

Les fiches experts du réseau Cler

#8 Période 2020-2023 : les crises multiples du bâtiment et de l'immobilier



L'étude en bref

En 2021, l'ADEME lançait une étude sur les impacts de la pandémie de COVID-19 sur le secteur du bâtiment et de l'immobilier. La crise énergétique et la crise économique sont venues télescoper cette étude, conduisant à revoir son périmètre. Le rapport publié en septembre 2023 et intitulé « Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise » porte sur la période 2020-2023. Il examine l'impact sur le secteur de cette succession de crises et formule des recommandations à l'attention des pouvoirs publics, des opérateurs et des professionnels, afin d'en surmonter les effets pour redynamiser la transition écologique dans le secteur du bâtiment et du logement. Le rapport s'appuie sur une centaine d'entretiens avec des professionnels de la construction et de l'exploitation des bâtiments, et sur des enquêtes quantitatives et qualitatives auprès des ménages.

- **Conforter** : favoriser le développement de l'habitat coopératif, faire évoluer les labels de qualité du bâtiment, impliquer les employeurs dans la transition écologique de leurs collaborateurs, accélérer la transformation des bâtiments tertiaires vers le résidentiel, valoriser les solutions d'industrialisations dans la construction, accompagner la mise en œuvre de la réglementation sur les logements de classe énergétique G et F.
- **Observer** : mieux analyser l'impact du télétravail sur les consommations énergétiques.
- **Surveiller** : comprendre et accompagner les mobilités induites par les changements de résidence effectués à la suite de la pandémie, plus éloignés des centres urbains, évaluer la résilience de la filière du bâtiment face aux menaces sanitaires.
- **Accompagner** : aider la filière à acquérir et consolider de nouvelles compétences, assurer la cohérence entre qualité de l'air intérieur et gestion de l'énergie.



Le point de vue du réseau Cler

Les secteurs de l'immobilier et du bâtiment ne sont pas des marchés comme les autres : ils sont particulièrement sensibles aux crises et aux actions, ou absences d'action, des décideurs politiques. Les crises sanitaires, énergétiques et économiques successives ont eu un effet positif en rehaussant l'intérêt des populations pour la rénovation énergétique. Le confort, la santé et le coût de l'énergie dans le logement sont revenus au premier plan.

On a vu, notamment à la sortie du Covid, une accélération des travaux et des investissements, malheureusement freinée par l'explosion du coût des matériaux et des crédits, et le manque d'artisans qualifiés disponibles. S'y rajoute, comme une crise sous-jacente, la crise politique que nous traversons, dans laquelle le désir de rénovation des Français a mal été anticipé, mais où surtout il n'existe pas d'orientation claire ni de soutien constant à la rénovation énergétique. Pour autant, il est frappant de voir que, pour ceux qui ont les moyens d'agir, ces crises multiples, ont été l'occasion, notamment à travers une accélération de l'auto-rénovation, d'augmenter leur résilience, en réduisant leur dépendance aux énergies fossiles importées et en maîtrisant leur consommation énergétique. Il paraît indispensable d'accompagner l'auto-rénovation pour garantir la qualité des travaux : les conseillers France Renov' mais aussi les artisans doivent se saisir de cette opportunité.

Les ménages les plus fragiles sont aussi les plus exposés aux impacts sanitaires et économiques des crises. On mesure à quel point il est indispensable que les pouvoirs publics aient une action ciblée sur ces groupes spécifiques et protègent en priorité les plus vulnérables. Pour cela, il est bien plus efficace de leur offrir, par des rénovations performantes ou des constructions neuves de qualité, un logement social confortable et économe à l'usage, plutôt que des boucliers tarifaires...

Pour finir sur une note positive, les polycrises de l'immobilier et du logement ont eu le mérite de conduire à une connaissance améliorée des bâtiments : les propriétaires ont de plus en plus conscience de leur intérêt à améliorer le confort et la performance énergétique de leurs biens.