0 License
Pour en savoir plus : <http://www.batimentdemain.fr/>



www.batimentdemain.fr