

# Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise

Analyses sur la période 2020 - 2023

# Sommaire

1. Objectifs et méthodologie de l'étude
2. Les conséquences du COVID 19 à l'épreuve des crises économique et énergétique : tendances lourdes et signaux faibles identifiés
3. Cartographies des impacts sur la transition écologique

# 1. Objectifs et méthodologie de l'étude

## Objectifs

- Mettre à jour les tendances d'évolution générale dans le secteur de l'immobilier professionnel et du logement
- Comprendre comment la pandémie de COVID-19 a infléchi, modifié ou renforcé ces tendances
- Identifier les signaux faibles, tant pour ce qui concerne la demande que l'offre susceptible d'annoncer des évolutions structurelles majeures de moyen terme
- Poser la problématique de l'impact de la pandémie sur la transition écologique
- Etablir un corpus de recommandations à destination des pouvoirs publics et des professionnels

# Méthodologie

4  
Prismes  
d'analyse



Modes de vie et d'habitat



Secteur résidentiel



Secteur tertiaire



Professionnels

Un panorama du secteur à 360°:

Vague 1

Vague 2



Analyse  
bibliographique

## Enquête Tertiaire

- 50 entretiens / professionnels

## Enquête Résidentiel

- Enquête Quanti - 1500 Ménages
- 1 table-ronde Ménages
- 50 entretiens / professionnels

## Enquête Tertiaire

- Enquête en ligne - 111 répondants
- 25 entretiens / professionnels

## Enquête Résidentiel

- Enquête Quanti - 1500 Ménages
- 1 table-ronde Ménages (*Prop. bailleurs*)
- +Entretiens CSP modestes
- 25 entretiens / professionnels

T1 2022

S1 2022

S1 2023

15 mois  
d'analyses et  
d'enquêtes

## ✓ S'adapter à un contexte mouvementé



COVID-19



Crise économique

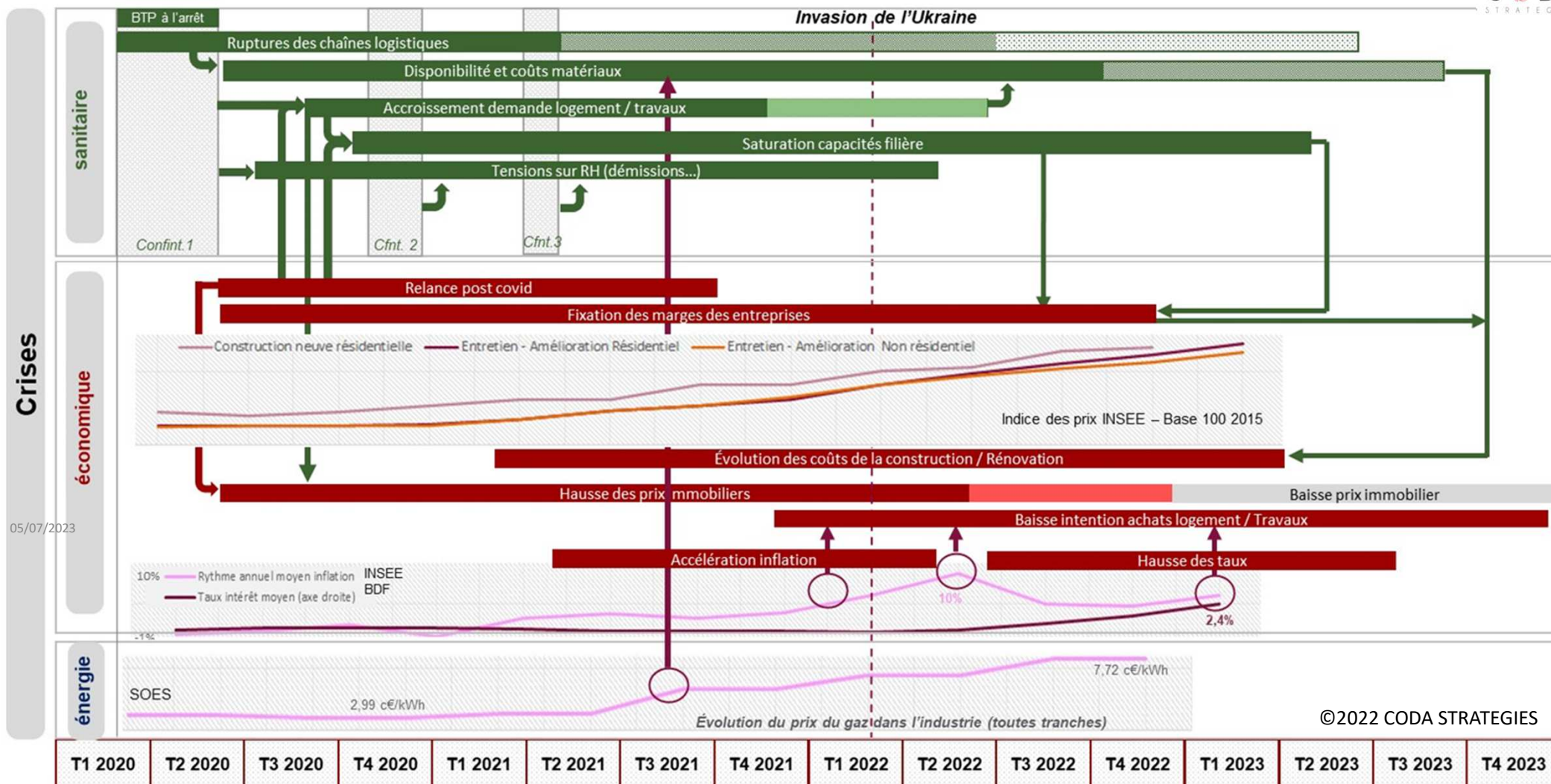


Crise énergétique

## ✓ Des crises qui s'alimentent mutuellement

- Les conséquences de la crise sanitaires sur le logement et le bâtiment sont difficiles à isoler de celles des crises économique et énergétique qui lui ont succédé
  - Certains effets des crises sont cumulatifs (hausse des coûts des matériaux)
  - Dans d'autres cas, les effets des crises sont contradictoires (hausse de l'inflation et des taux d'intérêt et leur impact sur la demande en logement)
  - Les crises successives entretiennent des relations de causalité (par exemple, la croissance de l'inflation est pour une part la conséquence des tensions nées du Covid)
-

# Des crises qui s'alimentent mutuellement



## 2. Les conséquences du COVID-19 à l'épreuve des crises économique et énergétique : *Tendances lourdes et signaux faibles identifiés*

---



# Modes de vie & Habitat



## Les impacts de l'enchaînement des crises sur les modes de vie et d'habitat



- **Des effets cumulatifs :**
    - sur les comportements qui tendent à être plus vertueux (prise de conscience des limites du modèle globalisé et des pressions sur les ressources planétaires lors de la crise sanitaire ; puis sobriété énergétique face à la montée des prix de l'énergie)
    - sur le développement des travaux de rénovation énergétique, y compris en auto-rénovation
  - **Des effets correcteurs :**
    - Les crises économiques et énergétiques impactent à la baisse les projets de travaux toutes catégories confondues alors qu'ils avaient été boostés lors des confinements
-

## Tendances lourdes pour les modes de vie et d'habitat



### 4 autres tendances lourdes analysées :

- Les travaux de rénovation – y compris énergétique - des ménages boostés pendant les confinements
- Le fort ralentissement des travaux dans les copropriétés avec la dématérialisation des assemblées générales
- L'impact incertain du télétravail sur les consommations d'énergie dans les bâtiments
- Le retrait du marché locatif des biens F et G qui pourrait compliquer l'accès au logement de catégories modestes

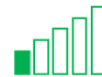
## Signaux faibles pour les modes de vie et d'habitat



S3

*Lors de la crise sanitaire, l'habitat coopératif a fait preuve d'une bonne résilience : maintien du lien social entre les résidents, entraide, utilisation des espaces communs. Les projets en habitat coopératif intègrent de manière volontariste les objectifs de MDE.*

*Si la dynamique de la construction coopérative est réelle, son poids sur le marché du logement est négligeable.*



+++

- Montée en puissance et professionnalisation du développement et de la promotion
- Mobilisation des collectivités locales et de l'habitat social



## 4 autres signaux faibles analysés :

- Le COVID-19 a généré une accélération du marché du PV en autoconsommation
- Un développement du marché du bricolage de pair avec l'auto-rénovation énergétique
- La réflexion sur le périmètre d'action de l'employeur dans le cadre du télétravail (bien-être des collaborateurs, impacts pour les bilans carbone des entreprises)
- Un développement de la bi-résidence encore limité mais avec fort potentiel négatif pour la TE

# Secteur résidentiel



## Les impacts de l'enchaînement des crises sur le secteur résidentiel



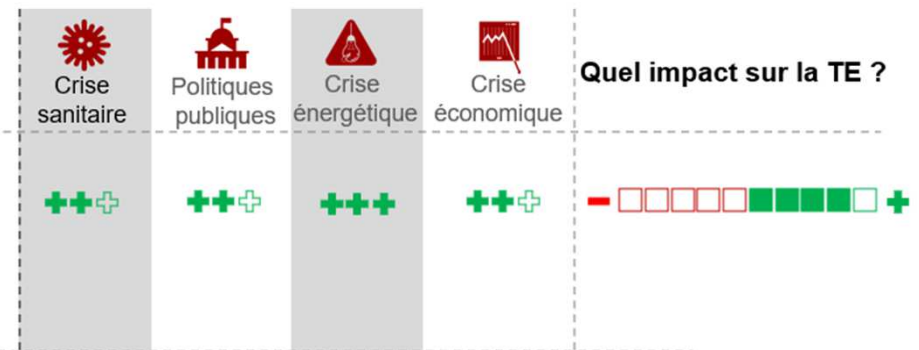
- **La performance énergétique au cœur de la qualité du logement :**
    - Un rôle désormais central pour le DPE mais des enjeux d'appropriation par les acteurs toujours prégnants
  - **De nouveaux standards pour les logements ?**
    - Entre nouvelles exigences (pièce en plus pour le télétravail, espace extérieur...) et restrictions de la part des promoteurs pour maîtriser les coûts des projets
  - **La pandémie et son impact sur le logement des seniors :**
    - Le développement (modéré) de l'intergénérationnel
    - L'adaptation du logement au vieillissement
  - **De nouvelles formes d'exclusion apparaissent :**
    - Le poids des charges, les limites à l'accès à la location et à l'acquisition
-

## Tendances lourdes pour le secteur résidentiel



7

**La performance énergétique du logement** est désormais un critère majeur d'appréciation de la qualité du logement. Le DPE devient un indicateur important dans la réalisation des transactions, ce qui renforce encore la nécessité de sa légitimité.



### 3 autres tendances lourdes analysées :

- La rénovation y compris énergétique des logements des seniors en synergie avec les enjeux de maintien à domicile (MaPrimeAdapt')
- Le mal logement des CSP modestes et leurs difficultés à engager des rénovations thermiques
- L'accélération des rénovations de logements F & G, essentiellement en raison des évolutions réglementaires, avec des effets potentiels d'exclusion supplémentaires à étudier

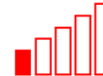
## Signaux faibles pour le secteur résidentiel



S8

L'achat de maisons rurales par des citoyens se traduit par le **retour en parc de passoires thermiques**. Même lorsque ces maisons sont rénovées (achat par CSP+...), l'**impact sur la consommation énergétique paraît négatif** : surface à chauffer plus importante que pour le logement d'origine. En l'absence de rénovation, le problème est plus aiguë.

Impact 2023	Développement spontané	Conditions d'affirmation	Quel impact potentiel sur la TE ?
-------------	------------------------	--------------------------	-----------------------------------



- Autorénovation accompagnée
- Développement des offres financement + travaux



### Autre signal faible analysé :

- L'adaptation des espaces au télétravail souhaitée lors de la recherche d'un logement



# Secteur tertiaire



## Les impacts de l'enchaînement des crises sur le secteur tertiaire



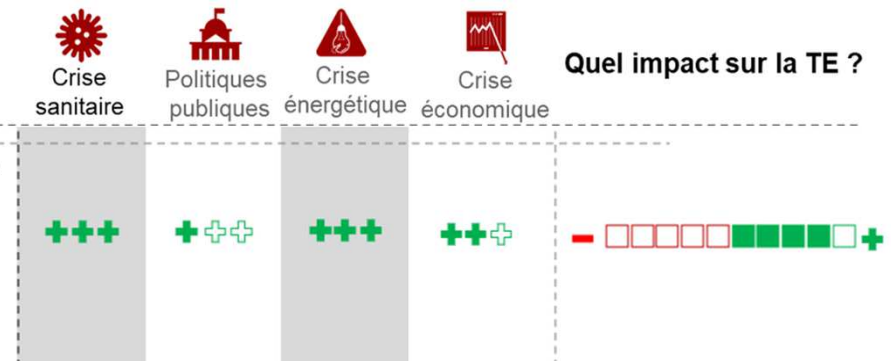
- **L'impact du télétravail confirmé :**
  - Accentuation de la baisse des surfaces dans le tertiaire
- **Les opportunités de transformation des bâtiments tertiaires :**
  - De nouveaux projets mais aussi de nouvelles formes de construction (méthodes industrielles)

## Tendances lourdes pour le secteur tertiaire



11

Les grandes organisations ont engagé une **baisse absolue des surfaces de bureau** occupées en lien avec les nouveaux aménagements liés au travail hybride. Cela conduit à une **moindre emprise immobilière** (sortie du parc) avec la **réduction des consommations énergétiques** associées (-25 à 30% pour les grandes entreprises à court terme).



## 4 autres tendances lourdes analysées :

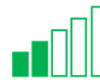
- Solutions de gestion des flux qui conduisent à la réduction des dépenses d'exploitation
- Prise en compte de problématiques Ventilation / Qualité de l'air intérieur / Consommations d'énergie afin de trouver les réglages optimaux
- Augmentation du niveau d'exigence dans les critères de sélection des bureaux qui se doivent d'être particulièrement attractifs
- Retrait du marché des immeubles de bureaux en zones peu attractives, et mal classés du point de vue énergétique

## Signaux faibles pour le secteur tertiaire



S10

La **perte d'attractivité** de bâtiments tertiaires suite aux reconfigurations des espaces multiplie des opportunités de transformation de bâtiment dans une **destination d'habitat**. La question de l'équilibre économique des projets masque l'enjeu du sujet pour la TE.



+++

- Prise en compte des politiques de ZAN et bas carbone favorisant la transformation de l'existant
- Mise en œuvre de techniques de construction innovante réduisant les coûts de transformation

Quel impact potentiel sur la TE ?



### 5 autres signaux faibles analysés :

- Gestion intelligente du bâtiment et attention au bien-être au travail avec impact sur certaines fonctions dans les entreprises (Directions SI; Direction Environnement Travail)
- Consolidation du modèle de l'entreprise sans bureau pour les TPE-PME
- Valorisation d'un bâti souvent ancien dans les hypercentres à surveiller du point de vue des consommations énergétiques
- Nouvelles conceptions et rénovations lourdes des bâtiments dans les secteurs de l'enseignement et de la santé suite au Covid-19
- De nouvelles formes de distribution (logiques d'association e-commerce/sites physiques)

# Filière professionnelle du bâtiment











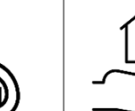



## Les impacts de l'enchaînement des crises pour les professionnels



- « **Stress test** » du Covid : répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de la TE représente un défi pour la filière
  - **Une nécessaire montée en compétences** rendue difficile par la succession de phases « surchauffe » / « récession »
  - **Les regroupements indispensables à la rénovation globale restent marginaux** (forte activité autonome des entreprises), d'autant qu'ils sont freinés par la conjoncture défavorable
  - **Pas d'amélioration de l'image de la filière sur les dernières années** (délais, qualité, prix)
  - **Besoin de renforcer l'accompagnement** par des professionnels de confiance
-

# Les métiers de la filière du bâtiment : la résilience des acteurs aux différentes crises

		Montage projets			Conception		Réalisation			Gestion			
													
		Promoteurs	Investisseurs	Financeurs	Architectes	B.E.T	P.M.E	CMISTES	Rénovateurs	Majors BTP	Bail. Institut.	Bail. sociaux	Bail. Individ.
Résilience aux crises	Sanitaire	★★★★★ ✓ Reprise rapide d'activité ✓ Utilisation de la numérisation	★★★★★ ✓ Attentisme sur les bureaux ✓ Réorientation du portefeuille	★★★★★ ✓ Accélération de la numérisation pour maintenir l'activité	★★★★★ ✓ Adaptation au détriment d'un maintien des revenus	★★★★★ ✓ Souplesse de l'organisation hybride ✓ Bonne conjoncture	★★★★★ ✓ Arrêt limité des travaux ✓ Conjoncture favorable	★★★★★ ✓ Capacité à adapter les chantiers ✓ Surcote et manque de visibilité	★★★★★ ✓ Arrêt pendant confinements ✓ Pas d'impact direct de la pandémie sur les dossiers	★★★★★ ✓ Baisse d'activité largement compensée ✓ Protocoles validés pendant la crise	★★★★★ ✓ Réallocation du portefeuille ✓ Nouvel intérêt pour le logement	★★★★★ ✓ Bonne gestion du parc pendant la crise ✓ Retards dans programmes et attributions	★★★★★ ✓ Peu d'impact de la crise ✓ Travaux en parties communes freinés
	économique	★★★★★ ✓ Marché du logement à l'arrêt ✓ Solvabilité vs. Qualité	★★★★★ ✓ Incertitude / Évolution valeur portefeuille	★★★★★ ✓ Baisse drastique production de crédits	★★★★★ ✓ Baisse d'activité déjà sensible	★★★★★ ✓ Décalage dans la transmission de la crise	★★★★★ ✓ Bascule conjoncture ✓ Prise en tenaille (matériaux / solvabilité)	★★★★★ ✓ Chute brutale construction neuve	★★★★★ ✓ Dépendant des orientations publiques	★★★★★ ✓ Effets encore peu marqués	★★★★★ ✓ Risques de solvabilité sur créneaux déjà fragilisés (bureaux...)	★★★★★ ✓ Difficultés attendues (impayés...) ✓ Contraintes financières du foncier	★★★★★ ✓ Montée des impayés ✓ Pénurie petits logements atténue déclass. F et G
	énergétique	★★★★★ ✓ Peu d'impact / Intégré dans RE20-20, etc.	★★★★★ ✓ Accélération du rééquilibrage des portefeuilles	★★★★★ ✓ Charges d'énergies intégrées dans calcul solvabilité	★★★★★ ✓ Volonté d'affirmer le rôle de l'architecte dans la TE	★★★★★ ✓ Opportunités sur rénovation	★★★★★ ✓ Coûts des matériaux ✓ Évolution du marché (PAC vs. Isolation...)	★★★★★ ✓ Évolution intégrée dans règlement.	★★★★★ ✓ Opportunités mais surface financière limitée par rapport aux enjeux	★★★★★ ✓ Reports des surcoûts sur clients	★★★★★ ✓ Mutation des portefeuilles accélérée.	★★★★★ ✓ Impact sur les charges et la solvabilité	★★★★★ ✓ Baisse de la valeur des bien accrue par déclassements F et G

©2022 CODA STRATEGIES

**Rénovateurs** : Sociétés spécialisées dans la rénovation de logements existants, avec une forte composante énergétique globale et performantes (par exemple sociétés publiques locales).

★ Faible résilience

★★★★★ Très bonne résilience

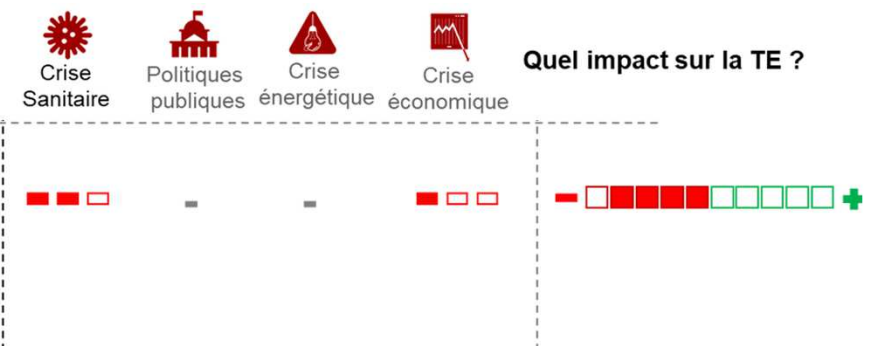
©2022 CODA STRATEGIES

## Tendances lourdes pour les professionnels



14

A la suite de la crise sanitaire beaucoup de collaborateurs ont quitté le secteur du bâtiment (retour dans le pays d'origine, changement de métier...). Cela génère une **perte de compétences**, peu compatible avec une montée en charge et en qualité dans le cadre de la TE. Les petites structures éprouvent des **difficultés à acquérir les compétences** permettant une approche intégrée des problématiques (QAI et TE...)



### 2 autres tendances lourdes analysées :

- Limites d'absorption d'une charge de travail supplémentaire par la filière
- Impacts négatifs des différentes crises sur la qualité des prestations délivrées par les entreprises du bâtiment



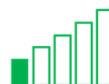
## Signaux faibles pour les professionnels



S17

Les anticipations sur la mise sur le marché de nombreux logement F et G suscitent la **création de start-ups construisant leur modèle économique sur le rachat, la transformation et la revente de ces biens.**

Impact  
2023



Développement  
spontané



Conditions  
d'affirmation

- Financement des acteurs
- Risque d'éviction des populations modestes

Quel impact potentiel  
sur la TE ?



### 2 autres signaux faibles analysés :

- De grands réseaux (distributeurs de matériaux, GSB...) développent leurs compétences et leurs actions marketing pour renforcer leur offre associée à la TE
- Des solutions techniques innovantes sont proposées pour le changement de destination des bâtiments (dont industrialisation de modules intégrant l'ensemble des fluides)

### 3. Cartographie des tendances et signaux identifiés en fonction de leurs impacts sur la transition écologique

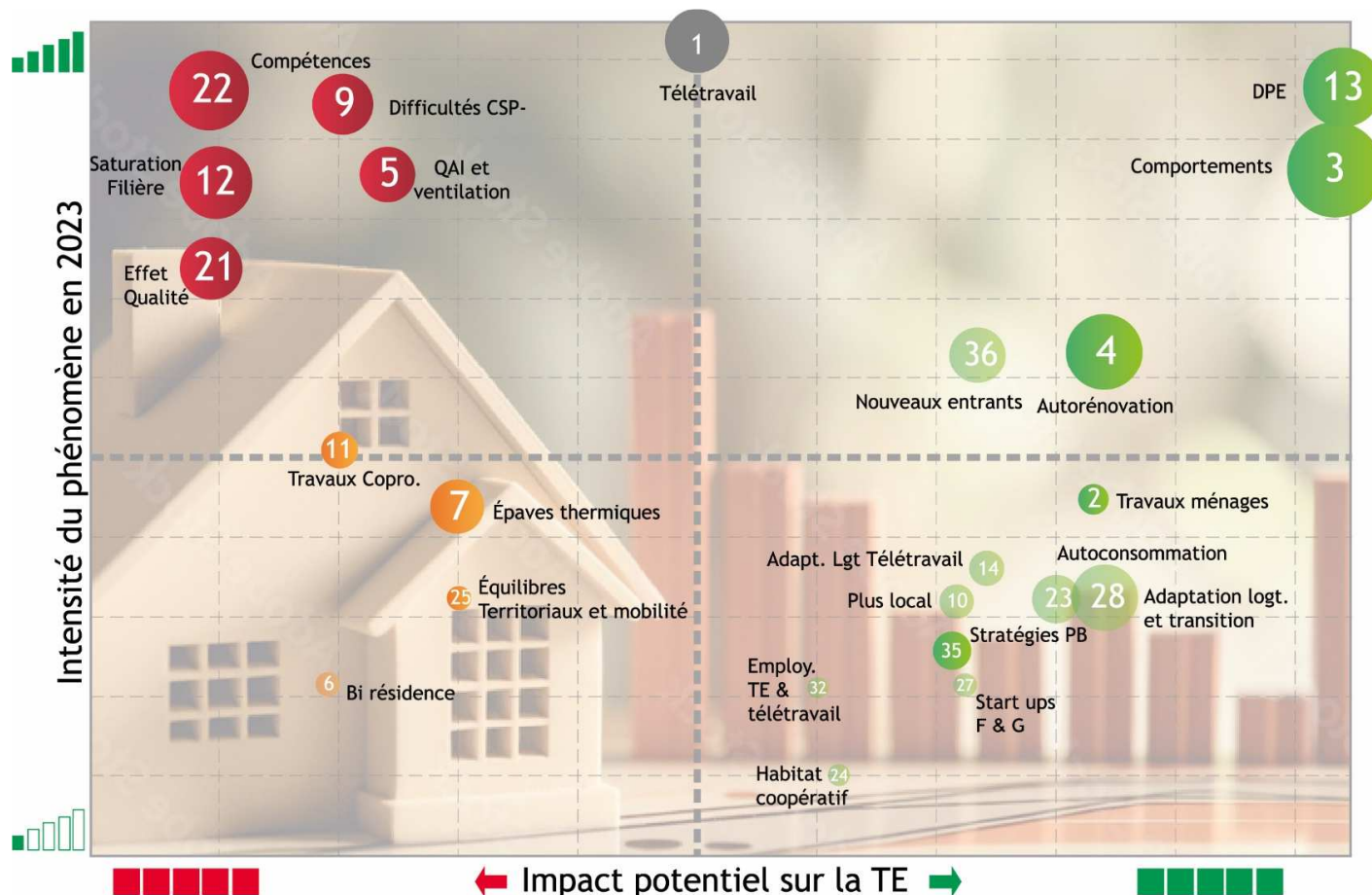
---

# Synthèse n°1

## Cartographie des impacts sur la transition écologique du secteur résidentiel



N°	Tendances lourdes et signaux faibles pour la transition écologique (secteur résidentiel)
T1	Le développement du télétravail est inéluctable et son impact sur la TE est encore mal connu
T2	Développement des investissements des ménages dans leur logement
T3	Des comportements plus vertueux conduisent à des économies d'énergie
T4	Développement de l'auto-rénovation énergétique
T5	Augmentation des consommations liées à l'accroissement de la ventilation/aération pour assurer la qualité de l'air intérieur
T9	Eviction du marché immobilier et difficultés à financer la TE pour les CSP modestes
T11	Effet d'arrêt dans la rénovation des copropriétés
T12	Interrogations sur la capacité de la filière à gérer quantitativement une massification de la rénovation énergétique
T13	Le DPE devient un critère majeur dans le choix d'un logement
T21	Les tensions vécues par la filière professionnelle du bâtiment - nées des effets de rattrapage post COVID-19 - se sont traduites par une dégradation de la qualité des réalisations
T22	Sur le moyen terme, les pertes de compétences et les difficultés de recrutement obèrent les capacités d'adaptation de la filière
T25	Les rééquilibrages territoriaux conduisent surtout à un développement en périphérie des métropoles, avec un recours accru au véhicule individuel
T35	Les petits bailleurs n'ont que peu modifié leur comportement pendant le COVID-19, mais sont aujourd'hui très impactés par les évolutions réglementaires
S6	Développement de la bi-résidence
S7	Remise en fonction de maisons rurales à l'état d'épaves thermiques
S10	Recentrage sur le local (achats, services...)
S14	L'adaptation du logement au télétravail est une problématique émergente, y compris les aspects de performance et de confort thermique
S23	Le COVID-19 a boosté le marché de l'autoconsommation énergétique
S24	La crise sanitaire a démontré la résilience de l'habitat coopératif, par ailleurs souvent plus vertueux en termes de TE et d'équilibre générationnel
S27	Les mises sur le marché de logements F et G suscitent le développement d'offres intégrant financement + travaux + transaction
S28	L'adaptation des logements des seniors tend à s'associer avec la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique (Ma Prime Adapt')
S32	L'employeur sera amené à s'intéresser à l'environnement de travail du télétravailleur à son domicile (élargissement du périmètre du bilan carbone ?)
S36	De nouveaux entrants se positionnent sur le marché de la rénovation énergétique (réseaux de distribution de type grande surface de bricolage, start-ups...)



#### Lecture de la matrice :

Abscisse : Impact sur la TE de -5 à +5

Ordonnée : Force du signal observé en 2023 (1 à 10)

Superficie : Impact X Force signal 2023 X potentiel d'affirmation de la tendance à moyen terme

- Signaux faibles
- Tendances lourdes

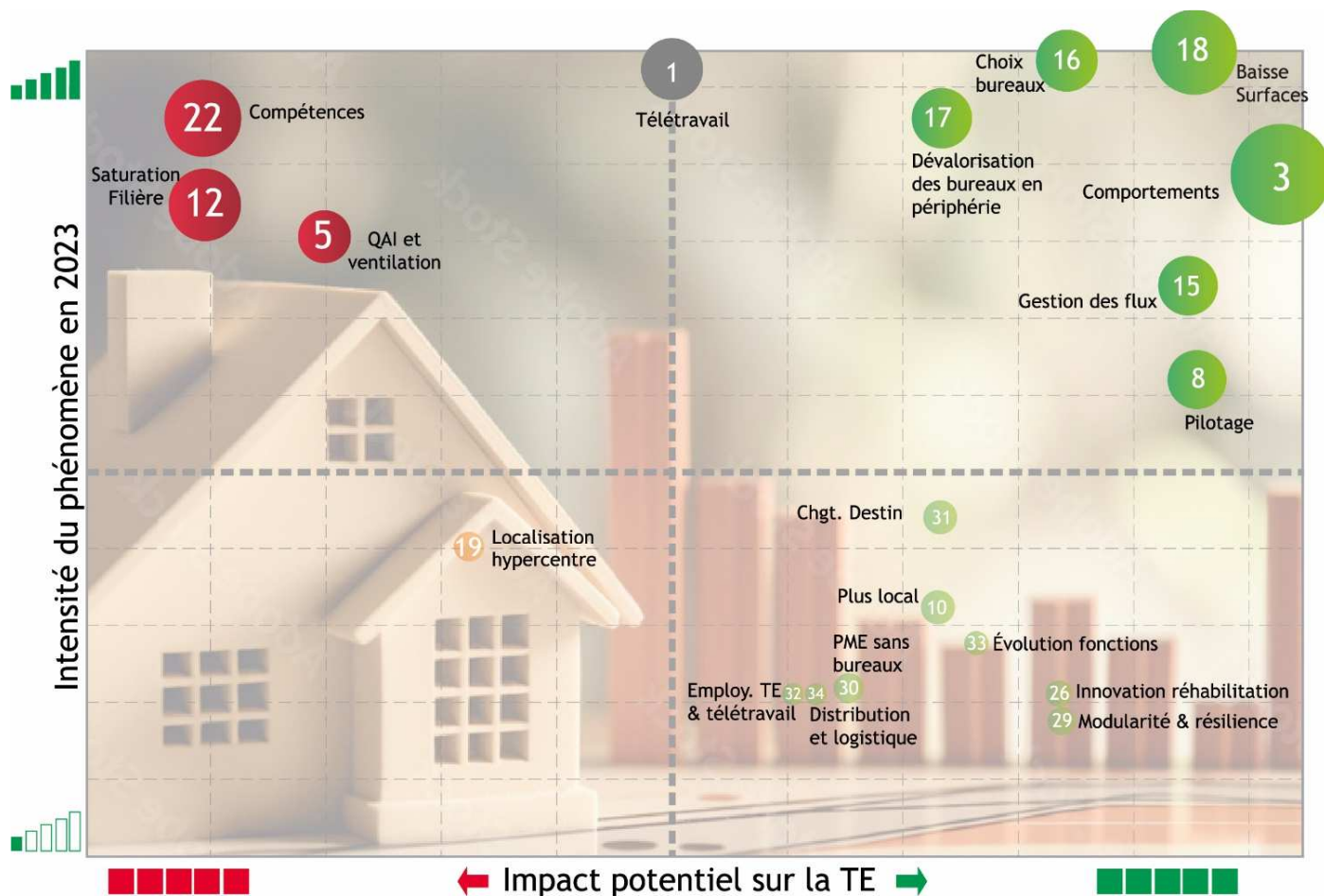
*Tendances et signaux faibles identifiés à l'aune de la transition écologique – secteur résidentiel  
(Source : CODA Stratégies)*

## Synthèse n°2

# Cartographie des impacts sur la transition écologique du secteur tertiaire



N°	Tendances lourdes et signaux faibles pour la transition écologique (secteur tertiaire)
T1	Le développement du télétravail est inéluctable et son impact sur la TE est encore mal connu
T5	Augmentation des consommations liées à l'accroissement de la ventilation/aération pour assurer la qualité de l'air intérieur
T8	Prise de conscience de la faiblesse du pilotage énergétique
T12	Interrogations sur la capacité de la filière à gérer quantitativement une massification de la rénovation énergétique
T15	Les espaces de bureaux se reconfigurent avec des solutions intelligentes de gestion des flux
T16	Les critères de choix des bureaux évoluent : consommations énergétiques, modularité, attractivité...
T17	Dévalorisation des bureaux localisés dans des zones peu attractives
T18	Les stratégies des grandes organisations conduisent à une réduction de l'empreinte immobilière et donc des surfaces chauffées / climatisées
T21	Les tensions vécues par la filière professionnelle du bâtiment - nées des effets de rattrapage post COVID-19 - se sont traduites par une dégradation de la qualité des réalisations
T22	Sur le moyen terme, les pertes de compétences et les difficultés de recrutement obèrent les capacités d'adaptation de la filière
S19	Les choix de localisation de bureaux se concentrent dans les hypercentres, dans des immeubles souvent plus énergivores (immeubles haussmanniens...)
S26	Des solutions techniques innovantes sont mises en œuvre lors du transfert de destination des bâtiments
S29	Dans le cadre de constructions nouvelles ou de rénovations lourdes, les conceptions d'espaces d'activités intégrant la modularité et la résilience face aux crises émergent (majoritairement dans les secteurs de la santé et de l'enseignement)
S30	Le COVID-19 a conforté pour les TPE-PME le modèle de l'entreprise sans bureau
S31	La perte d'attractivité et le délaissement de certains bâtiments tertiaires multiplient les opportunités de transformation de bâtiments de bureaux en logements
S32	L'employeur sera amené à s'intéresser à l'environnement de travail du télétravailleur à son domicile (élargissement du périmètre du bilan carbone ?)
S33	Le déploiement des gestions « intelligentes » du bâtiment et l'attention portée au bien-être au travail – deux phénomènes accentués par la période de pandémie – vont accroître les prérogatives de certaines fonctions dans l'entreprise (par exemple, Responsable « Environnement de travail » ou « Bien-être au travail »...)
S34	De nouvelles formes de distribution se sont développées pendant la pandémie, avec la nécessité induite de construire une logistique urbaine



#### Lecture de la matrice :

Abscisse : Impact sur la TE de -5 à +5

Ordonnée : Force du signal observé en 2023 (1 à 10)

Superficie : Impact X Force signal 2023 X potentiel d'affirmation de la tendance à moyen terme

- Signaux faibles
- Tendances lourdes

*Tendances et signaux faibles identifiés à l'aune de la transition écologique – secteur tertiaire*

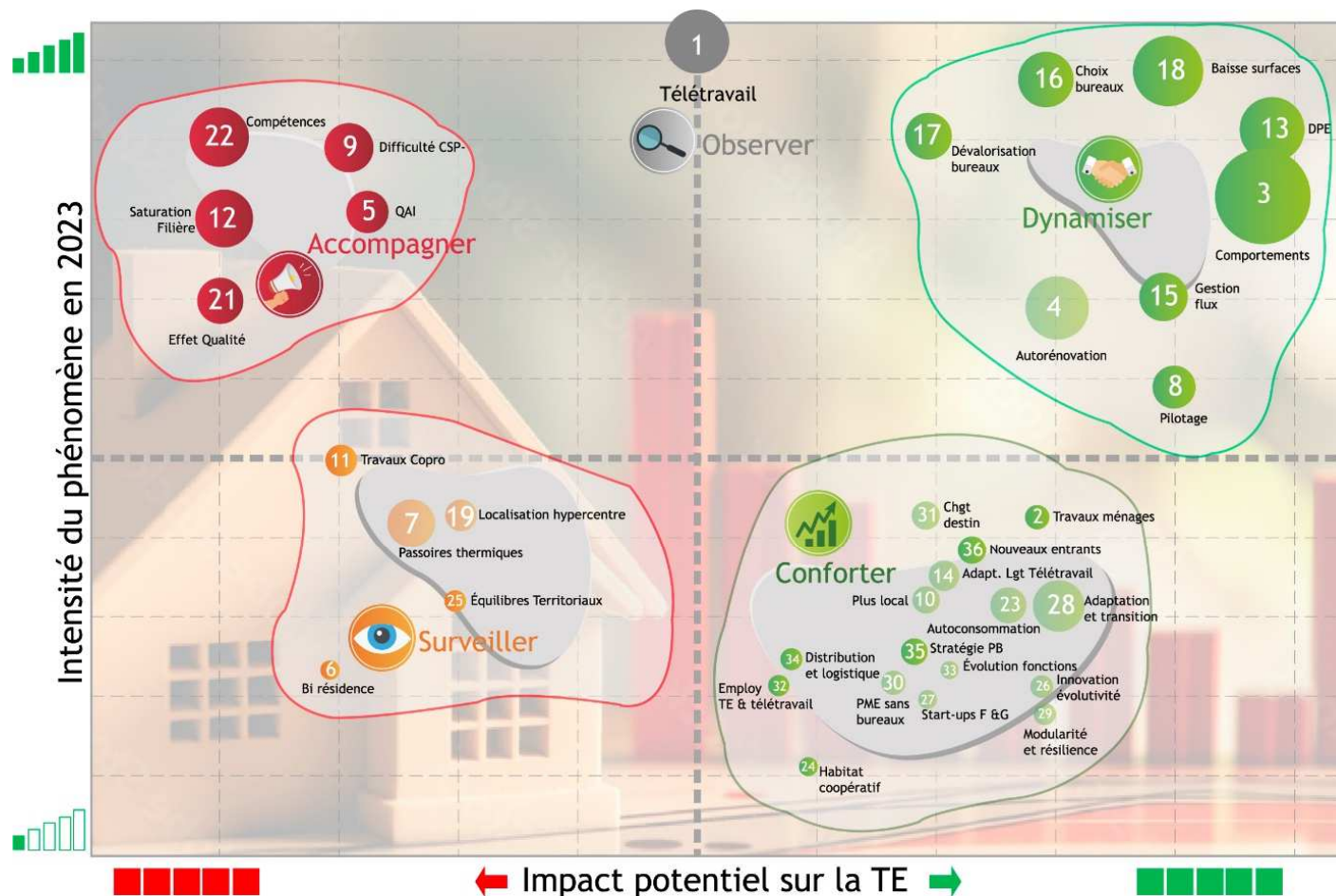
*(Source : CODA Stratégies)*

## Synthèse n°3

# Cartographie globale “Secteur du bâtiment et de l'immobilier x Transition écologique” & Recommandations







### Lecture de la matrice :

Abscisse : Impact sur la TE de -5 à +5

Ordonné : Force du signal observé en 2023 (1 à 10)

Superficie : Impact X Force signal 2023 X potentiel d'affirmation de la tendance à moyen terme

- Signaux faibles
- Tendances lourdes

*Analyse cartographique – « Secteur du bâtiment et de l'immobilier x Transition écologique » & Recommandations*



## 14 recommandations aux décideurs publics et privés

- **Thème « Dynamiser »**
  - R1 - Mobiliser le levier de l'auto-rénovation énergétique
  - R2 - Conforter le statut du DPE pour en faire le pivot des parcours de rénovation
  - R3 – Encourager la flexibilité des usages et des espaces avec les solutions BACS
- **Thème « Conforter »**
  - R4 – Favoriser le développement de l'habitat coopératif, étendre son influence
  - R5 – Faire évoluer les labels de qualité à la lumière des enseignements de la crise
  - R6 – Impliquer davantage les employeurs dans la transition écologique de leurs collaborateurs
  - R7 – Accélérer les transformations des bâtiments tertiaires vers le résidentiel
  - R8 – Promouvoir et valoriser les solutions d'industrialisation dans la construction
  - R9 – Assurer les conditions de réussite de la réglementation relative aux biens F et G
- **Thème « Observer »**
  - R10 – Approfondir l'analyse de l'impact du télétravail sur la gestion du logement
- **Thème « Surveiller »**
  - R11 – Comprendre et accompagner les pratiques et les besoins de la mobilité générés par les nouveaux lieux de résidence
  - R12 – S'assurer de la résilience effective de la filière bâtiment
- **Thème « Accompagner »**
  - R13 – Accompagner la filière dans la consolidation et l'acquisition de compétences
  - R14 – Assurer la cohérence entre qualité de l'air intérieur et gestion de l'énergie

**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. Principaux enseignements

**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 Thiriott)

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/>





# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DVTD/ Service Bâtiment  
cecile.gracy@ademe.fr

jc.migette@codastrategies.com  
henri.delahaie@codastrategies.com

