



## Lettre d'information N°110 – Février 2023

### Changer le modèle de la promotion immobilière

1 / 5

Comme l'écrivent les multiples acteurs de cette filière dans l'intéressante brochure « *petit verbatim décarboné des acteurs de l'immobilier* » éditée par Equans (*lire en note 1*), filiale services du groupe Bouygues : « *notre secteur doit maintenant, et tout le monde en est conscient, se concentrer beaucoup sur le recyclage. Il y a un nouveau métier, de nouveaux marchés, et de nouvelles opportunités qui s'ouvrent pour les acteurs traditionnels de la promotion. Pour donner des chiffres éloquentes, il y a 37 millions de logements en France. Sur ces 37 millions, l'objectif en 2050, c'est qu'ils soient BBCA (*lire en note 2*), et donc pour y arriver, il faudrait que 92% de ces logements fassent l'objet d'une rénovation. C'est colossal ! En clair, il faudrait qu'il y ait 1 million de logements rénovés par an, or aujourd'hui on atteint péniblement les 100.000. C'est donc un marché de l'ordre de 14 à 18 milliards d'euros par an. A l'horizon 2050 et au rythme actuel des constructions neuves et rénovations lourdes, le parc ne se renouvellera que de 1% par an. Il y a donc 70 à 75% de ce parc qui existe déjà. C'est là notre premier marché pour les 25 ans qui viennent* ».

Comme nous l'écrivions en décembre dernier (*lire en note 3*), les promoteurs immobiliers doivent transformer radicalement leurs modèles commerciaux et opérationnels, y compris la gestion du cycle de vie en tenant compte du coût global réel. La phase de construction représente un tiers des émissions de carbone au cours du cycle de vie d'un bâtiment exploité pendant 50 ans, l'exploitation devient donc prépondérante et le peu d'intérêt que lesdits promoteurs, tant publics que privés, lui portent doit être radicalement revu à la hausse.

Or le constat qu'ils font de leur implication dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (*SNBC : lire en note 4*), semble porter sur leurs ambitions sur le « marché constructif » de la rénovation et non sur la liste des engagements de ladite stratégie, notamment son objectif N°2 qui dit impose de « *réduire de moitié les consommations d'énergie dans tous les secteurs (transports, bâtiment...) en renforçant substantiellement l'efficacité énergétique et les performances des équipements et en développant des modes de vie plus sobres et une économie plus circulaire. Les modes de consommation doivent évoluer et cela peut (doit ?) se faire sans perte de confort pour les Français.* »

Donc, si l'ambition des promoteurs sur le marché de la rénovation lourde est louable, et son constat plutôt récent, elle semble essentiellement dictée par l'obligation de trouver des relais de croissance au vu de la stabilité du marché du neuf (-0,3% dans la construction sur un an) et la baisse des mises en chantier (-5,2% : *lire en note 5*). On note aussi que sur l'ensemble de l'année 2022, les ventes en neuf reculent à -8,8 %, soit un ralentissement annuel de presque 2 points par rapport à 2021.



La construction de programmes neufs reste donc leur premier objectif. D'ailleurs le président de la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) ne dit pas autre chose dans ses vœux pour 2023 (*lire en note 6*) : « *le temps de l'action doit s'organiser. C'est notamment la raison pour laquelle j'ai décidé de consacrer le premier bureau de l'année autour de la question de la stratégie et des moyens à déployer pour être encore mieux écouté et compris par l'exécutif. Comme nous l'avons dit ... nous voulons être une FPI de combat mais aussi, et surtout, une FPI de proposition. Parce que la France en a besoin, nous souhaitons être et sommes les défenseurs de l'acte de construire.* »

## Alors, quid de la rénovation ?

Il n'a échappé à personne, et surtout pas au professionnel de l'immobilier que vous êtes, que les objectifs annuels de rénovation du parc français des logements sont (très !) ambitieux, mais ce marché a du mal à décoller. Avec les dispositifs actuels, l'objectif de 500.000 rénovations énergétiques par an semble hors de portée.

Comme l'écrit La Fabrique Ecologique (*lire en note 7*) : « *inciter à l'émergence et à la massification des rénovations lourdes n'a pas été suffisamment poussé en France alors que la réussite des Pays-Bas en la matière, tirée par les bailleurs sociaux, nous en montre toutes les vertus. Cela pourrait être une belle opportunité de tirer la filière vers le haut, particulièrement avec les menaces qui pèsent sur les marchés de l'énergie et de la construction.* »

Le monde du logement social et les acteurs de la construction – promoteurs et constructeurs - doivent s'organiser en France pour réussir cette démocratisation des rénovations énergétiques lourdes en s'inspirant de l'approche hollandaise. Sans être la solution unique, cette approche peut avoir des impacts massifs. Il faut agir maintenant pour organiser cette massification de la rénovation énergétique qui ne peut passer que par deux approches qui ne doivent pas être opposées :  
**1 /** Embarquer systématiquement et plus fortement la performance énergétique lors de tous les travaux d'amélioration de l'habitat dont l'efficacité énergétique n'est pas la seule motivation ni même l'origine. Lors de la sollicitation d'un professionnel parce que la toiture fuit, la chaudière est en fin de vie ou le crépi de la façade s'effrite, celui-ci doit en profiter pour insérer systématiquement de la performance énergétique dans sa prestation. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (*lire en note 8*) a introduit des contraintes en ce sens, il s'agit de les respecter.  
**2 /** Faire émerger une nouvelle offre de rénovation lourde et multi corps de métiers pour en une fois, et sous la direction d'un acteur qui s'engage, rendre significativement plus performants énergétiquement les logements. Des projets ont été lancés en ce sens, mais l'on reste sur un marché de niche avec moins de 10.000 rénovations de ce type/an.

## Retours d'expérience dans le parc social en Europe

Comme le rappelle fort justement L'Union Sociale pour l'Habitat (*lire en note 9*) : « *ce sont les entités détentrices du parc locatif social qui décident de la rénovation de tel ou tel logement dans un cadre réglementaire défini par les institutions publiques de chaque pays, lequel cadre diffère par l'ampleur*



*des objectifs assignés. Certains pays ont des objectifs chiffrés en nombre de logements à rénover à une certaine date ».*

Ainsi en Autriche, l'objectif annuel des rénovations est de 3% du parc contre un rythme de 2,5% actuellement. En France, les ordres de grandeur sont similaires : l'objectif est de 150.000 logements sociaux rénovés par an (3% du parc social). Ces dernières années, environ 110.000 logements HLM y ont été rénovés par an (2,3%) dont plus d'un tiers (40.000) ont bénéficié d'un éco-prêt.

Les Pays-Bas apparaissent encore plus volontaristes avec 140.000 rénovations annuelles (6% du parc) dont 36.000 rénovations énergétiques et un programme spécifique où plus de 1.000 logements sont passés en énergie zéro.

Les autres pays n'ont pas d'objectifs chiffrés de rénovation des parcs des logements sociaux. En Allemagne, l'objectif porte sur une baisse de 20% des consommations d'énergie finale en 2025 par rapport aux niveaux de 2005. Il est également prévu la généralisation des bâtiments à énergie nulle depuis 2021 dans la construction neuve. En Suède, l'utilisation de l'énergie doit être 50% plus efficace à horizon 2030 qu'en 2005. Au Royaume-Uni, tous les logements du parc social doivent atteindre l'étiquette C à horizon 2030 et les logements des étiquettes F et G auraient dû être éradiqués à horizon 2020, mais la crise sanitaire et le Brexit sont passés par là.

Globalement, le choix qui a été fait est donc plutôt celui d'une massification de la rénovation énergétique que celui d'une expérimentation de logements très performants.

Dans tous les pays étudiés, les performances après rénovation sont estimées selon des calculs théoriques. S'il y a bien des contrôles sur les travaux effectués, il y a en revanche peu de suivi des consommations réelles, à l'exception de la production d'électricité photovoltaïque transférée sur le réseau. Les garanties de performance restent parcimonieuses et rarement contractualisées.

## **La nature des travaux et le coût des opérations**

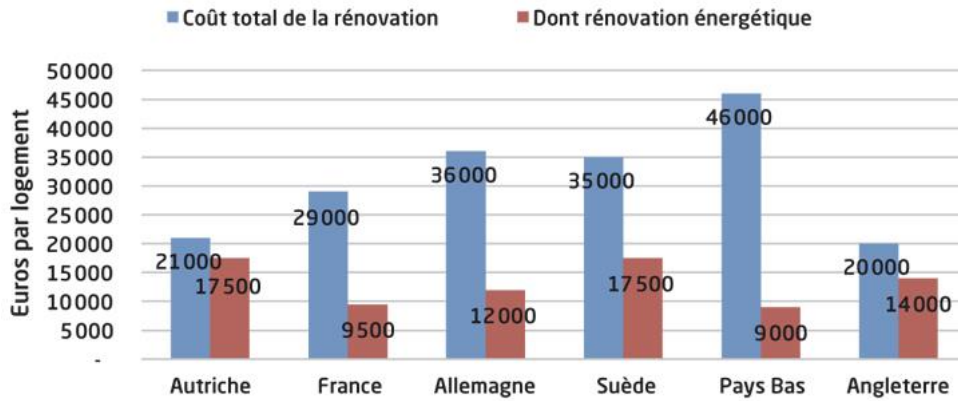
Les travaux sont la plupart du temps sous-traités à des entreprises générales et portent principalement sur l'isolation extérieure et intérieure, l'amélioration de la ventilation, du mode de chauffage et parfois de l'éclairage.

Certains pays vont cependant plus loin en intervenant sur des éléments d'entretien et de confort (par exemple, la réfection des systèmes d'évacuation et l'amélioration qualitative de la cuisine et des salles de bain en Suède et aux Pays-Bas).

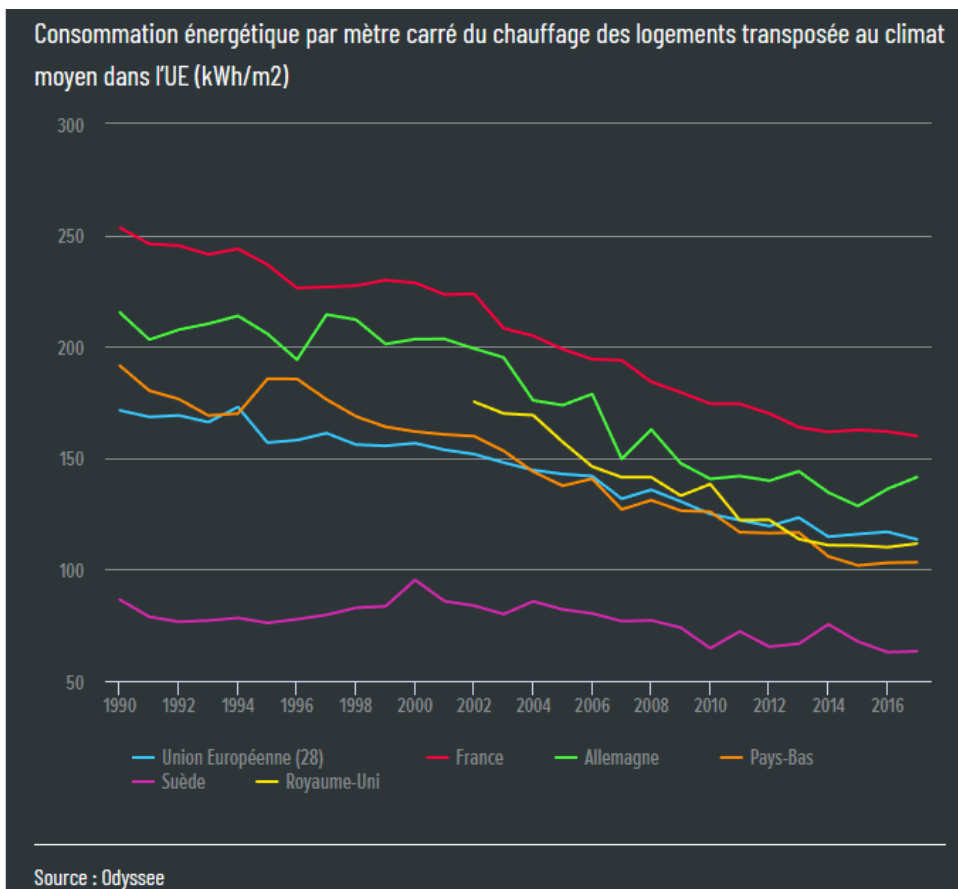
Les travaux de rénovation énergétique sont quasiment toujours entrepris dans le cadre d'une rénovation plus large. Comme l'indique le graphique ci-après, le coût moyen de ces travaux s'étale de 9 à 17,5 K€ par logement, pour des opérations de rénovation comprises dans une fourchette de 20 à 46 K€ par logement.



### Coût d'une rénovation standard



Le coût de rénovation énergétique, s'il est élevé partout, n'est véritablement dissuasif nulle part. Ce qui signifie qu'une action énergétique à grande échelle peut être tout à fait envisagée. Car, comme la logique le laisse supposer, plus les logements sont isolés, plus leur consommation énergétique baisse. Et dans cette évolution, la France n'est pas, pour l'instant, le meilleur élève.





## Conclusion

Bien sûr, les promoteurs ne doivent pas abandonner le marché du neuf mais même s'ils arrivaient à tripler (!) ce marché, il ne représentera jamais plus que 3% du parc et c'est très loin d'être suffisant pour atteindre les objectifs de la SNBC.

Aussi plutôt que de continuer à focaliser leurs forces et consommer une grande part des financements accessibles pour construire du neuf, notamment en visant le "plus du plus" qu'est le bâtiment zéro émission, ils devraient concentrer leurs efforts sur la massification de la rénovation lourde du parc collectif existant, tant en copropriété qu'en locatif, en impliquant les architectes, les bureaux d'études, les gestionnaires, les mainteneurs, les énergéticiens et pourquoi pas les banquiers dans la performance énergétique globale et la baisse des émissions de GES des logements.

Qui mieux que les promoteurs, qu'ils soient sociaux ou privés, peut amplifier rapidement cette massification en initiant des partenariats et en gérant cette mutualisation des compétences et des responsabilités ?

*Si cette note d'information succincte éveille des attentes ou des questions au sein de votre collectivité, organisation ou de votre entreprise, DCR Consultants se tient à votre disposition pour accompagner votre réflexion vers ce que le marché attend et ce qui pourrait vous être profitable. Cordiales salutations.*



**Denis CHAMBRIER**  
Consultant Senior

[denischambrier@dcr-consultants.com](mailto:denischambrier@dcr-consultants.com)

Mobile : 06.7777.1883

- Note 1 : [equans.fr](http://equans.fr)
- Note 2 : [BBCA bâtiment bas carbone](#)
- Note 3 : [Lettre DCR Consultants Décembre 2022](#)
- Note 4 : [SNBC](#)
- Note 5 : [Fédération des Promoteurs Immobiliers Chiffres du logement neuf 3ème trimestre 2022](#)
- Note 6 : [FPI : édito du président Janvier 2023](#)
- Note 7 : [la fabrique écologique](#)
- Note 8 : [loi transition énergétique 2015](#)
- Note 9 : [union-habitat.org](http://union-habitat.org)

Pour en savoir plus sur le fond, lisez : [L'Etat, le promoteur et le maire](#)

© DCR Consultants – Février 2023