

LUNDI 31 JUILLET 2023

# Synthèse

N° CE22\_0287 POUR EGF-BTP

ESCP  
JUNIOR | CONSEIL



**COMMANDITAIRE**

Laurence FRANCQUEVILLE



**SIGNATAIRE POUR EGF-BTP**

Laurence FRANCQUEVILLE



**CHEFS DE PROJET**

Clara FASAN  
Théophile LASSERRE



**RESPONSABLE QUALITÉ**

Thomas ISSALY

# Sommaire

01

Contexte et objectifs

02

Données générales & parc existant

03

Besoin en rénovation des logements

04

Besoin en rénovation du non-résidentiel

05

Nos estimations

06

Annexes

07

Vos interlocuteurs



# 01

Contexte et objectifs



# Contexte



## Votre organisation

EGF-BTP est une **organisation professionnelle regroupant les entreprises générales** françaises qui livrent des ouvrages « clé en main » à leurs clients. Votre syndicat, créé en 1903, compte aujourd'hui plus de **80.000 collaborateurs** et des entreprises allant du grand groupe à la PME. Vous œuvrez afin de promouvoir leurs statuts et **l'innovation** face aux défis de la transition numérique et écologique qui touchent le BTP.



## Votre projet

Dans le cadre de la crise du logement actuelle, vous cherchez à réaliser une **étude nationale destinée à quantifier les besoins des Français** sur le marché du **résidentiel** (en neuf et en rénovation) et du **non résidentiel** (en rénovation), à partir des données régionales disponibles. Votre objectif est de défendre publiquement les perspectives offertes à votre secteur.



## Nos objectifs

Vous faites appel à ESCP Junior Conseil pour réaliser une **étude globale du marché** et en déterminer les **besoins** et les **opportunités**. Il s'agit **d'évaluer les parcs existants** et de quantifier la demande en neuf et les besoins de rénovation **à l'échelle nationale** en fonction des caractéristiques démographiques et sociologiques des zones étudiées.

# Objectifs



## LE RÉSIDENTIEL NEUF

Le premier objectif de la mission est d'étudier le marché du résidentiel neuf en France. Vous souhaitez estimer les besoins en logements neufs (occupés et vacants) et connaître l'offre existante actuelle. Il s'agira d'établir un panorama du marché actuel et de ses tendances de fond afin de dessiner des projections à moyen terme. L'objectif : quantifier la demande pour montrer que le fossé ne cesse de se creuser par rapport à l'offre de logements neufs.



## LE RÉSIDENTIEL À RÉNOVER

Le second objectif de la mission est d'analyser le marché du résidentiel à rénover en France. Vous cherchez à recenser les besoins en rénovation pour les logements et mesurer le parc existant pour déterminer l'offre actuelle sur ce marché. L'objectif : quantifier le besoin en rénovation de logements pour montrer que l'outil de production n'est pas dimensionné pour répondre aux ambitions des pouvoirs publics.



## LE NON- RÉSIDENTIEL À RÉNOVER

Le troisième objectif est de connaître l'état actuel de l'offre de biens à rénover en mesurant le parc existant du non-résidentiel en France. Vous souhaitez également évaluer les besoins en rénovation et les perspectives qu'offrirait ce secteur. L'objectif : quantifier le besoin en rénovation de locaux non résidentiels pour montrer que l'outil de production n'est pas dimensionné pour répondre aux ambitions des pouvoirs publics.

# 02

Données générales & parc existant



# 02.a

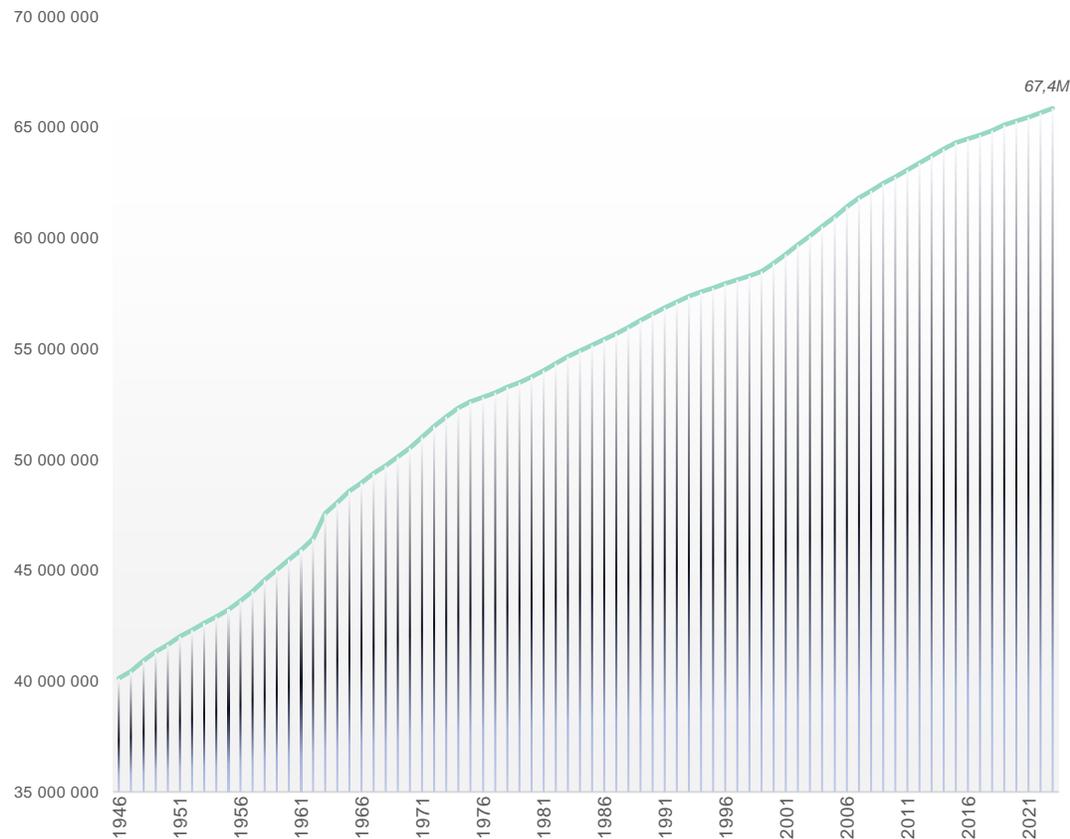
Données générales



# Démographie

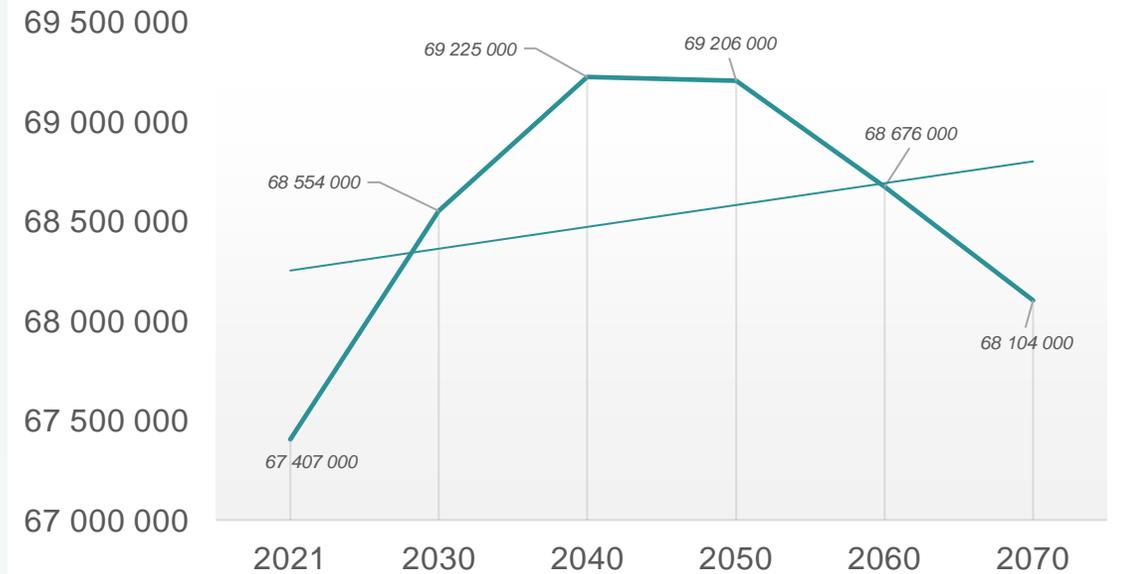
## Une population en augmentation jusque 2040

Évolution de la population française depuis 1946

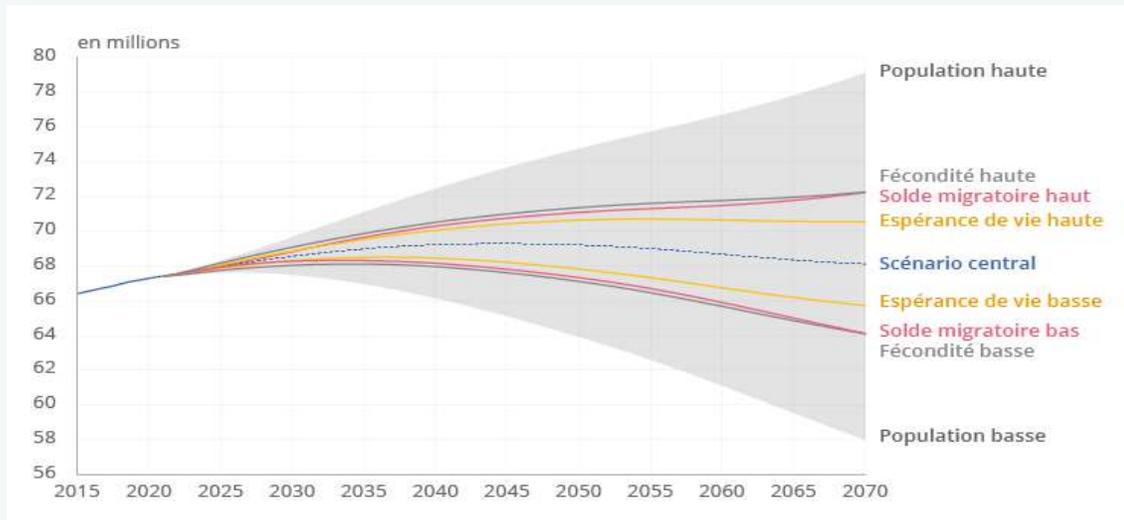


Source : INSEE, Population and population structure, janvier 2023

Projections de population d'ici 2070



Source : INSEE, 68,1 millions d'habitants en 2070, novembre 2021

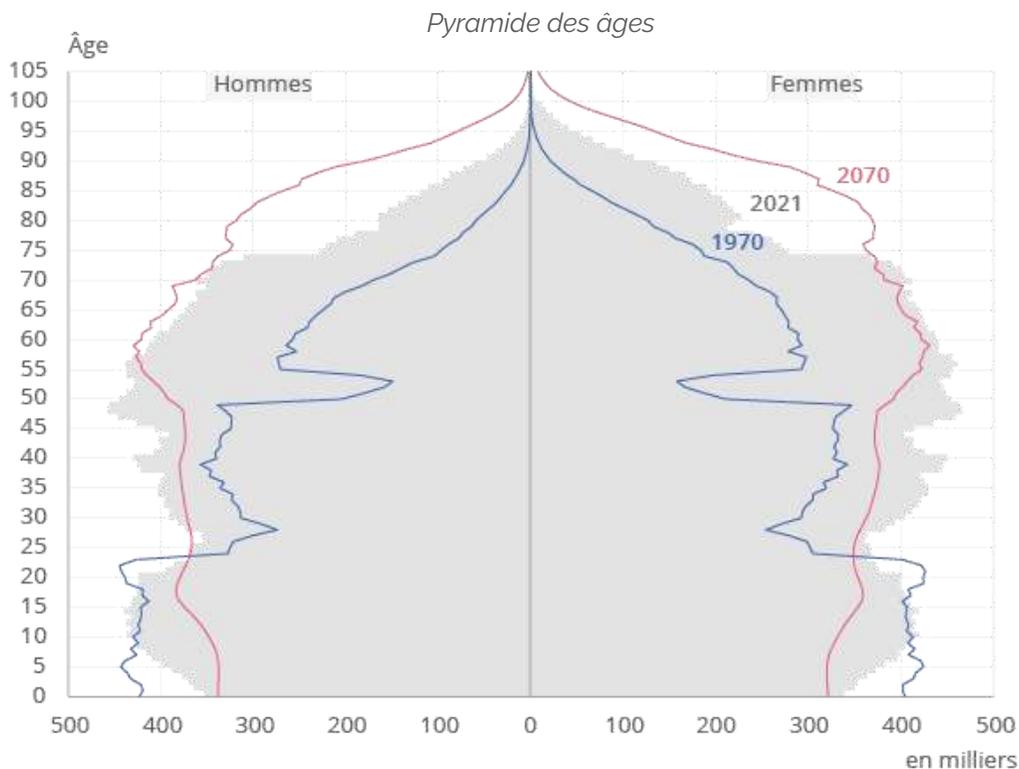


Source : INSEE, estimations de population et projections de population 2021-2070, novembre 2021

02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Démographie

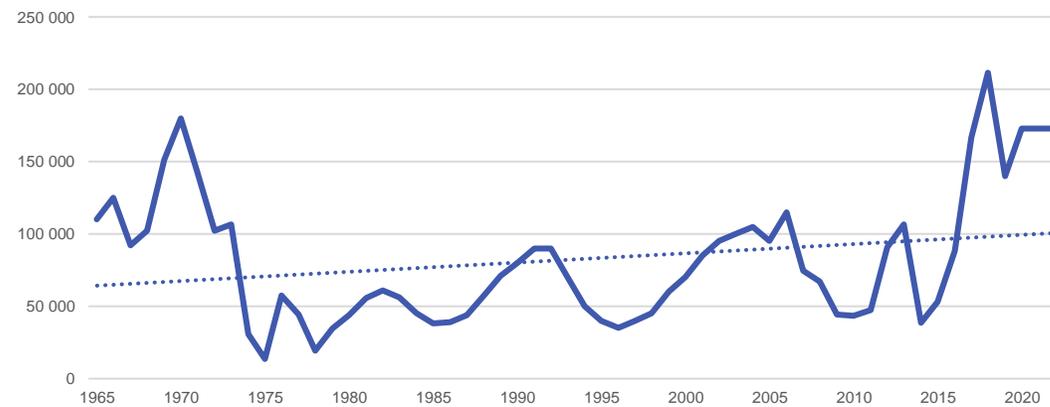
## Pyramide des âges et solde migratoire



Source : INSEE, estimations de population et scénario central des projections de population 2021-2070, novembre 2021

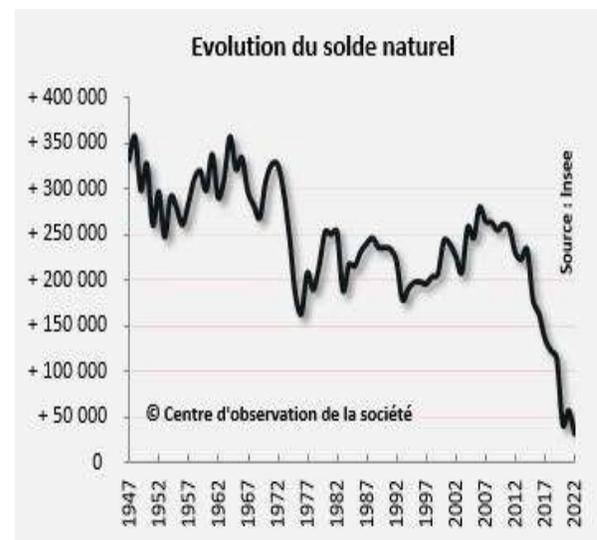
D'ici à 2070, la part des **plus de 75 ans augmente considérablement**, expliquant l'augmentation de la population française. Cette répartition de la population présente deux possibilités : soit ces personnes seront à la recherche de **nouveaux logements** (souvent en zone rurale, libérant donc des logements urbains), soit elles **conserveront leur logement**, entraînant dans les deux cas un **renforcement des besoins en logements neufs**.

Solde migratoire annuel



Source : INSEE, janvier 2023

Depuis 1965, le solde migratoire de la France est en **moyenne positif de 82 000 personnes** avec une tendance constante à la hausse. A court terme, c'est le solde migratoire qui **tire la demande en logements**.

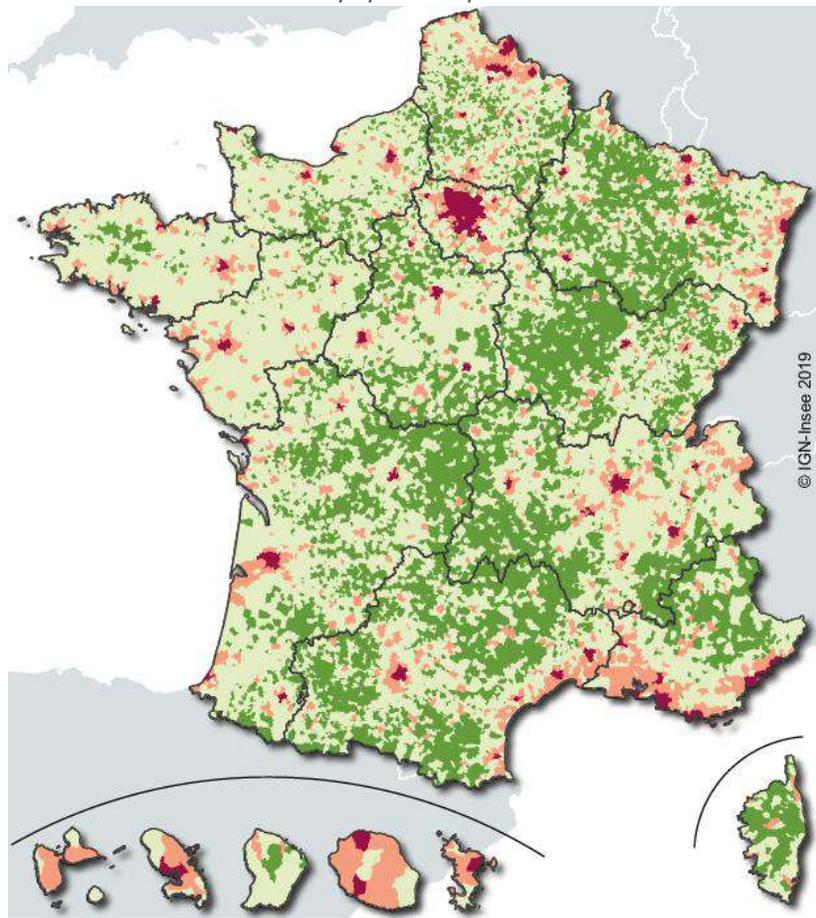


Parallèlement, le **solde naturel** de la France est en **baisse constante** depuis 2015 avec des décès en hausse et des naissances en baisse. Combiné au solde migratoire, il explique **la faible augmentation de la population française**.

# Démographie, répartition géographique (1/2)

La progression de la population concerne toutes les zones

Densité de population par commune

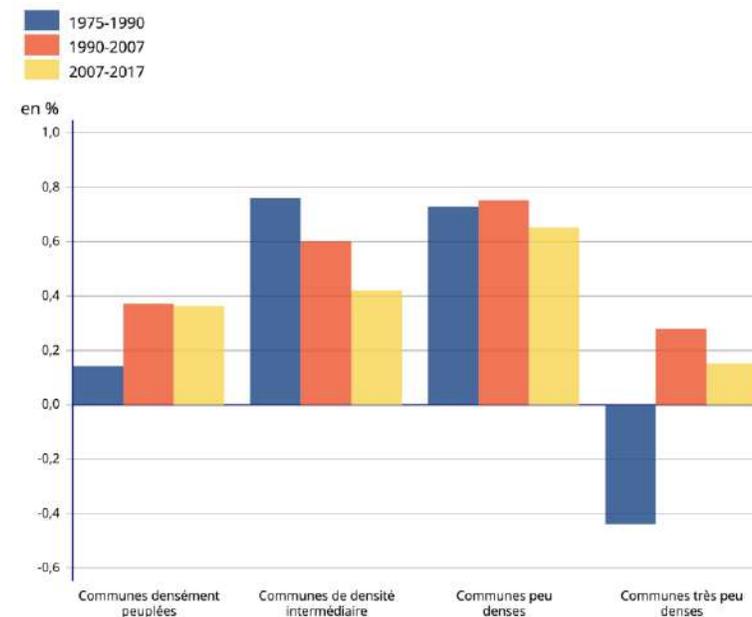


- Communes densément peuplées
- Communes de densité intermédiaire
- Communes peu denses
- Communes très peu denses

**38%** de la population française vit dans des zones « densément peuplées » (50% des habitants vit dans une zone de densité supérieure à 1 500 habitants/km<sup>2</sup>). Cela représente environ 25 millions de personnes. Ces habitants se concentrent ainsi sur 781 communes, soit seulement 2,2% du total des communes.

Le graphique ci-contre représente la **variation annuelle de la population** par zone et par époque. On remarque que les **communes de densité moyennes et peu denses** sont en **perdes de vitesse** depuis 1975, là où les **communes densément peuplées** restent très prisées

Taux de variation annuel de la population selon le niveau de densité des communes et la période



Source : INSEE

02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Démographie, répartition géographique (2/2)

## Des bassins de population importants centrés autour des métropoles

La carte ci-contre présente les variations annuelles de la densité de population entre 2007 et 2017 à l'échelle nationale.

Il apparait clairement que la croissance de la population est concentrée autour de quelques pôles clairement attractifs. Ils sont bien entendu corrélés aux bassins d'emplois.

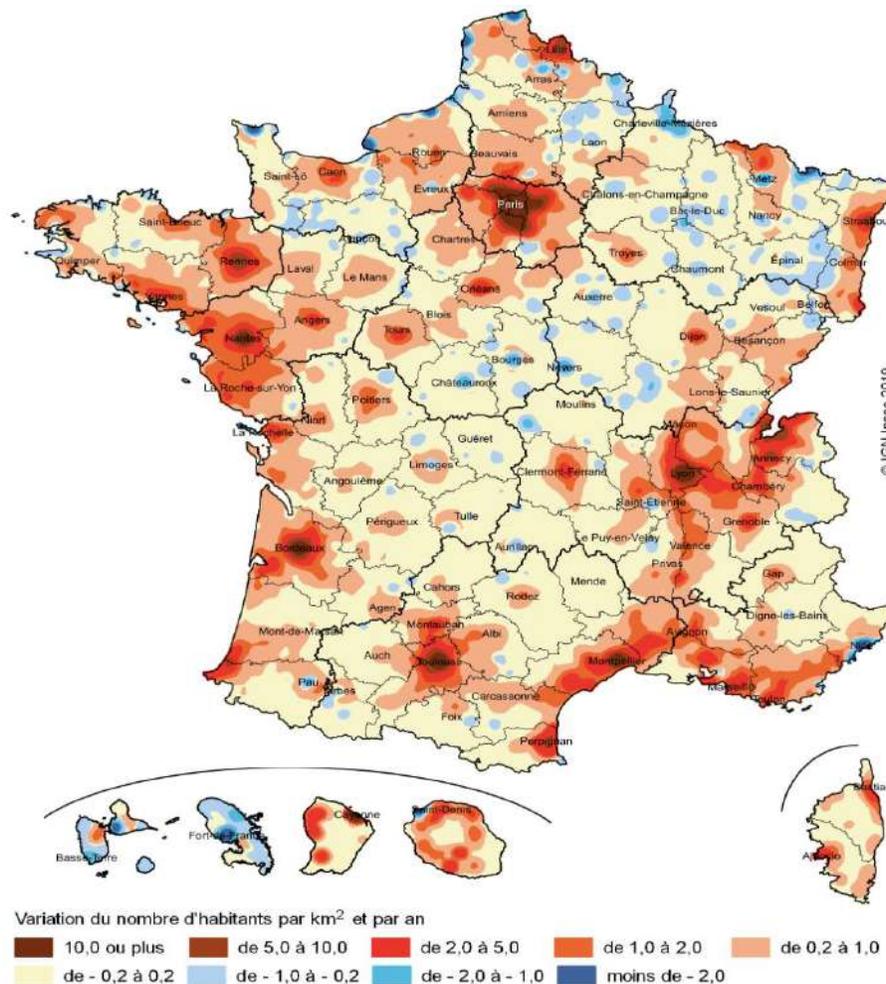
Lille, Paris, Strasbourg, Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon, Toulouse, Montpellier et Perpignan connaissent même une variation à deux chiffres.

On inscrit ci-dessous les populations (en milliers) des principales agglomérations françaises et leur croissance, qui entraîne une augmentation de la demande de logements et de non-résidentiel.

	1980	2023	Croissance
Paris	8669	11208	23%
Lyon	1278	1761	27%
Lille	956	1079	11%
Bordeaux	633	1000	37%
Toulouse	534	1060	50%

Données consolidées depuis macro trends.net

Variation du nombre d'habitants par km<sup>2</sup> et par an en France de 2007 à 2017



Source : INSEE, recensements de la population 2007-2017.

## 02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Démographie, répartition géographique, rattrapage ?

## Une population plus jeune dans les grandes aires urbaines déjà denses

**33%** de la population française vit dans des zones **peu denses ou très peu denses**. C'est bien au dessus de la moyenne européenne qui ne se situe qu'à **24%**. C'est même très nettement inférieur dans les pays frontaliers : 14% en Espagne et en Belgique, 18% en Italie, 19% en Suisse et 21% en Allemagne. La France présente quant à elle des chiffres similaires à ceux des pays nordiques. Cependant, **l'urbanisation a été et est toujours très forte** dans le pays pouvant laisser croire à un rattrapage de ses voisins.

Aujourd'hui, **80%** de la population réside dans une **unité urbaine** et **50%** dans une **unité urbaine** de plus de 500 000 habitants.

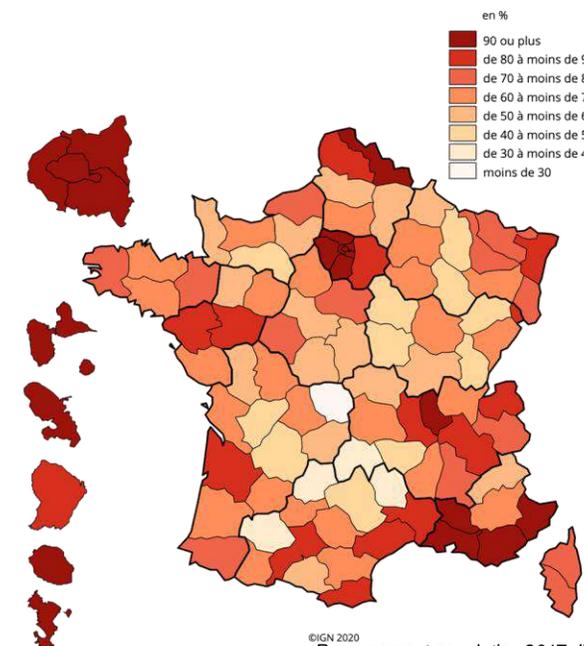
**Unité Urbaine** : Les unités urbaines regroupent une ou plusieurs communes partageant une même zone de bâti continu et comptant au moins 2 000 habitants dans cette zone.

La part d'habitants vivant en zone urbaine a donc augmenté de 1,5% en 10 ans soit **quasiment un million** de personnes supplémentaires. **Deux phénomènes** sont ici à souligner :

- La population augmente **plus vite dans les communes qui ont intégré une zone urbaine** en 2010 et 2020 : **+16,2%** contre 4,7% à l'échelle nationale.
- La population des grandes zones urbaines est **plus jeune** qu'ailleurs : **16,7%** de 18-29 ans dans les unités urbaines de plus de 100k habitants contre 11,5% pour les autres aires urbaines.

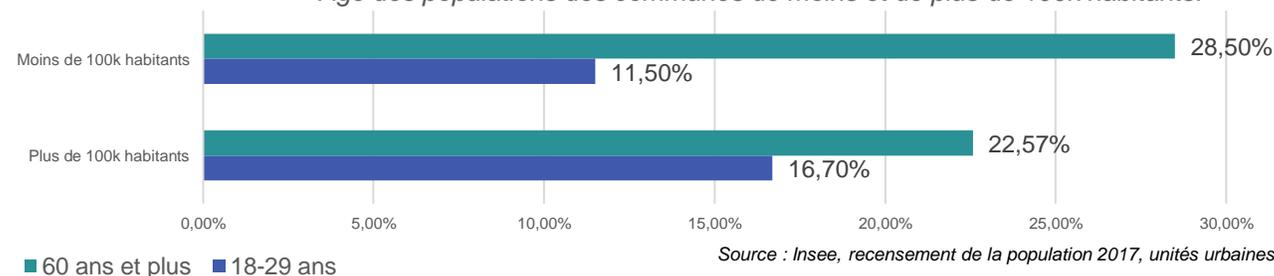
Chiffres tirés de l'étude « Toujours plus d'habitants dans les unités urbaines », INSEE, octobre 2020

Part d'habitants vivant en zone urbaine



©IGN 2020  
Recensement population 2017, INSEE.

Âge des populations des communes de moins et de plus de 100k habitants.



Source : Insee, recensement de la population 2017, unités urbaines 2020

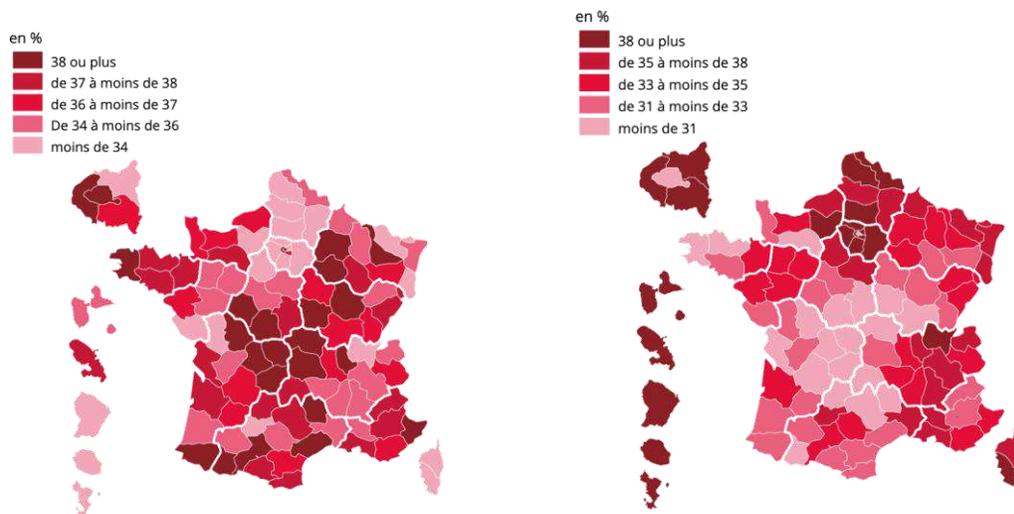
02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Composition des ménages

## L'évolution de la société conduit à des foyers plus nombreux mais plus petits

La France compte aujourd'hui 30 millions de résidences principales. Conséquence de la mutation de la société (espérance de vie, recomposition familiale), ils comptent aujourd'hui en moyenne 2,2 personnes contre 2,6 en 1990.

La part de personnes vivant seules est en effet en forte augmentation : 20% des plus de 15 ans contre 13% en 1990.

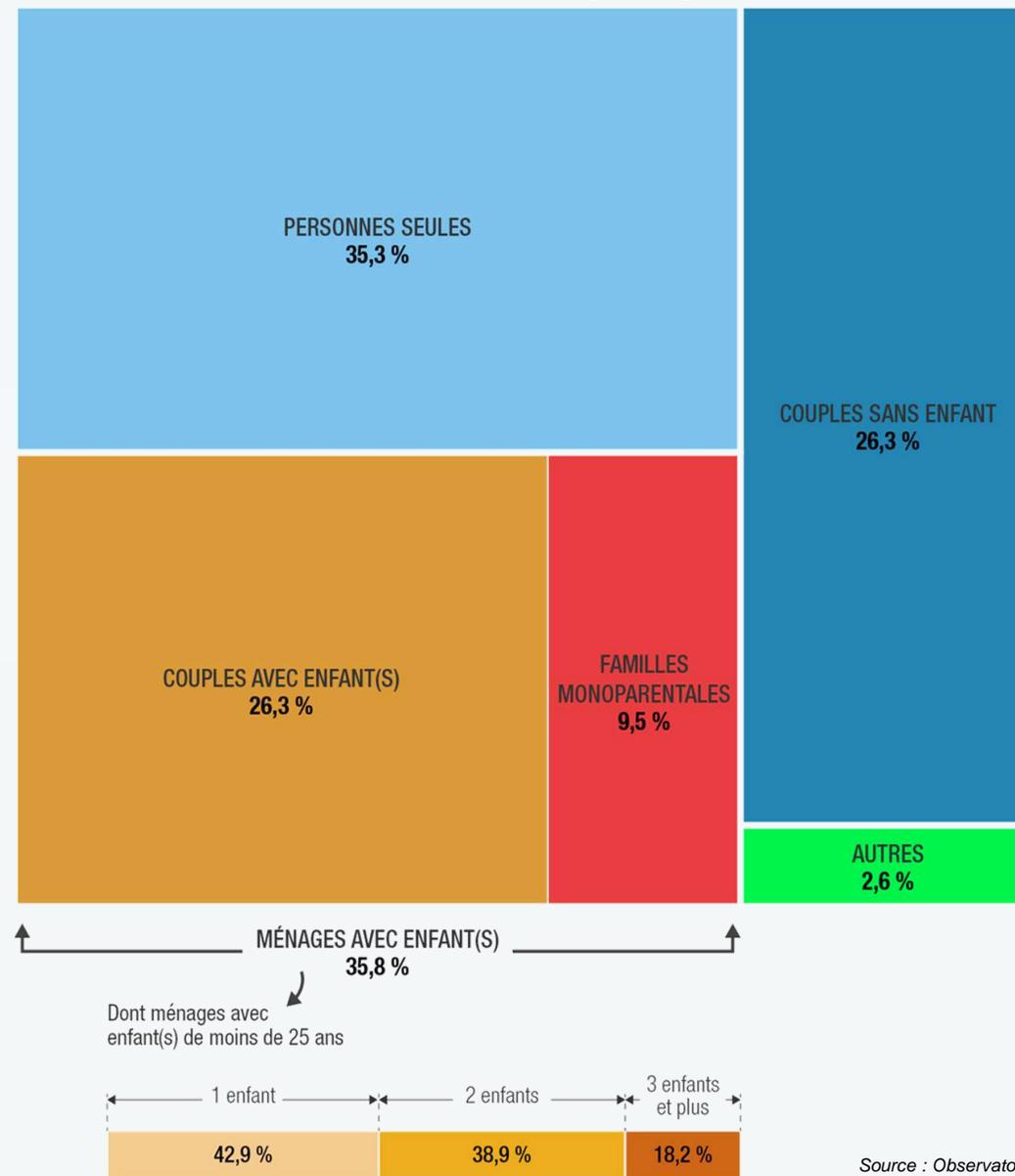


Part de ménages d'une personne

Part de ménages avec un enfant

Source : INSEE, recensement de la population, 2017.

### Composition des ménages français



# Sociologie : Généralités

Un parc impacté par les comportements des Français

Une analyse des tendances sociologiques en France est fondamentale pour anticiper l'évolution de la demande en logements et ainsi prévoir les changements que connaîtra le parc actuel.

Six tendances de fond se dessinent depuis 2019 et l'après-covid notamment :

- 1 Les jeunes et la décohabitation
- 2 L'appétence du premier logement chez les 25-34 ans
- 3 L'éclatement de la cellule familiale
- 4 L'augmentation du nombre de seniors
- 5 Les mutations du monde du travail
- 6 L'émergence d'une conscience environnementale

Nous détaillerons ces six phénomènes en les mettant en perspective avec les grandes évolutions sociologiques de ces 10 dernières années.



# Sociologie : Les jeunes et la décohabitation\*

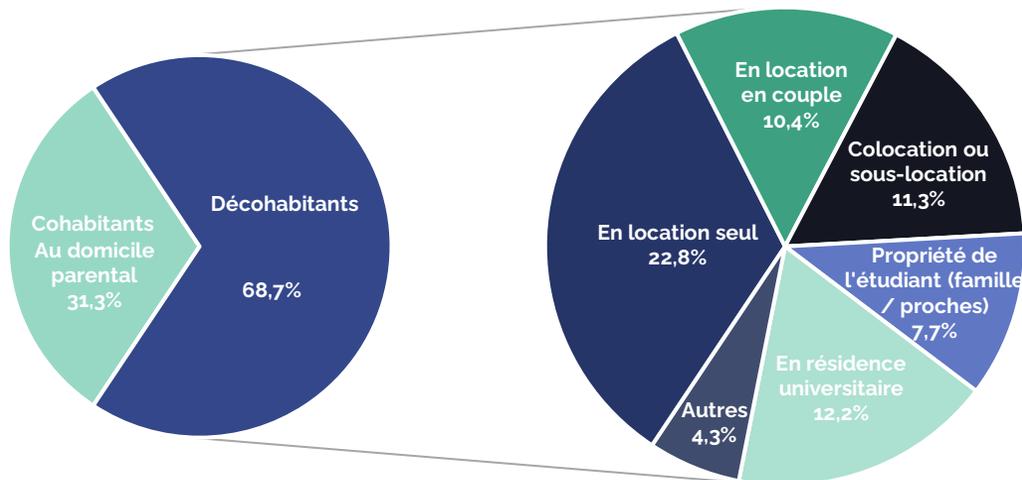
Une tendance forte chez les jeunes étudiants

**2/3**

des étudiants vivent en dehors du domicile familial en France. [Etude du Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche en France n°11]

La plupart des étudiants vivent en location ou colocation (cf graphique) et recherchent dès la fin de leurs études secondaires un logement d'une durée limitée et souvent à des prix compétitifs.

Typologie des logements chez les jeunes (18-25 ans)



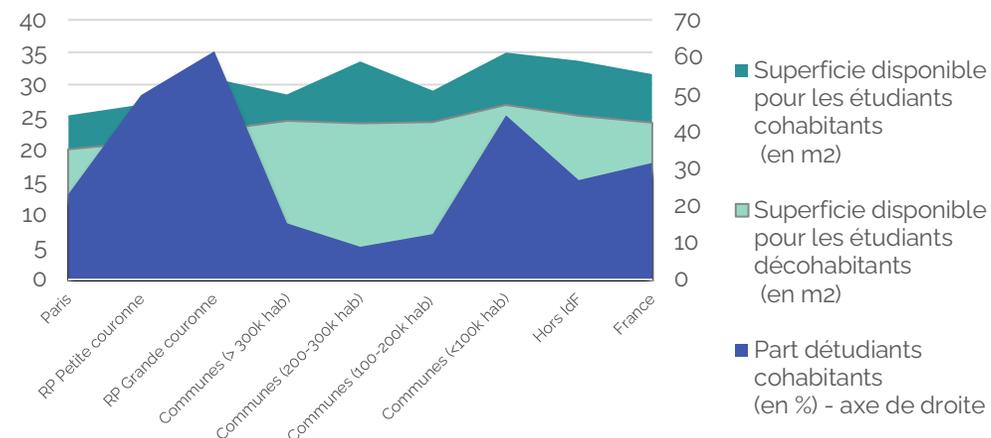
Source : OVE (Observatoire national de la vie étudiante, Enquête sur les conditions de vie des étudiants, 2016)

L'impact des milieux sociaux, des lieux d'habitation et de l'âge

La décohabitation est fortement influencée par :

- 1) les milieux sociaux des ménages : chez les familles les moins favorisées (parents ouvriers ou employés), les étudiants sont **38%** à rester chez leurs parents et, pour le reste, logent en résidences universitaires
- 2) les lieux d'habitation des étudiants (cf graphique) : s'éloigner de Paris est naturellement plus économique pour les ménages
- 3) l'augmentation du niveau d'études et l'indépendance financière des étudiants : seuls **18,5%** des étudiants en master vivent chez leurs parents et seulement **5,8%** pour les doctorants

Caractéristiques des logements selon leur géographie



\*RP : Région Parisienne  
Source : OVE, Enquête sur les conditions de vie des étudiants, 2016

\*La décohabitation correspond à la « cessation de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs » [Larousse].

# Sociologie : L'appétence du premier logement chez les 25-34 ans

## Changements de vie et cercles vertueux

La période 25-28 ans correspond aux changements de vie liés au « premier emploi » : les étudiants deviennent salariés et se détachent du foyer fiscal de leurs parents. La période 28-34 ans correspond aux changements de vie liés à la vie personnelle (mariage, enfants) voire professionnelle (première mutation). En général, les foyers cherchent des **logements plus grands et plus confortables**, en se rapprochant fréquemment des zones moins tendues autour de la métropole.

# 47%

des jeunes entre 25-34 ans déclarent vouloir s'installer en zone rurale sans passer nécessairement par la couronne périurbaine.  
[Enquête d'OpinionWay, novembre 2021]

La qualité du cadre de vie (accès à la nature, sécurité, qualité de l'air, silence) prime pour **85%** de cette population sur la localisation de son lieu de travail. Seuls **8%** des jeunes de 25-34 ans sont réticents à devenir néoruraux.

## Un accès à la propriété plus compliqué ?

Depuis 2020, les jeunes ménages se disent plus **pessimistes** quant à la possibilité de devenir propriétaire. Les effets de la crise sanitaire, l'augmentation des taux d'intérêt et surtout le durcissement des conditions d'obtention d'un prêt immobilier rendent plus **difficile l'accès à la propriété** pour ces jeunes ménages.

Depuis le confinement et le développement du télétravail, cette population aspire davantage à **l'espace** et la **tranquillité**. **82%** des 25-34 ans souhaiteraient trouver un logement avec un **jardin** et **86%** avec une **chambre pour chaque enfant**.

# 20m<sup>2</sup>

C'est l'écart entre la surface idéale et la surface réelle obtenue par les jeunes ménages [Qualitel, 2011].

## Un choix qui varie selon les foyers et les contextes

Plusieurs critères déterminent ce besoin de changements : à la fois le cadre professionnel et personnel mais aussi le **milieu social**. Le souhait de **quitter un logement social** grâce à l'ascension professionnelle est indéniable : **60%** des 25-34 ans ayant grandi en HLM habitent aujourd'hui dans un autre type de logements.

De plus, **l'héritage** joue beaucoup dans l'attrait des ménages pour les logements en zones rurales ou proches des littoraux par exemple. **60%** des 25-34 ans disent vouloir **retrouver la taille de l'agglomération de leur enfance** (pour lesquels seuls 35% habitaient de grandes agglomérations plus jeunes).

## 02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Sociologie : L'éclatement de la cellule familiale

Les familles recomposées (principalement des familles nombreuses) et monoparentales (famille à enfant unique majoritairement) représentent aujourd'hui **33,7%** des familles françaises, soient **3,8 millions** de familles.

Or, ces ménages **doublent les besoins** en logements : les familles recomposées recherchent principalement des maisons alors que les familles monoparentales vivent plus fréquemment dans des logements sociaux (37% d'après l'INSEE, études de 2020).

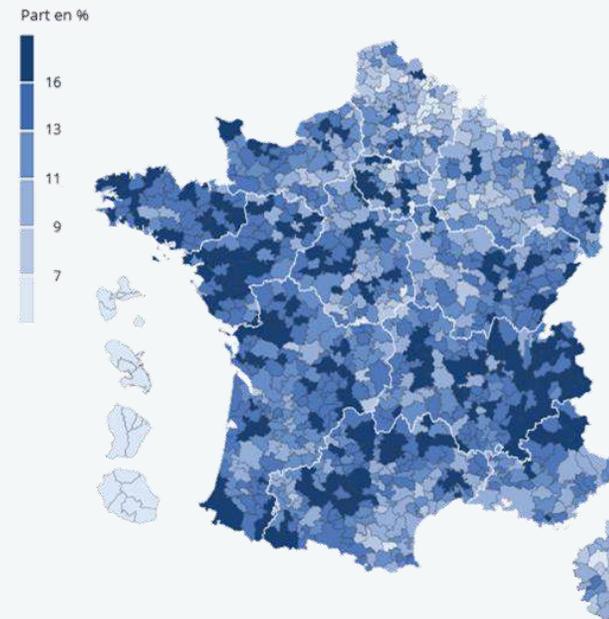
**x2**

La **part des enfants vivants en résidence alternée a doublé** entre 2010 et 2016, et continue d'augmenter (**+0,4%** entre 2018 et 2020).  
[Insee, étude n°1841 de mars 2021]

Or, pour **37%** des enfants « alternants », les habitations respectives de leurs parents se situent dans la **même commune**. L'alternance est plus fréquente près des littoraux ouest et proches des **aires d'attraction des villes** (cf carte) où les niveaux de vie médians sont les plus élevés.

### Accès à la propriété et précarité

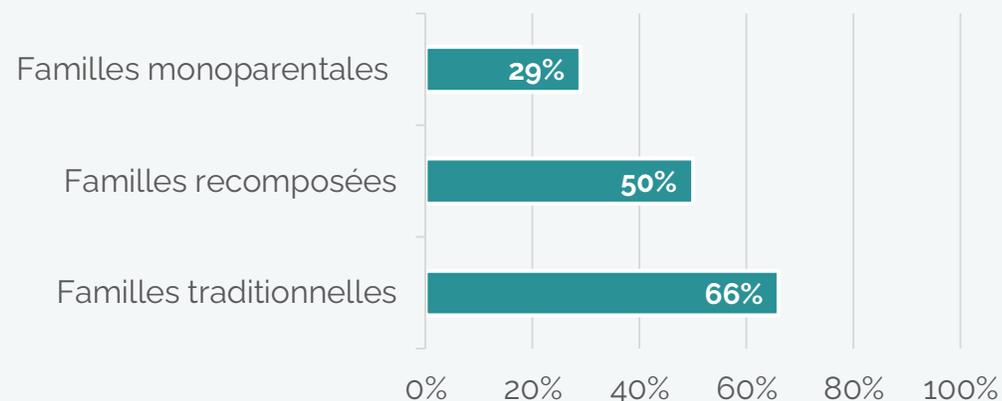
Ces recompositions ont un impact sur les types de demandes en logements : en moyenne, **37%** des familles monoparentales vivent dans un **logement social** [Insee, 2021]. Elles sont également plus nombreuses à habiter des **logements surpeuplés** (24% pour les familles monoparentales, 16% pour les familles recomposées et 10% pour les familles traditionnelles).



Part de l'alternance selon les communes en France (en %)

Source : INSEE, Enquêtes annuelles de recensement 2018-2020

### Accès à la propriété selon les types de familles



Source : INSEE, Les familles en 2020, septembre 2021

# Sociologie : L'augmentation du nombre de seniors

## Des retraités à la recherche d'espace et de soins

D'après une étude menée en 2022 par la Caisse des dépôts, **5%** des 55-64 ans changeraient de lieu de résidence chaque année afin de rejoindre les communes « moins denses » situées autour de la ligne « Cherbourg-Chambéry ». Ce phénomène est d'autant plus marqué pour les seniors les « plus diplômés habitant la région parisienne » qui préfèrent le calme et l'accès privilégié aux soins des côtes littorales du sud. Ces tendances sociologiques ont une importance majeure lorsqu'on les croise avec l'augmentation anticipée du nombre de seniors d'ici 2030 (+7 millions de seniors âgés de 75 ans et plus d'après l'INSEE).

## Les tendances du « bien vieillir »

Les choix de migration des seniors varient suivant plusieurs critères :

- Maintien d'une **bonne santé physique** (environnement, accès aux soins)
- Préservation des **capacités intellectuelles** (lieux de culture)
- **Sécurité financière**
- **Proximité avec ses proches**

Le souhait de garder leur autonomie semble important pour les plus de 75 ans :

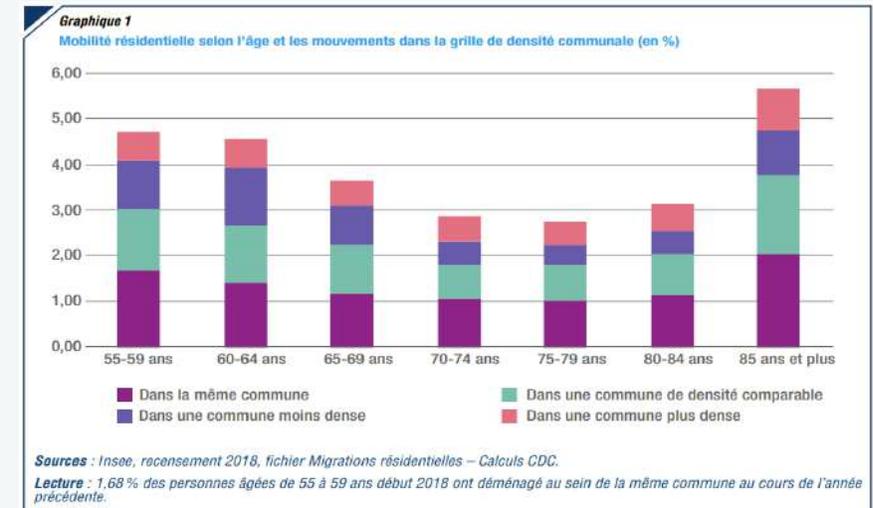
**94%** des plus de 75 ans souhaitent vieillir à leur domicile [Caisse des dépôts, novembre 2022].

**70%**

d'entre eux sont d'ailleurs propriétaires de leur logement et vivent en maison [Caisse des dépôts, novembre 2022].

## Une mobilité résidentielle à travers l'âge

La mobilité résidentielle augmente fortement (cf graphique 1) lors du départ à la retraite (entre 55-64 ans) mais aussi lors du cap du « grand âge » (pour les 85 ans et plus).



Ces données s'expliquent essentiellement par les nombreuses entrées en établissements médicalisés (595 204 entrées en Ehpad en 2020 d'après UniSanté) ou la perte d'un éventuel conjoint qui pousse le senior à rechercher un logement plus petit et/ou moins onéreux souvent proche des enfants. Ils se tournent généralement vers les départements ruraux (Lozère, Haute-Loire) où l'accueil en institution est 4x plus élevé qu'à Paris (UniSanté) ou en lisière des grandes agglomérations où le coût de l'immobilier est jusqu'à 3x plus faible (Essonne, Seine-et-Marne).

# Sociologie : Les mutations du monde du travail (1/2)

## S'adapter aux futurs actifs et leurs attentes

Ces dernières années, le monde du travail a été marqué par plusieurs phénomènes sociologiques :

- l'adaptation des modes de travail sur le plan technologique
- l'anticipation de l'arrivée des futurs actifs des générations Y (personnes nées entre 1980 et 1990) et Z (personnes nées à partir de 1995)
- les mutations conjoncturelles liées au COVID-19.

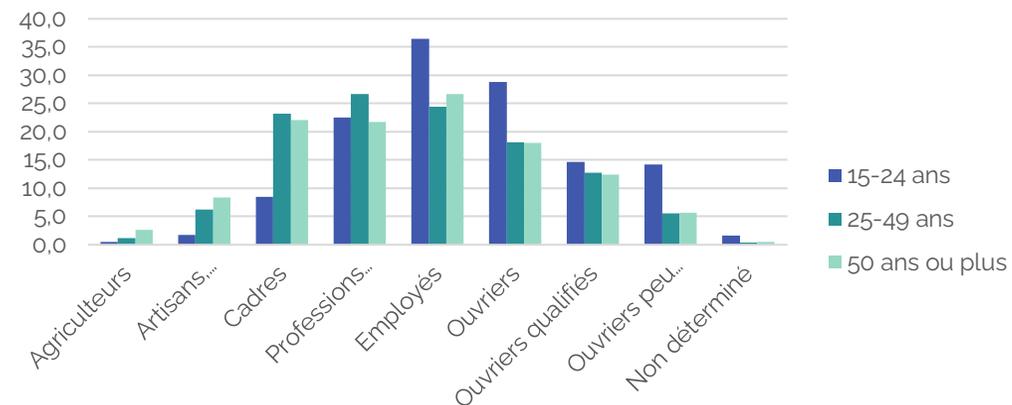
## S'adapter aux futurs actifs et leurs attentes

En 2019, les adultes actifs des générations Y et Z représentaient **70,5%** de la population active en France [INSEE, étude 2019], travaillant majoritairement dans des professions intermédiaires ou comme employés (cf graphique).

Or, ces profils sont très sensibles à l'usage des nouvelles technologies et attendent donc que leur écosystème de travail soit rapide, flexible et interconnecté [INSEE, 2022].

Ces nouvelles attentes s'accompagnent de nouveaux besoins et usages des logements.

Répartition des actifs selon leurs catégories socioprofessionnelles en 2021



Source : INSEE, Catégorie socioprofessionnelle selon l'âge, 2022

Ces générations sont demandeuses d'un renouvellement du lieu de travail afin de mieux pouvoir distinguer lieu de vie et lieu de travail.

**95%** des milléniaux affirment rechercher un travail permettant d'équilibrer carrière professionnelle et vie privée [enquête 2020, PwC].

Pour beaucoup cette volonté va de pair avec davantage d'indépendance et d'autonomie professionnelle :

des 18-30 ans font partie de la chaîne entrepreneuriale, soit **4,5 millions** de personnes [BPI France, décembre 2022].

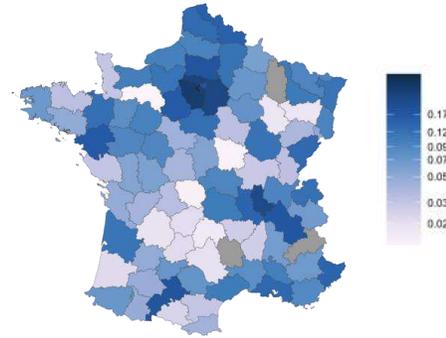
**51%**

# Sociologie : Les mutations du monde du travail (2/2)

## Digital & mutations conjoncturelles : l'après-COVID

### Indice de télétravail par département

Depuis la pandémie de COVID, le **télétravail** (régulier ou occasionnel) s'est considérablement développé : entre 2019 et 2021, il a augmenté de **23%** en France [DARES, 2022] et continuerait de **se développer sur le long-terme** [Banque de France, février 2022].



Source : Banque de France, Télétravail et immobilier d'entreprise, février 2022

Son utilisation se développe principalement dans les **métropoles** et leurs **aires d'influences** (cf carte) où les entreprises ont pu rapidement s'adapter et travailler à distance. Le prix de l'immobilier ayant augmenté dans ces zones, les entreprises trouvent sans doute dans ce nouveau mode de travail un moyen de réduire leurs coûts.

Au télétravail s'ajoute le développement des « **tiers-lieux** » et espaces de **coworking**. Entre 2021 et 2022, ils ont augmenté de **+58%** en France [Ministère de la cohésion des territoires, 2022] grâce au soutien financier de l'Etat et l'engouement pour les espaces de travail hybrides. Inspirées des modèles américains, ils ont été multipliés par **x10** en l'espace de 10 ans. En 2021, la France compte plus de **2500 tiers-lieux** et **2800 espaces de coworking**.

Les conséquences pour le marché de l'immobilier d'entreprise sont multiples :

- une **hausse des taux de vacance**
- une **baisse de la construction**
- une **baisse des prix**

Un phénomène qui pourrait à l'avenir **ralentir le marché de l'immobilier d'entreprise**, et modifier celui du **résidentiel**.

Toutefois, ces effets sont à relativiser. Aujourd'hui, **78%** des Français plébiscitent un **modèle de travail hybride**, mêlant bureau et domicile.

**63%** des Français préfèrent passer 2 jours maximum en télétravail dans la semaine [rapport BCG, mars 2021].

Les bureaux restent donc un **indispensable** pour les entreprises qui doivent toutefois les **adapter** face à la digitalisation du travail.

Notons qu'aux États-Unis, l'augmentation du télétravail et des espaces de coworking ont créé un « **effet doughnut** » [Ramani, Bloom, 2021] :

« **effet doughnut** » : une croissance des prix qui s'essouffle dans les centres villes mais reste **dynamique en périphérie**

Un phénomène qui s'explique par les effets du **confinement** qui ont poussé de nombreux citadins à s'installer en zone rurale afin de s'offrir une **meilleure qualité de vie** (espace, nature, calme). Ils se tournent aujourd'hui vers l'achat de **maisons individuelles** qui ont l'avantage d'être plus grandes pour accueillir des bureaux ou des espaces pour les enfants. Ces tendances restent à confirmer sur le long-terme.

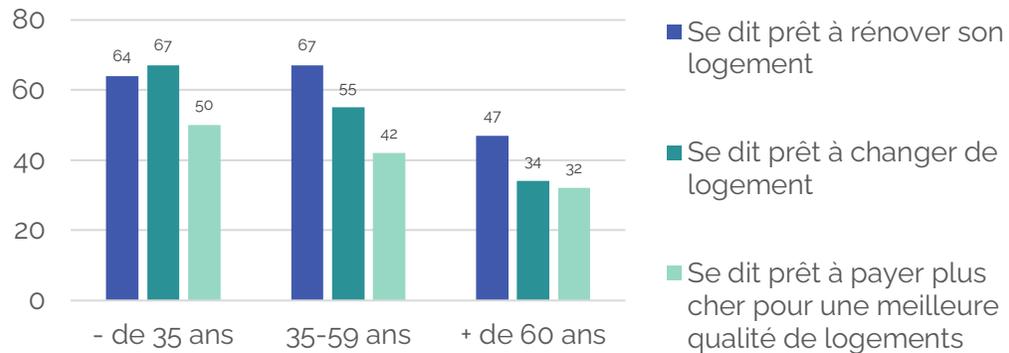
# Sociologie : L'émergence d'une conscience environnementale

Trouver un logement durable, plus qu'une tendance ?

**75%** des Français disent « avoir à cœur » de disposer d'un habitat respectueux de l'environnement [Baromètre Qualitel-Ipsos, octobre 2021].

Malgré un engouement grandissant, seul **1/3** des Français considèrent leur logement comme « durable » [Baromètre Qualitel-Ipsos, 2021]. Un logement « durable » correspond à un habitat « respectueux de l'environnement, qui préserve la *qualité de vie* et le *bien-être* de ses occupants et dans lequel les *coûts de construction et d'usage* sont maîtrisés » [définition Qualitel].

Préférences des Français sur la rénovation de logements selon la tranche d'âges



Source : Baromètre Qualitel-Ipsos, édition 2021



# 02.b

Le parc existant

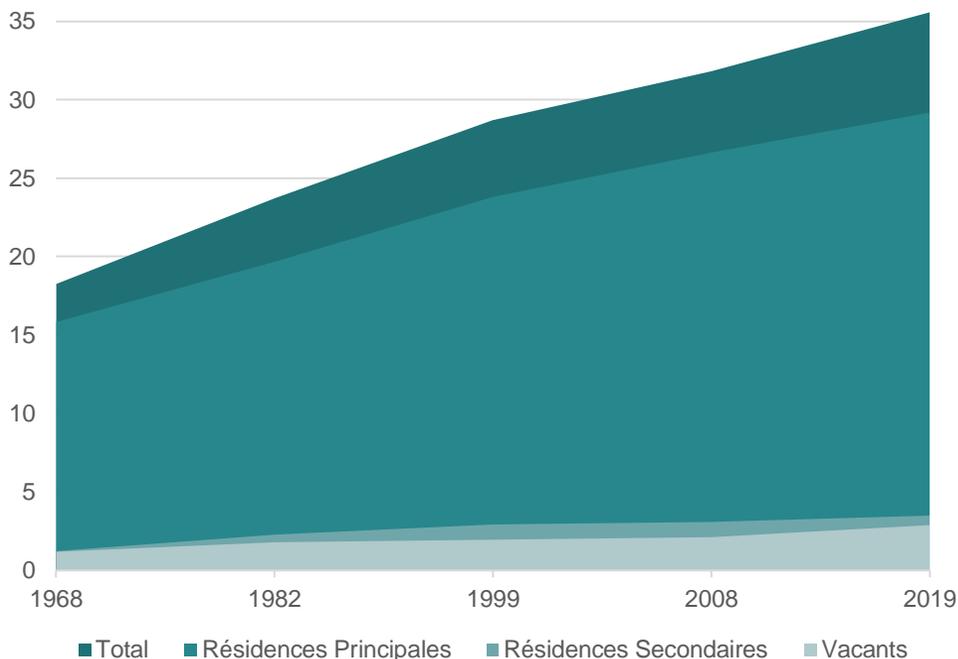


02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

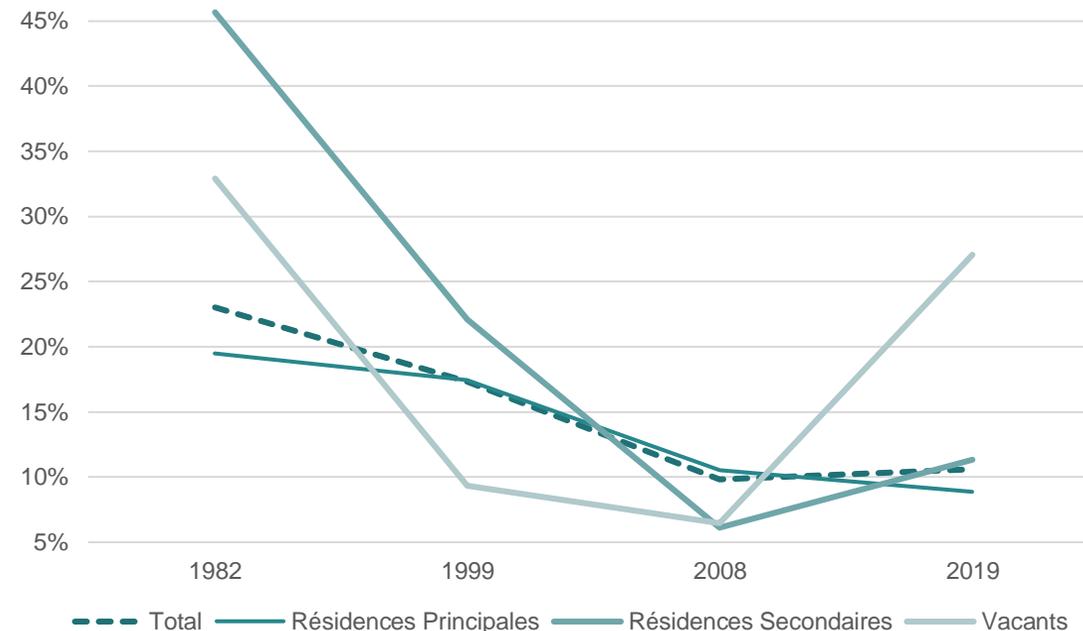
# Le parc de logements

## Un parc 36 millions de logements en 2023

Evolution du parc par type de logements en millions et en valeur absolue depuis 1968



Evolution annuelle du parc de chaque type de logements depuis 1968.



En l'espace de 50 ans, le parc total de logements a augmenté de 49% pour atteindre 36 millions d'unités.

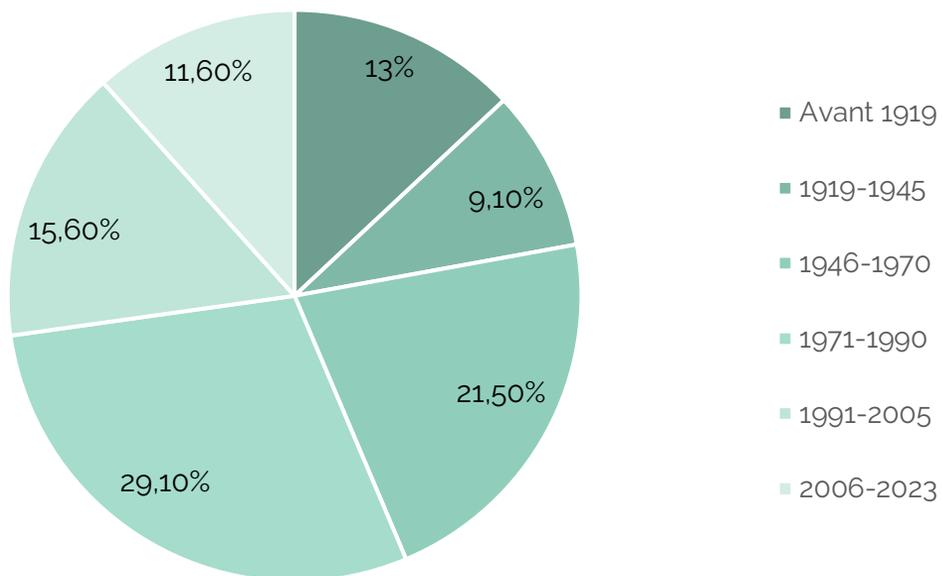
- L'évolution du nombre de résidences principales a quant à elle augmenté de 46% à 30 millions. Le nombre de résidences secondaires a connu une augmentation plus forte de 65%.
- Les logements vacants ont augmenté de 59% avec une hausse particulièrement visible à partir de 2008 (cf. graphe de droite) pour atteindre aujourd'hui 3,1 millions d'unités.

02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Le parc de logements

## Un parc relativement ancien

Ancienneté du parc



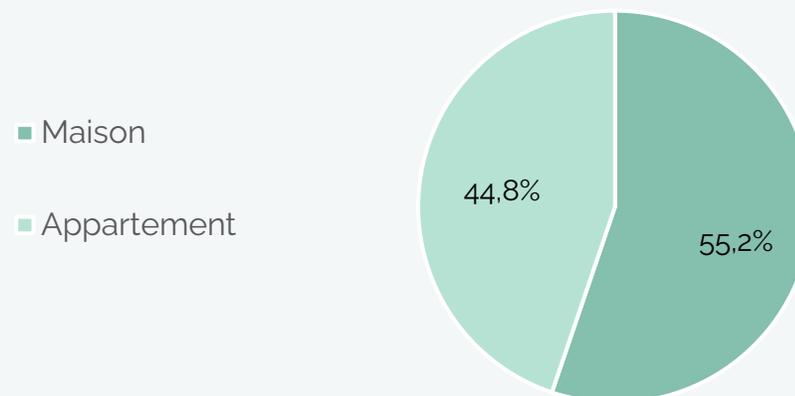
72,7% du parc de logements actuel a été construit avant les années 90.

Dans le détail, les maisons sont en générales plus anciennes que les appartements qui se sont développés après la seconde guerre mondiale.

**18,2M** de logements ont été construits entre 1946 et 1990. Cela représente 50,6% du parc d'appartements existant aujourd'hui.

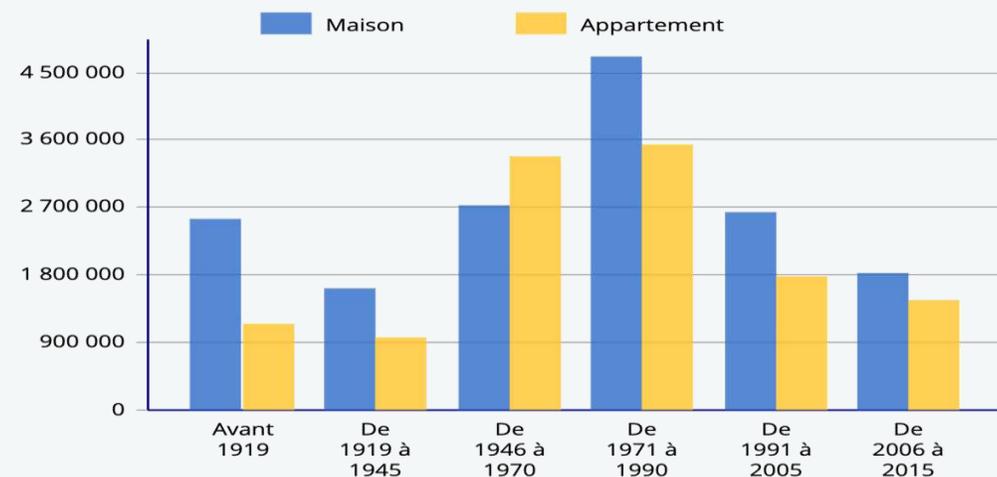
Source : INSEE, dossier complet sur le logement, 2023

Répartition du parc par type de logements



Aujourd'hui, 55,2% des logements sont des maisons et 44,8% sont des appartements soit respectivement 19,6 millions de maisons et 15,6 millions d'appartements.

Part de maison et appartements selon la période de construction



02. DONNÉES GÉNÉRALES & PARC EXISTANT

# Le rapport à la propriété

## Rapport à la propriété, 2020

**17,2** Millions de ménages sont propriétaires de leur bien

4,3 millions de ménages locataires d'un HLM vide **4,3**

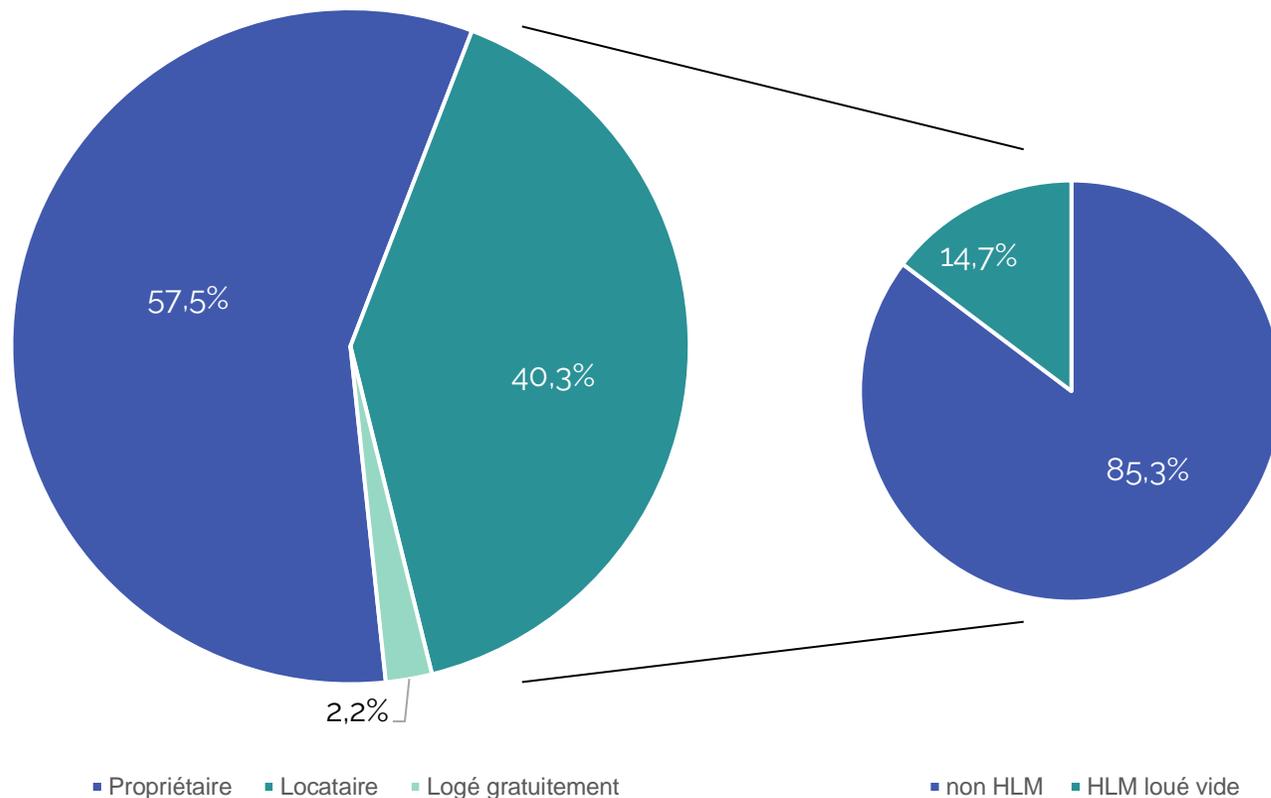
**671 000** ménages sont logés gratuitement

**39,5** Millions de personnes sont aujourd'hui propriétaires de leur bien

10,1 millions de personnes sont locataires d'un HLM vide **10,1**

**1,3** Million de personnes sont aujourd'hui logées gratuitement

Répartition du parc par type d'occupants, 2020



# 03

Besoin en rénovation de logements



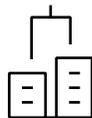
# Enjeux

## Rénovation énergétique



Depuis la mise en place du Diagnostic de Performance Energétique (DPE), les logements sont classés selon leur **consommation d'énergie**. Les nouvelles normes énergétiques en vigueur rendent certains logements **inappropriés à la vente ou à la location** impliquant une nécessaire rénovation. De même les biens qui changent de propriétaires font l'objet d'une rénovation partielle ou totale.

## Logements sociaux



Les logements sociaux représentent **13,7%** du parc de logements actuel. Pour faire face aux besoins de rénovation énergétique de ce parc, l'Etat a lancé en 2022 un Plan de Relance ambitieux qui **peine pourtant à atteindre les objectifs**.

## Logements vacants



Un **nombre important de logements sont vacants**. L'état des logements en est souvent la cause. Pour les logements de cette condition qui se trouve en zone tendue, il est donc important de mener des politiques de rénovation pour **remettre ces biens sur le marché** et **amortir la tension** sur le parc.

## Les besoins des Français



Par la rénovation, les Français cherchent une **amélioration de leur confort** de vie mais veulent aussi améliorer : l'isolation (sonore et thermique) ; l'accessibilité ; la luminosité ; l'humidité. Récemment, la hausse des prix de l'énergie a conduit les Français à privilégier de plus en plus **l'isolation thermique** aux autres facteurs.



# 03.a

Que rénove-t-on  
aujourd'hui ?

03.a BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUE RÉNOVE-T-ON AUJOURD'HUI ?

# Rénovations du parc privé (1/2)

## Les rénovations soutenues par l'État

**718 555**

logements privés rénovés par l'Anah en 2022 [Chiffres, 2023, ANAH].

logements rénovés en copropriété depuis le lancement du plan Initiative Copropriétés par an [Chiffres, 2023, ANAH].

**105 000**

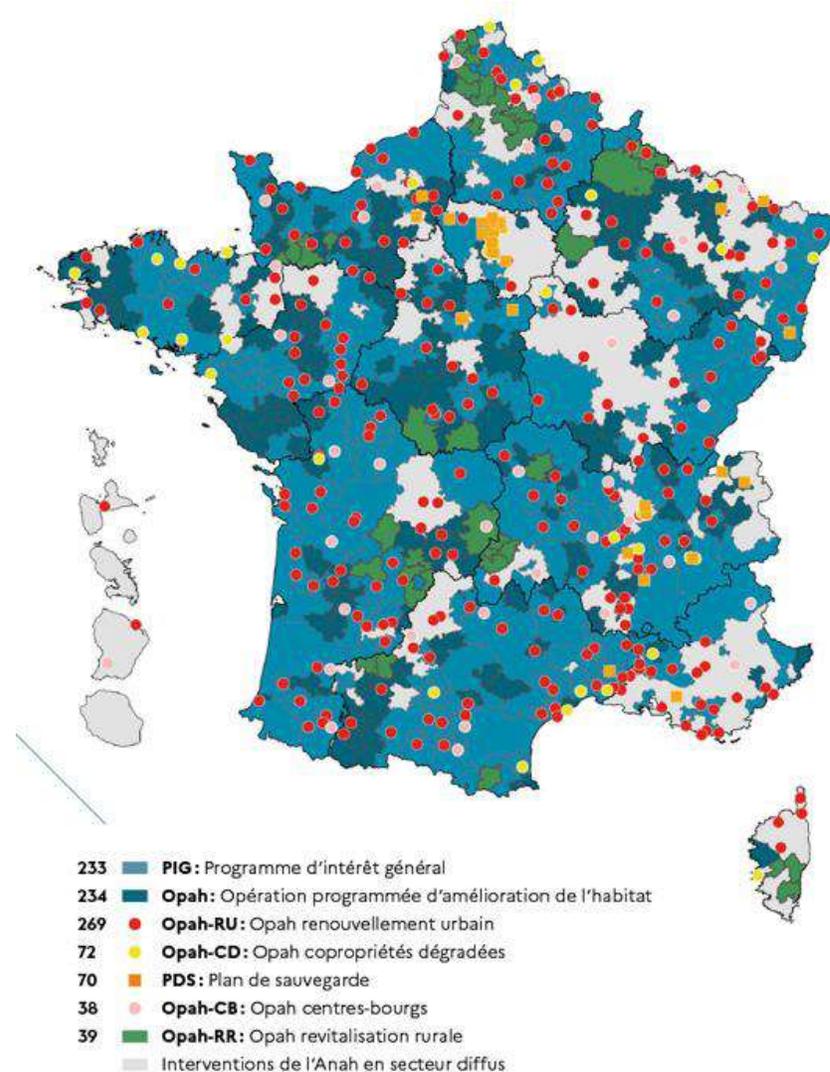
**3,4 Mds**

C'est le montant des aides distribuées par l'Anah en 2022 [Chiffres ANAH, 2023].

C'est donc le montant moyen des travaux de rénovation engagés par logement en 2022 (3,4 Mds / 718 555 logements)

**4 732 €**

Répartition des rénovations du parc privé réalisé par l'ANAH en 2022



# Rénovation du parc privé (2/2)

## Estimation du nombre de rénovations globales

Le rapport d'information parlementaire n°3871 [Descoeur & Meynier-Millefert, 10/02/2021] intitulé « la rénovation thermique des bâtiments » note que les rénovations soutenues par l'Anah recouvrent des « réalités différentes » et sont parfois incomplètes (page 34, partie II.B.1)

**0,2%**

des rénovations sur le parc résidentiel seraient des rénovations **globales** (atteinte d'étiquettes A, B ou C) entre 2012-2016 [Haut conseil pour le climat, rapport *Rénover mieux*, 2020].

Répartition des rénovations énergétiques entre 2014 et 2016 en France  
[Enquête TREMI, 2020]



# 70 000 rénovations

Rénovations « **globales et performantes** »\* de logements par an en France (moyenne entre 2012-2018) [rapport d'information parlementaire n°3871, introduction p.12].

# 15 Mds d'euros

15 milliards d'euros sont investis par an en moyenne pour des rénovations énergétiques de logements (principalement partielles) [Rapport de l'Idri, 2022].

\*Une rénovation énergétique « performante » doit permettre à un logement d'atteindre la classe A ou B (objectifs 2050 de la loi Climat et Résilience). Pour ce faire, 1 ou 2 gestes de rénovation (énergétique ou thermique) ne sont pas suffisants [ADEME, 2021].

03.a BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUE RÉNOVE-T-ON AUJOURD'HUI ?

# Rénovation du parc social (1/2)

Le parc social représente un logement sur 7.20% de ce parc devra être rénové d'ici 2035

4,7

millions de logements locatifs en France sont détenus par les organismes HLM, soit 1 logement sur 7 [Chiffres-clés du logement social, 2021, USH]

2/3 du parc HLM a été construit avant 2003 [Le parc social en 2022, chap 4, DREAL, 05/12/2022].

2/3

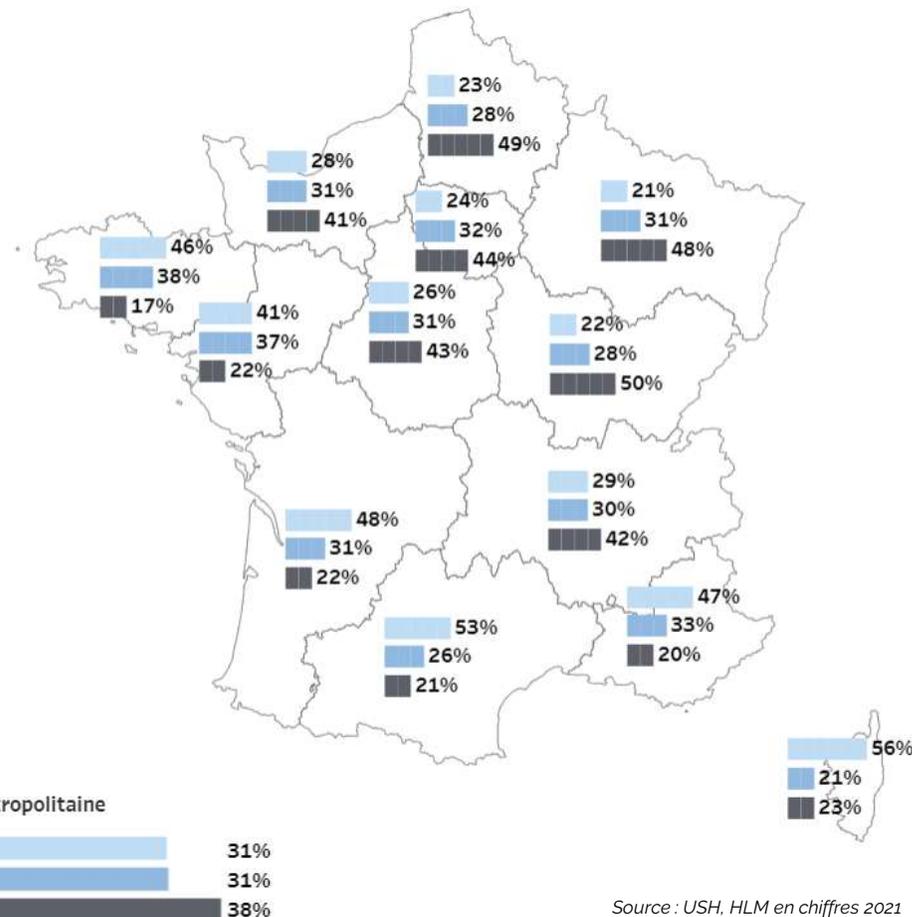
140 386

En moyenne sur les 5 dernières années, 140 386 HLM ont été rénovés chaque année, dont 93 000 avec changements d'étiquettes énergétiques [Chiffres-clés du logement social, 2021, USH].

31% du parc social nécessite une réhabilitation d'ici 2035, soit 1,5 million de logements [Chiffres-clés du logement social, 2021, USH].

31%

Répartition du parc social selon l'étiquette énergétique en 2021



Source : USH, HLM en chiffres 2021

# Rénovation du parc social (2/2)

L'objectif de réhabilitation des logements sociaux par an fixé par la Stratégie Nationale Bas Carbone est de :

**155 000**

Source : USH, avril 2023

En moyenne, sur ces 5 dernières années, le nombre de logements sociaux réhabilités s'élevaient à :

**140 386**

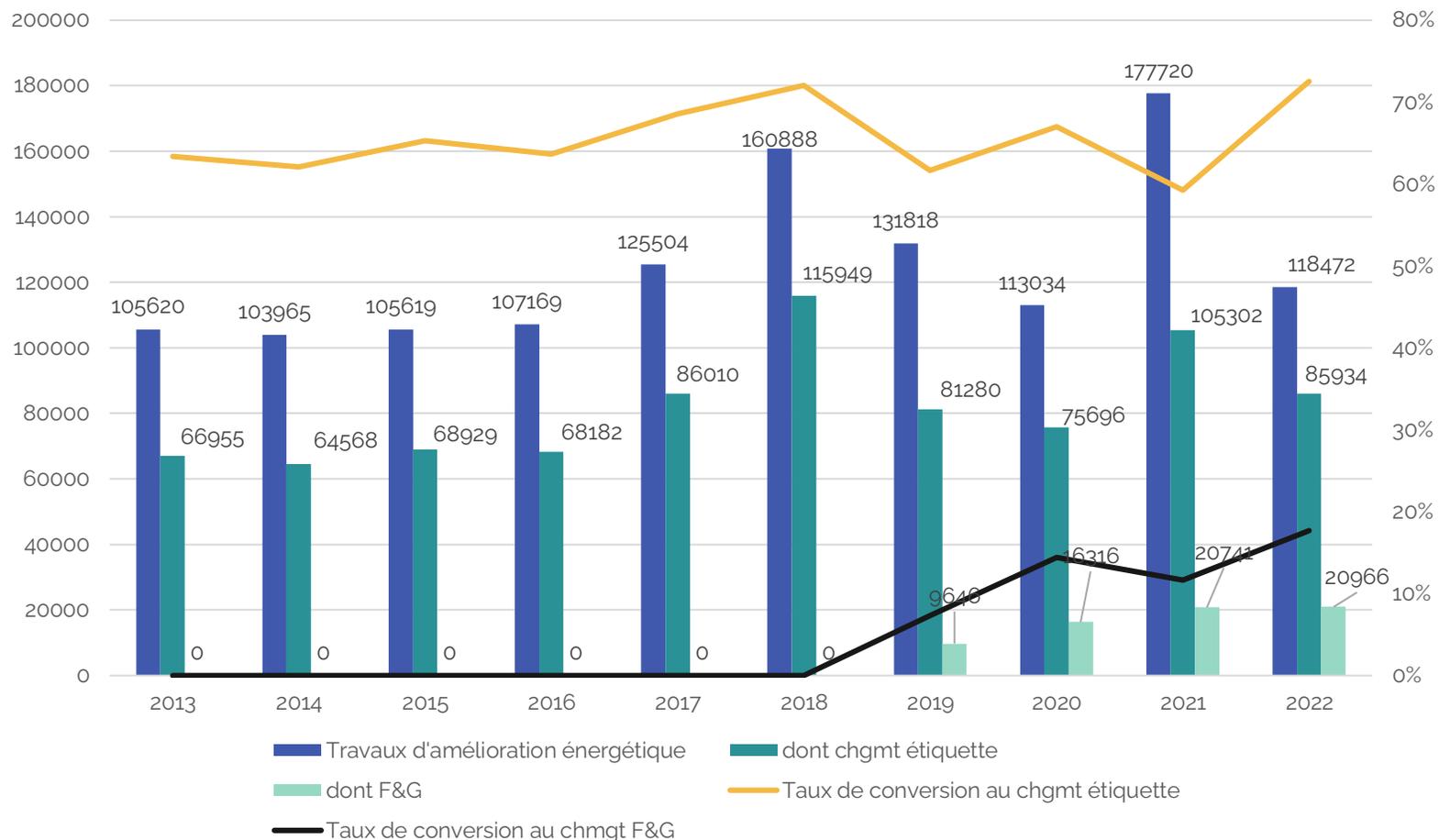
dont 93 000 avec changements d'étiquettes.

Source : USH, avril 2023

Il faudrait investir non plus 5 milliards d'euros chaque année mais 9 milliards d'euros pour rénover 152 000 logements sociaux par an en moyenne entre 2023 et 2050, dont 50% atteindraient les étiquettes A ou B

Source : Contreproposition pour décarboner le parc HLM, USH, juin 2023

Évolution du nombre de logements HLM bénéficiant de travaux de rénovation et taux de conversion



Source : Enquête OPL-USH, 2023

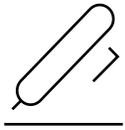
# 03.b

Quels sont les besoins actuels  
en rénovation de logements ?

# Trajectoire réglementaire : les normes énergétiques

La loi Climat : éliminer les logements « passoires »

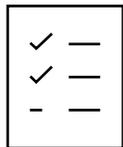
La loi Climat de 2021 tente d'éradiquer les passoires énergétiques. Pour ce faire, elle met en place :



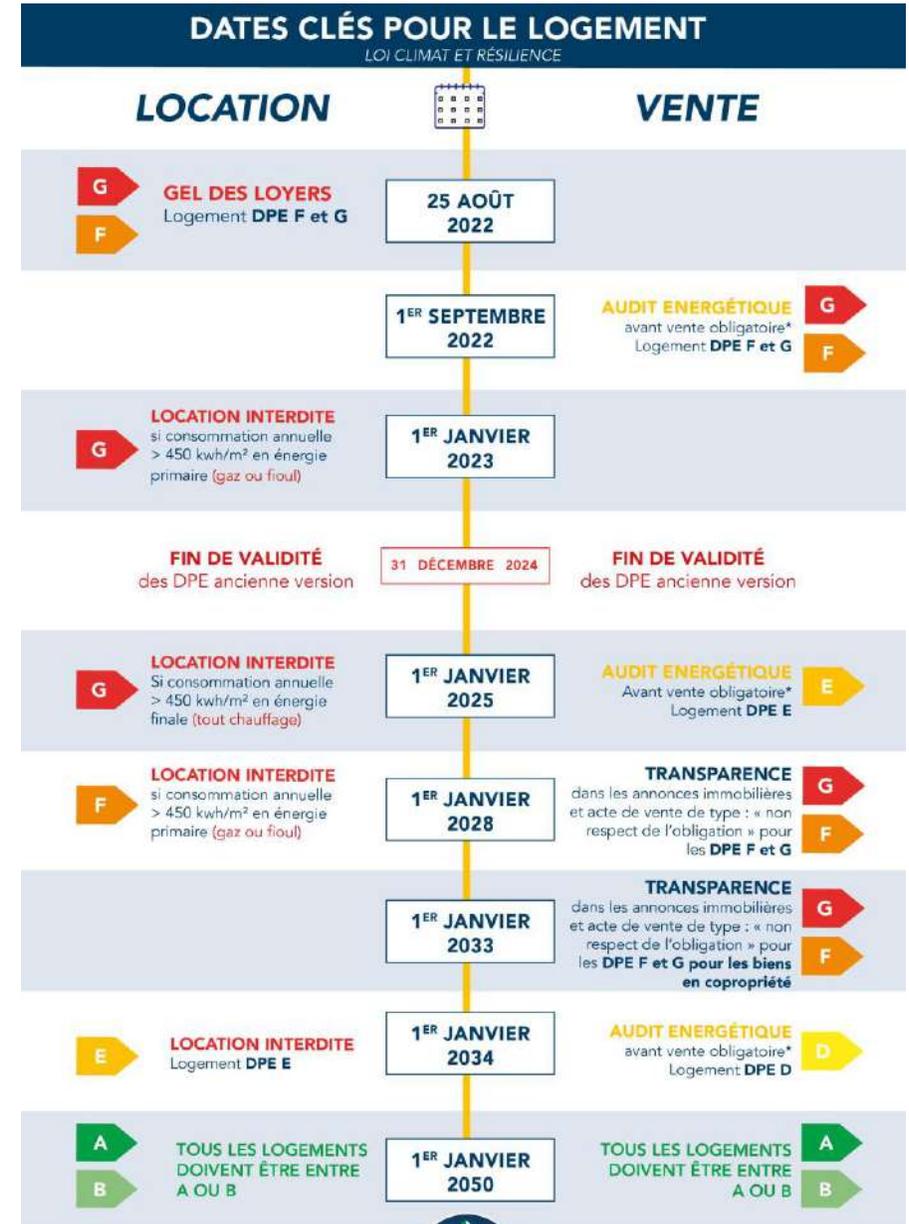
- L'interdiction de la location des passoires énergétiques (à partir de 2023 pour les logements classés G (>450 kWh/m<sup>2</sup>/an), à partir de 2025 pour tous les logements G, à partir 2028 pour les logements classés F, à partir de 2034 pour les logements classés E)



- Le gel du loyer des passoires énergétiques (dès 2023, il sera interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G avant échéance du bail)



- L'obligation de réaliser un audit énergétique lors de la vente d'un bien considéré comme une passoire énergétique dès avril 2023



Source : Ma Compagnie Immobilière

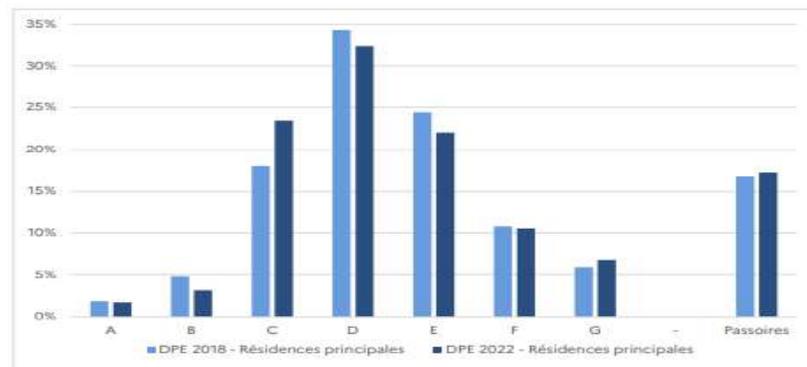
### 03.b BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# 40% du parc à rénover en 10 ans

Le DPE évalue la consommation d'énergie des logements et leurs émissions de gaz à effet de serre. Il évalue les performances énergétiques des logements suivant plusieurs caractéristiques (surface, orientation, matériaux des murs, fenêtres, équipements de chauffage, ventilation, etc.).

**7,2 millions de logements sont actuellement considérés comme des « passoires thermiques » (étiquettes F-G, logements > 450 KWh/m<sup>2</sup>/an), dont 5,2 millions de résidences principales [ONRE, juillet 2022].**

Graphique 2 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales en 2018 et 2022  
En %



Note : passoires = logements classés F ou G.  
Champ : ensemble des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2018 et 2022, France métropolitaine.  
Sources : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Source : Fidéli 2020, base des DEP décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calcul SDES

Répartition des logements selon l'étiquette énergétique (en %)



Au total, on compte :

**39%** des résidences principales sont classées E-F-G, soit 1,2 millions de logements [ONRE, juillet 2022].

**32%** des résidences secondaires sont classées E-F-G, soit 1,2 millions de logements [ONRE, juillet 2022].

**27%** des logements vacants sont classés E-F-G, soit 0,8 millions de logements [ONRE, juillet 2022].

### 03.b BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# Les logements énergivores

## Facteurs influant les étiquettes énergétiques

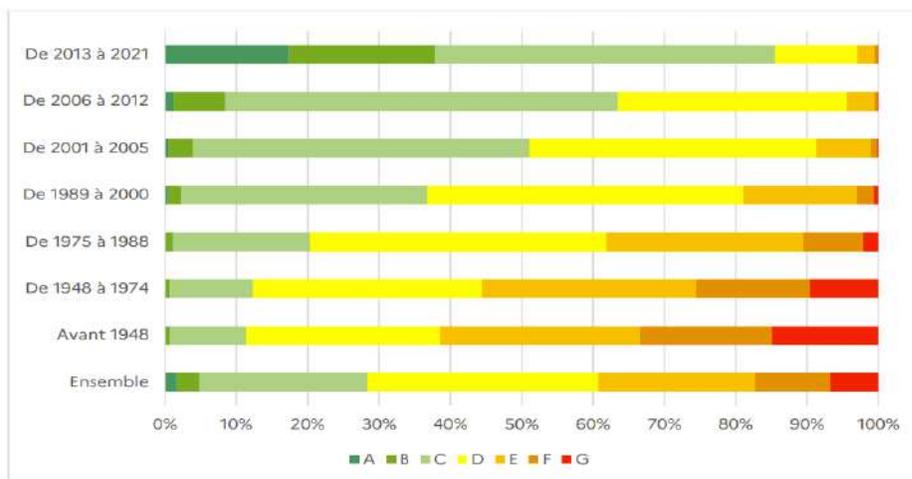
Quatre grands facteurs déterminent la performance des étiquettes énergétiques (notamment celles des moins performantes).

### Le type d'énergie de chauffage

**33%** des passoires énergétiques sont chauffées à l'électricité contre 29% au gaz en janvier 2022 (baisse pour l'électricité de 21% / hausse de 13% pour le gaz) [ONRE, juillet 2022].

Les logements chauffés à l'électricité sont majoritairement classés A, B et C contrairement à ceux chauffés au gaz (principalement classés C, D et E) et au fioul (principalement classés E, F et G).

### La date de construction



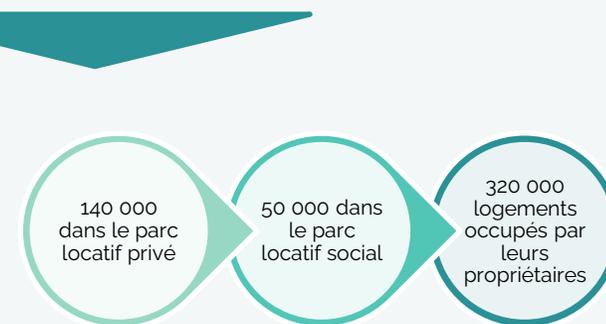
Source : Fidéli 2020, base des DEP décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calcul SDES

### Le profil des résidents

Le parc social est moins énergivore que le parc privé (460 000 logements pour le parc social, soit 9,5% d'étiquettes F et G, contre 4,7 millions pour le parc privé, soit 18,8% d'étiquettes F et G).

Les parts de logements classés F ou G est plus forte pour les maisons que pour les appartements (23% contre 18% pour les locataires, 20% contre 14% pour les appartements).

La part des logements très énergivores (étiquettes F et G, consommation >450kWh/m<sup>2</sup>) et des passoires thermiques varie suivant les parcs :

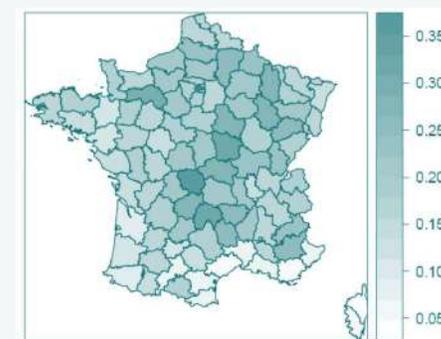


Source : Fidéli 2020, base des DEP décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calcul SDES

### La localisation

Les passoires thermiques sont surreprésentées au Nord, au Centre et à l'Est de la France : par rapport à la moyenne nationale, ils représentent presque 1 logement sur 3 (contre 20% en zones peu tendues).

### Part des passoires thermiques selon les départements



Source : Fidéli 2020, base des DEP décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calcul SDES

# Estimation du nombre de rénovations globales et du coût d'une rénovation

## Estimation du nombre de rénovations globales

Les objectifs gouvernementaux liés à la trajectoire de décarbonation de la France sont les suivants :

**370 000**

Rénovations « globales et performantes »\* de logements par an à partir de 2022 en France [Rapport BuildUpSkills, ADEME].

**700 000**

Rénovations « globales et performantes »\* de logements par an à partir de 2030 en France [Rapport BuildUpSkills, ADEME], soit 10 fois plus d'ici 7 ans.

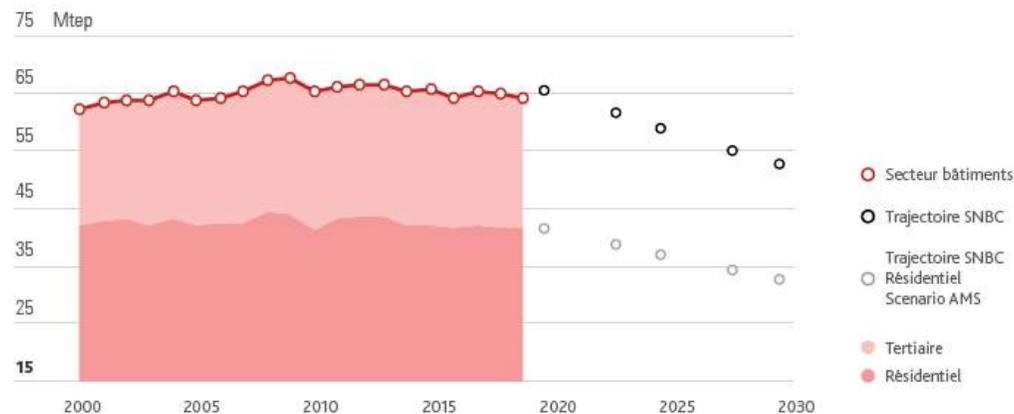
\*Une rénovation énergétique « performante » doit permettre à un logement d'atteindre la classe A ou B (objectifs 2050 de la loi Climat et Résilience). Pour ce faire, 1 ou 2 gestes de rénovation (énergétique ou thermique) ne sont pas suffisants [ADEME, 2021].

## Estimation du coût d'une rénovation et d'investissements

D'après l'Enquête TREMI [2020], le coût moyen bas d'une rénovation permettant 1 changement d'étiquette s'élevait en moyenne en 2016 à 20 950 € pour 2 étiquettes (avec un prix moyen du m<sup>2</sup> de 300€). La surface d'habitation moyenne rénovée s'élève à 70m<sup>2</sup>.

La hausse des coûts liés à l'inflation depuis cette date donne un prix moyen d'environ 37 000 €.

FIGURE 2. Consommation d'énergie finale corrigée des variations climatiques dans le résidentiel et tertiaire



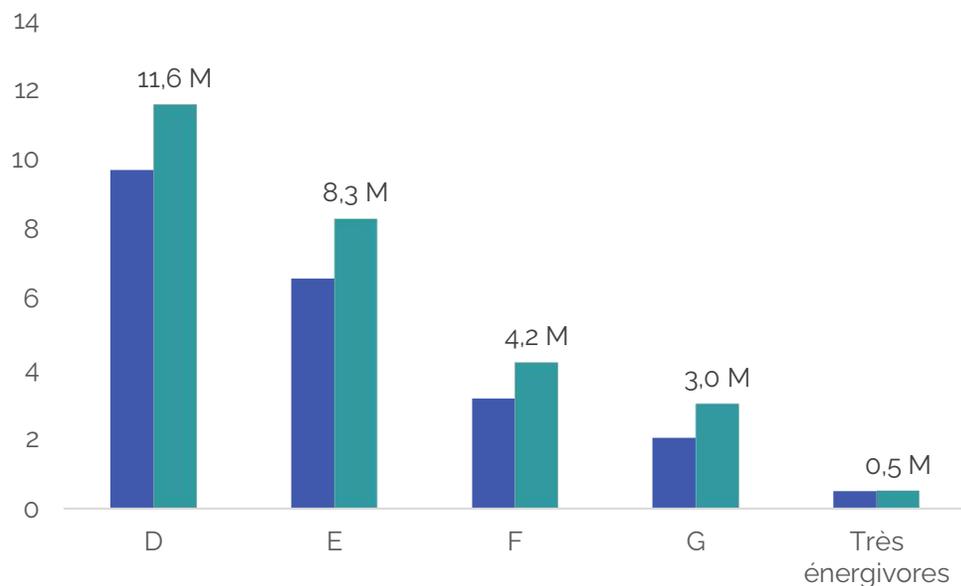
Source : Iddri, données Citepa 2021

# Évaluation des besoins en rénovation du parc

## Besoin de rénovations du parc (propriétaires + locataires)

On sortirait alors **27 millions** de logements (résidences principales et secondaires) des étiquettes énergivores (D-E-F-G, avec les passoires thermiques), dont 21,5 millions de résidences principales.

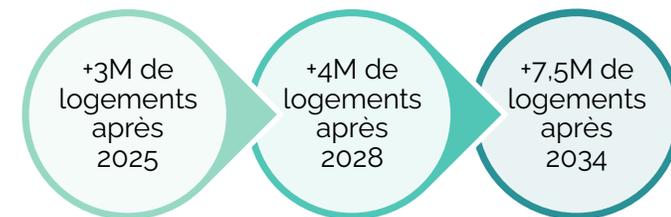
Répartition du nombre de logements en France en 2022 selon le type d'étiquette énergétique (en millions)



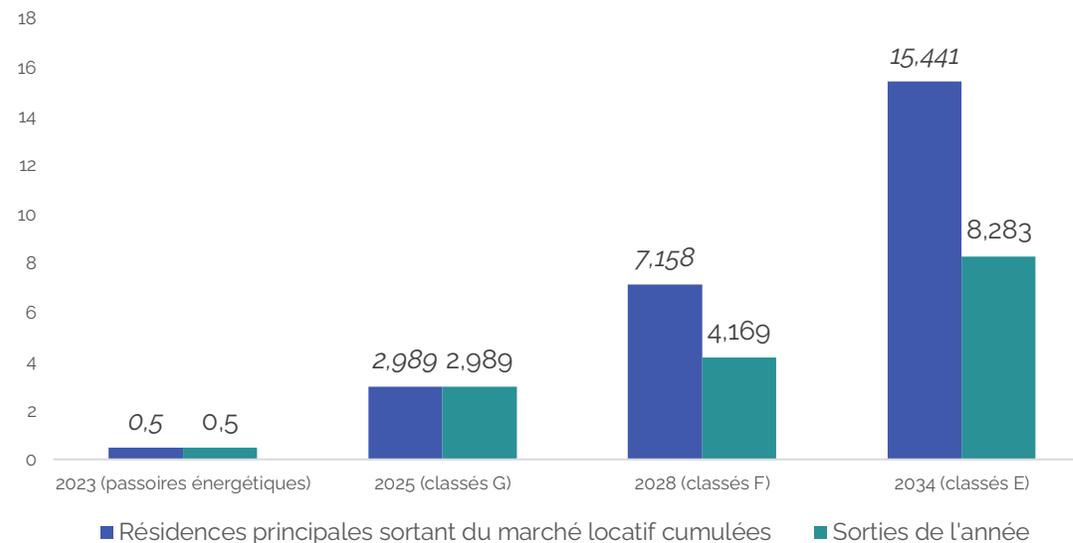
Source : Chiffres 2018-2022, Statistiques gouvernement

## Besoin de rénovations du parc locatif

Pour respecter la réglementation, il faudra rénover les logements classés G-F-E qui vont progressivement sortir du marché.



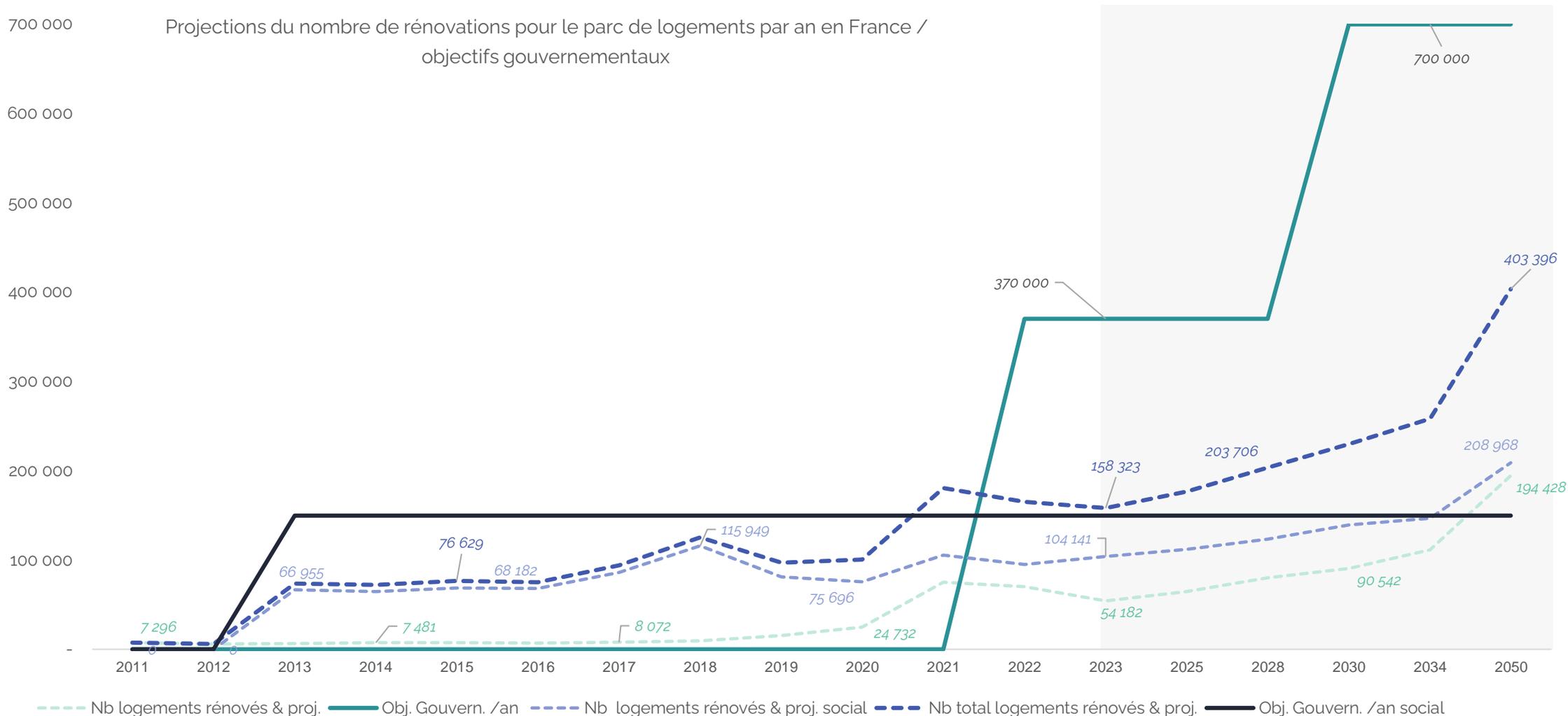
Nombre de résidences principales hors marché locatif avec la loi Climat (en millions)



Source : Chiffres 2018-2022, Statistiques gouvernement

03.b BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# Sur la base des chiffres connus, écart entre rythme de rénovation actuel et objectifs gouvernementaux



# Rénovations du parc global : projections

## Calcul de l'écart entre rénovations et objectifs gouvernementaux

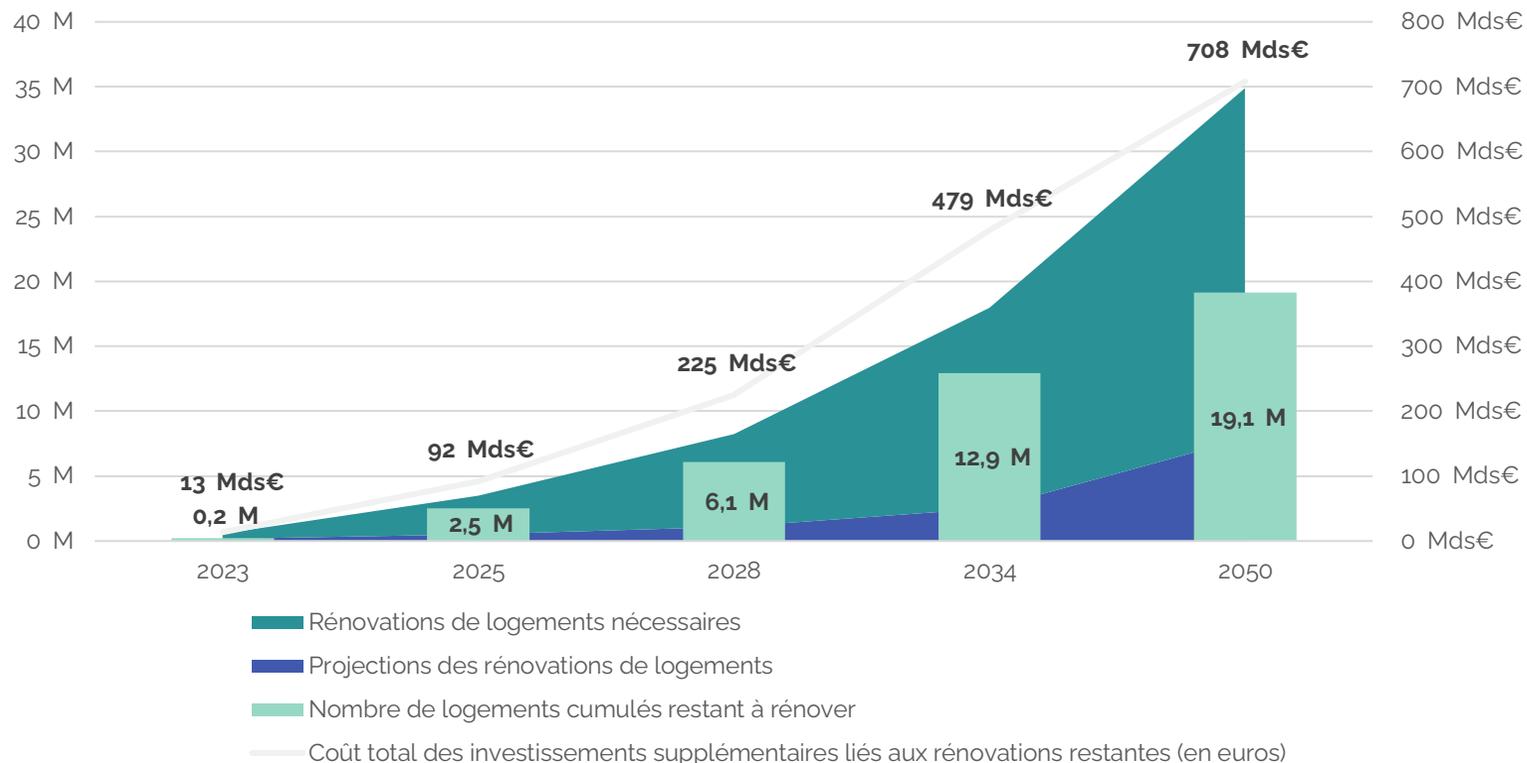
Avec 70 000 rénovations de logements pour le parc privé et 95 000 rénovations de logements pour le parc social, le nombre de rénovations performantes en France en 2022 s'élève à :

# 165 000

À partir des projections des rénovations « performantes » réalisées pour le parc privé et celles réalisées pour le parc social [cf annexes], nous calculons l'écart entre les rénovations nécessaires pour atteindre les objectifs de décarbonation fixés par le gouvernement et celles projetées.

Si rien ne change, en 2025, le nombre de rénovations supplémentaires nécessaires est **12 fois** plus élevé qu'aujourd'hui (2,49 millions de logements nécessitant une rénovation en 2025 contre 205 000 en 2023).

Comparaison entre les rénovations nécessaires et celles projetées cumulées sur les 10 prochaines années



### 03.b BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# Rénovations du parc global : les investissements supplémentaires selon l'IDDRI

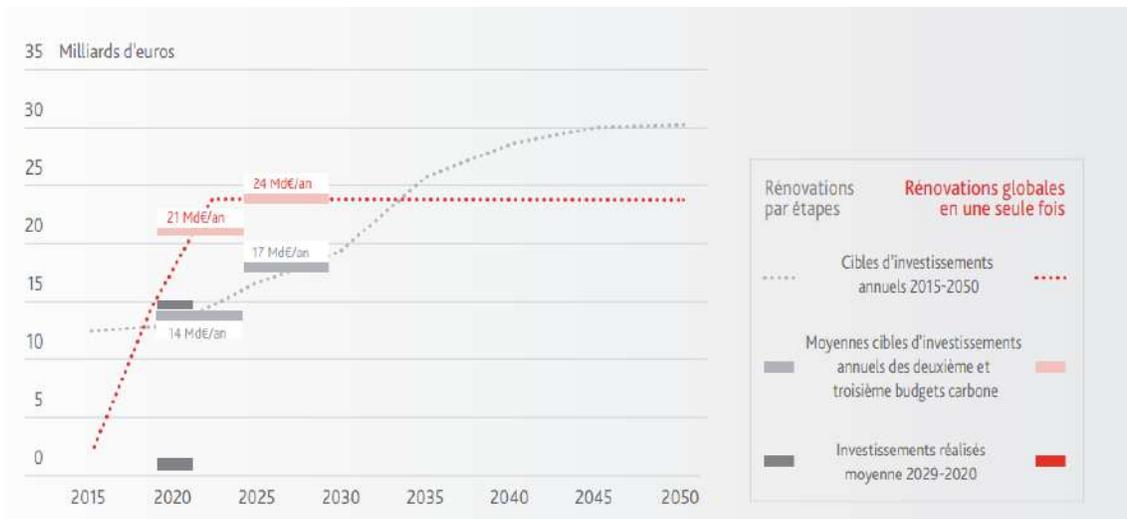
D'après le rapport de l'IDDRI de mai 2022, les investissements en matière de rénovation énergétique des logements doivent **augmenter** :

Objectif : passer de 14 à 20 milliards d'euros d'investissements par an d'ici 2030 [Rapport de l'IDDRI, 2022].

## 20 Mds

## 30 Mds

30 milliards d'euros d'investissements supplémentaires par an devraient être déployés après 2030 [Rapport de l'IDDRI, 2022].



Source : rapport de l'IDDRI, mai 2022

### Trajectoire de référence de la SNBC

La **trajectoire de référence de la SNBC** nécessite 13,7 milliards d'investissements par an dans la rénovation énergétique, entre 2019 et 2023 [DGEC, 2020], puis ces investissements augmentent progressivement pour atteindre 30 milliards à partir de 2040.

À première vue, les dépenses actuelles de la rénovation énergétique, de l'ordre de 15 milliards par an, sont du même ordre de grandeur que les besoins. Mais sans coordination, il est peu probable que les travaux menés actuellement de façon dispersée aboutissent à des logements « basse consommation ».

### Trajectoire alternative

Dans une **trajectoire alternative**, les rénovations « basse consommation » seraient réalisées en une seule intervention globale, à un rythme constant entre 2025 et 2050. Dans ce cas, les investissements dans les rénovations BBC devraient rapidement s'élever à 24 milliards d'euros par an, contre moins de 500 millions d'euros par an actuellement [I4CE, 2021].

# Rénovations du parc global : les investissements supplémentaires selon France Stratégie

Le rapport [France Stratégie](#) [mai 2023] évalue le coût des investissements supplémentaires permettant d'atteindre l'objectif de décarbonisation fixé par le gouvernement d'ici 2030 à :

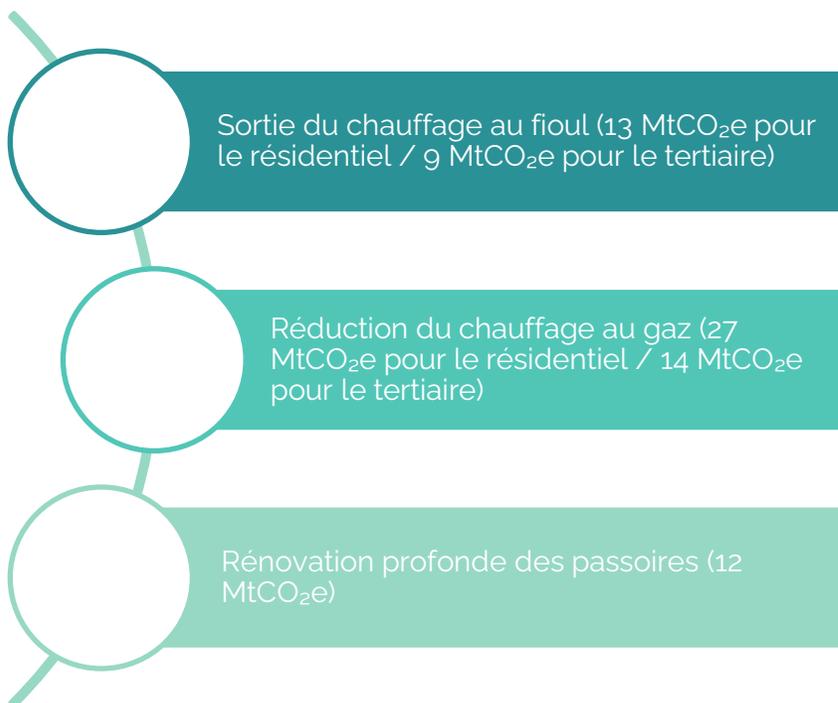
**21 milliards d'euros/an**

Le rapport France Stratégie ne prend en compte que 3,1M de passoires thermiques (chauffés au fioul et gaz), soit 2 fois moins que les objectifs gouvernementaux de 2028. Un écart qui alimenterait un déficit croissant qui d'ici 2050 engorgerait le secteur du BTP.

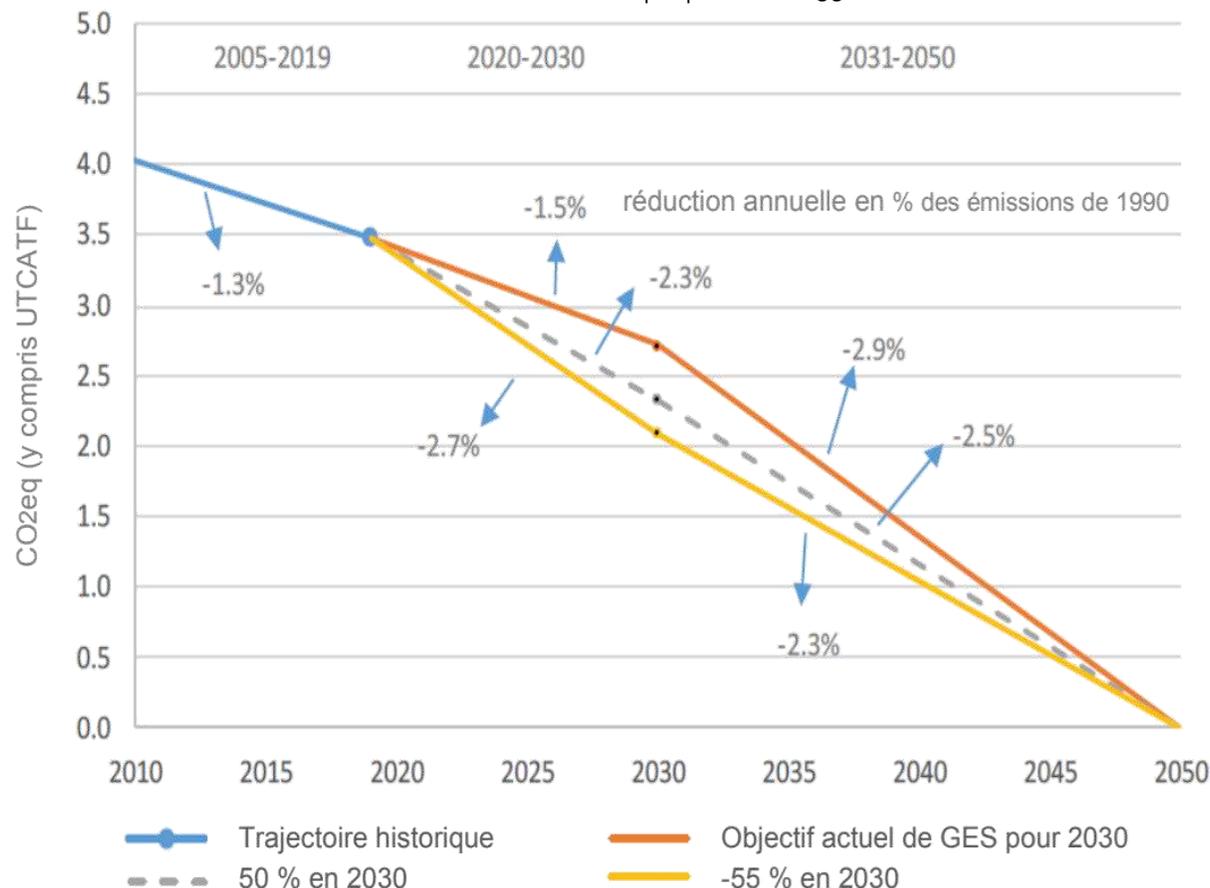
# Focus : Économies de Gaz à effets de serre (1/2)

Un enjeu central dans le défi de décarbonation de la France

Pour respecter les objectifs des trajectoires de réduction des GES dans l'UE, il convient de mettre en place :



Trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre de l'Union Européenne dans le cadre du paquet Fit for 55



Source : Rapport France Stratégie, mai 2023

Source : Rapport France Stratégie, mai 2023

# Focus : Économies de Gaz à effets de serre (2/2)

## Calcul d'économies de GES

La superficie moyenne d'un logement en France est de **90 m<sup>2</sup>**.

La répartition des étiquettes sur le parc est donnée ci-contre.

Supposons que l'on parvienne à ramener tout le parc dans les étiquettes A, B et C.

On sortirait alors 27,4 millions de logements des étiquettes énergivores, en détail :

- 3,05M de logements G
  - 4,24M de logements F
  - 8,407M de logements E
  - 11,718M de logements D
- } 7,2M de logements

Après calculs, on économiserait donc, par catégorie et par an :

- 21,962M de Tonnes de CO<sub>2</sub> (G)
- 25,953M de Tonnes de CO<sub>2</sub> (F)
- 34,427M de Tonnes de CO<sub>2</sub> (E)
- 29,529M de Tonnes de CO<sub>2</sub> (D)

Soit **111,87 millions de tonnes**, auquel on retire les émissions liées à leur nouvelle étiquette, que l'on répartie équitablement entre A, B et C soit neuf millions par catégorie.

Étiquette	Part dans le parc
A	1,5%
B	2,9%
C	22,0%
D	31,5%
E	22,6%
F	11,4%
G	8,2%

Source : Sitadel

Étiquette	Émissions (kg eq CO <sub>2</sub> ) par m <sup>2</sup>
A	5
B	8
C	15,5
D	28
E	45,5
F	68
G	80

Source : Mon expert rénovation énergétique [Lien](#)

Ces logements émettraient donc :

- 45 632 tonnes de CO<sub>2</sub> pour la catégorie A
- 73 011 tonnes de CO<sub>2</sub> pour la catégorie B
- 141 459 tonnes de CO<sub>2</sub> pour la catégorie C

Soit un total de 241 000 tonnes, soit 0,241 Mt de CO<sub>2</sub>, que l'on retire aux 110,1 Mt économisées par le changement d'étiquette.

Au total, le passage de l'ensemble du parc dans les étiquettes A, B et C ferait économiser :

**111,6 Mt de CO<sub>2</sub>**

Soit quasiment autant que le secteur du transport routier en 2021 (119,6 Mt).



# Focus sur les logements vacants : une solution ?

Environ 400 000 logements vacants pourraient être recyclés

La FFB et ASTERES relativisent le poids des logements vacants dans la politique du logement [note FFB 2022 et étude ASTERES, juin 2022]. Malgré les 3,1 millions de logements vacants en France, seul **1,1 million** de ces derniers le sont depuis au moins deux ans.

À ce chiffre, il convient également de prendre en compte la vacance « frictionnelle » très présente en zones tendues, relevant d'une situation transitoire entre deux locataires ou propriétaires.

S'ajoute à cela les 3,5 millions de « résidences secondaires et logements occasionnels » (soit 9,7% de l'ensemble des logements) principalement situés dans les zones touristiques littorales et montagneuses.

**1/3**

des logements vacants de longue durée (> 2 ans) sont considérés comme démolis ou à démolir mais toujours présents dans les bases fiscales en France [rapport IGF, 2016].

Finalement, le total de la « vacance structurelle utile » tombe à :

## 420 000 logements

Surtout, le taux de vacance est plus élevé dans les zones détendues correspondant à la « diagonale du vide ». Ces zones n'attirent plus et il serait inutile d'y rénover les logements. Ainsi, 69% des logements vacants depuis 2 ans au moins sont en zones « peu tendues »

Terra Nova

Le think-thank rejoint l'avis de la note d'Asteres selon laquelle la vacance n'est également que peu la solution. Ils sont présents dans les zones non attractives et qui ne retrouveraient de l'intérêt que moyennant de lourds investissements.

### 03.b BESOIN EN RÉNOVATION DE LOGEMENTS / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# Environ 400 000 logements vacants à rénover

## Les logements vacants exploitables

Tout logement vacant n'est pas à remettre sur le marché.

Seul **1,1 million** sont vacants depuis plus de 2 ans sur le total de plus de **3 millions** (vacance structurelle, travaux, changement de main).

Puis, les logements vacants en zones non-tendues n'intéressent plus. **Seuls ceux en zones tendues ont vocation à être utiles à nouveau.**

Intéressons nous donc au nombre de logements vacants dans ces zones non-tendues.

	Logements privés	dont vacants depuis 2 ans ou plus	
Forte diminution de population	3 600 000	240 000	6.7%
Diminution modérée de population	4 800 000	240 000	5.0%
Hausse modérée de population	10 200 000	290 000	2.8%
Forte hausse de population	13 400 000	340 000	2.5%
<b>Ensemble</b>	<b>32 000 000</b>	<b>1 110 000</b>	<b>3.5%</b>

Source : FFB d'après Insee Recensements (2013 et 2018) et LOVAC

Les zones qui en concentrent le plus (en valeur relative) sont les zones en perte de vitesse démographiquement. Il convient donc de retirer ces 420 000 logements.

Il faudrait donc chercher à rénover **630 000 logements** (zone en croissance démographique). Il faut cependant prendre en compte les logements **démolis ou à démolir**, estimés à un tiers des logements vacants de plus de 2 ans par l'IGF. Ce qui donnerait un nombre de logements vacants à rénover in fine de :

**415 800**

## Logements vacants par étiquette

Logements Vacants										
Total	10	52	508	896	748	414	383	3 011	798	81
	0,3 %	1,7 %	16,9 %	29,8 %	24,8 %	13,8 %	12,7 %	100 %	26,5 %	2,7 %

En milliers de logements

Source : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES

Pour passer une maison d'étiquette G à une étiquette B le coût est de 400€ par m<sup>2</sup>, soit 36 000€ pour une maison de 90m<sup>2</sup> (moyenne nationale). Cependant, on situe la moyenne d'une rénovation pour atteindre une étiquette B à **37 000€ en moyenne** (Source : Guide pratique de rénovation du Gouvernement).

En se basant sur les pourcentages du tableau ci-dessus et sur nos 415 800 logements vacants à rénover trouvés précédemment, on a :

- 78 586 logements vacants d'étiquette A, B ou C
- 337 214 logements vacants d'étiquettes inférieures à C.

On a donc :  $337\ 214 \times 37\ 000 =$  **12,476 milliards d'€**

L'interdiction de la location des logements d'étiquette E étant prévu pour 2034, on peut pallier ce manque en étalant ces dépenses sur les 10 années à venir soit une **dépense annuelle** de :

**1,2 Md€/an**

# 04

Besoin en rénovation du non-résidentiel



# 04.a

Le parc tertiaire

## 04.a BESOIN EN RÉNOVATION DU NON-RÉSIDENTIEL / QUE RÉNOVE-T-ON AUJOURD'HUI ?

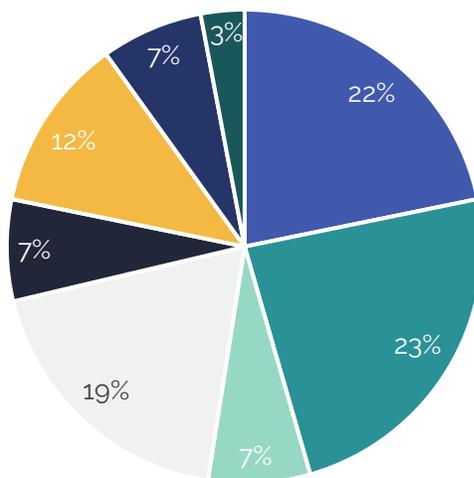
# La composition du parc tertiaire

Sur les **999 millions de m<sup>2</sup>** que compte le parc tertiaire, on compte :

- **99 millions de m<sup>2</sup>** occupés par l'État. Il est propriétaire de 75% de ces surfaces soit 72,75 millions de m<sup>2</sup> [étude BuildUpSkills, 2023].
- **280 millions de m<sup>2</sup>** occupés par les **collectivités territoriales**, soit 27% du parc national.
- **150 millions de m<sup>2</sup>** occupés par des **bâtiments scolaires** (écoles, collèges lycées), soit presque la moitié du parc des collectivités.

Répartition du parc de biens tertiaires par utilisation

- Commerces
- Bureaux
- Hôtellerie et restauration
- Enseignement
- Habitat communautaire
- Santé
- Sports, Loisirs, Culture
- Transport



Source : INSEE, 2020

# 64%

des locaux sont des **commerces** et les **bureaux** en France.

Parc immobilier soumis au décret tertiaire

Sur la base d'un seuil d'assujettissement de 1 000 m<sup>2</sup> uniquement mono-propriétaire

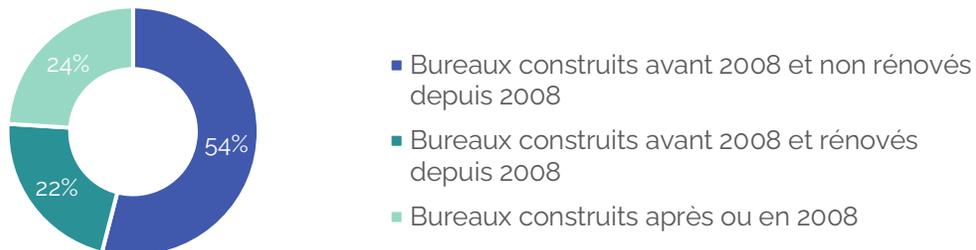
Typologie d'activités	Parc concerné en Mm <sup>2</sup>	% de la surface totale de la branche	Répartition / Type de propriétaire		
			Privé	Collectivités territoriales	Etat
Bureaux	156	65 %	80%	10%	10%
Cafés, Hôtels, Restaurants	49,1	65 %	100%	-	-
Commerces	99	55 %	100%	-	-
Enseignement et recherche	125	85 %	21%	72%	7%
Bâtiments culturels	8,4	34 %	3%	96%	1%
Locaux sportifs	49	67 %	10%	83%	7%
Santé	37	99 %	35%	-	65%
Social	10,6	72 %	22%	35%	43%
Transport	13,6	78 %	50%	-	50%
<b>TOTAL</b>	<b>547,7</b>	<b>68 %</b>			

Source : DEET, juillet 2019

# Un parc tertiaire ancien et peu rénové

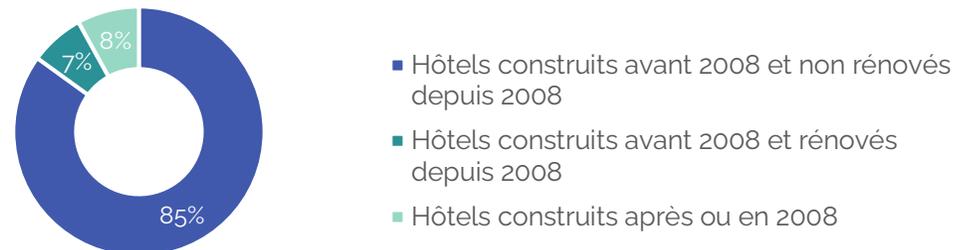
Le parc tertiaire est ancien avec plus de 50% de ses bureaux, hôtels et centres de santé construits et non rénovés avant 2008.

Répartition des bâtiments de bureaux selon la date de construction et rénovation



Source : OID, janvier 2023

Répartition des hôtels selon la date de construction et rénovation



Source : OID, janvier 2023

Répartition des actifs de santé selon la date de construction et rénovation



Source : OID, janvier 2023

# Le parc tertiaire

## La consommation énergétique du parc tertiaire

En 2019, la consommation d'énergie totale du parc tertiaire était estimée à :

**24M** De tonnes équivalent pétrole.

Source : étude BuildUpSkills, 2023

Les bureaux représentent quasiment la moitié de cette consommation. D'après l'étude *BuildUpSkills*, la consommation totale du secteur tertiaire est cependant stable depuis le début des années 2010 :

- 16 TWh pour celle du parc immobilier de l'État (en 2019)
- 39,6 TWh pour celle des collectivités territoriales (en 2017)

Le décret tertiaire (DEET) [juillet 2019] impose une réduction des consommations énergétiques finales de :

- 40% d'ici 2030
- 60% d'ici 2050

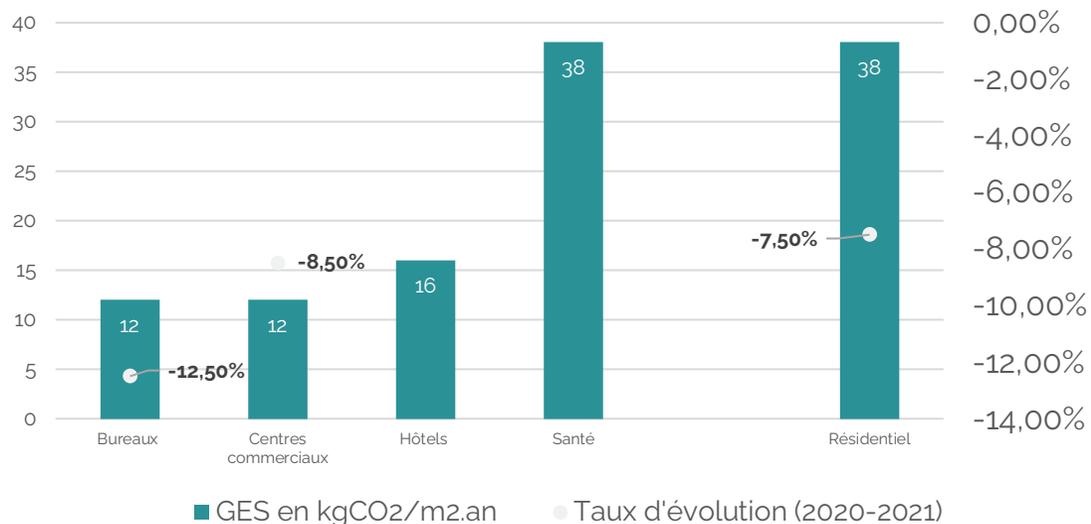
Pour tous les bâtiments tertiaires dont les surfaces d'exploitation sont supérieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup>.

Consommation d'énergie par m <sup>2</sup> et par an en 2015 (kWh/m <sup>2</sup> )		
	Chauffage	Total
Administration, bureaux	120	260
Commerces	90	240
Cafés, hôtels, restaurants	138	370
Enseignement	95	140
Santé	119	239
<b>Moyenne du secteur tertiaire</b>	<b>111</b>	<b>233</b>

Source : rapport d'information, Assemblée Nationale, 2021

# Émissions de GES du parc tertiaire

Émissions de GES par types de biens tertiaires et évolution de 2020 à 2021 (en %)



Source : OID, janvier 2023

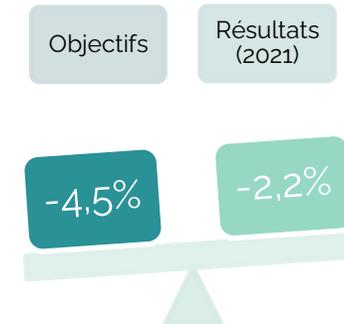
Les objectifs du **dispositif éco-énergie tertiaire** (loi ELAN qui s'applique aux bâtiments publics ou privés dont les surfaces sont supérieures ou égales à 1000m<sup>2</sup>, 23/11/2018) vise à :

- Diminuer la consommation énergétique en énergie finale de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2060 par rapport à 2010
- Atteindre des objectifs en valeur absolue établis par catégorie d'activité et zones géographiques

Or, aujourd'hui, seulement

**23%** des actifs de bureaux sont conformes aux valeurs cibles du dispositif éco-énergie tertiaire [OID, janvier 2023].

La Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) impose au tertiaire une **diminution annuelle moyenne** d'émissions de GES (en simplifiant les périmètres pris en compte) d'au minimum 4,5% loin des résultats actuels (2,2%) [OID, janvier 2023].



On remarque une diminution constante entre 2010 et 2021 des émissions de GES des bâtiments de l'État (600 GWh/an en moyenne) et des collectivités territoriales (329 kWh/an en moyenne) d'après l'étude *BuildUpSkills*.

Les bâtiments tertiaires devront donc accélérer leurs efforts et ce qui passera par :

- 1) L'amélioration de l'efficacité énergétique
- 2) La décarbonation des sources énergétiques
- 3) La sobriété dans les usages

# 04.b

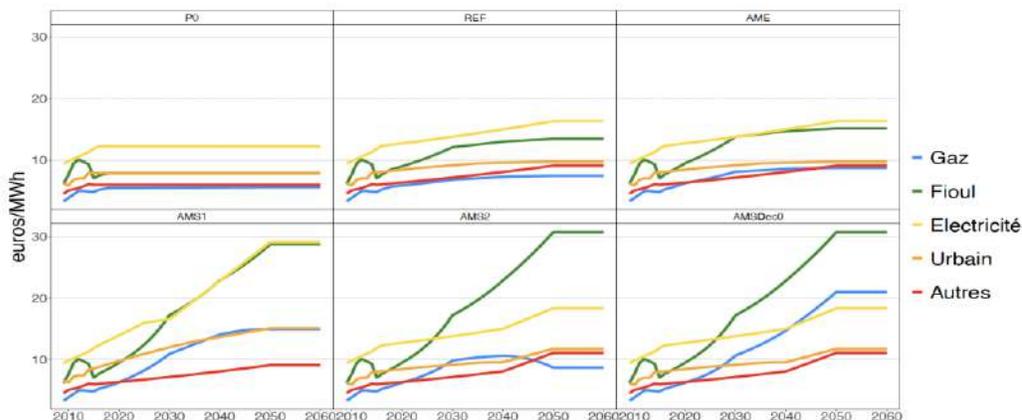
Quels sont les besoins actuels et  
futurs en rénovation ?

# Réduire les émissions de GES dans le tertiaire

## Les scénarios du commissariat général du Développement durable

Le commissariat général au développement durable s'est penché sur la rénovation des bâtiments tertiaires. Il a établi plusieurs scénarii :

1. Pas de mesures, prix des énergies constants. P0
2. Pas de mesure, prix des énergies croissants. REF
3. Mesures envisagées en 2018, prix des énergies croissants. AME
4. Mesures additionnelles, décarbonation des énergies à 100% d'ici 2050, coûts complets des énergies supportés par le consommateur. AMS1
5. Mesure additionnelles, décarbonation des énergies à 100% d'ici 2050, coûts de décarbonation des énergies supportés par l'État. AMS2
6. Mesures additionnelles, sans décarbonation des énergies en 2050. AMSDeco



Source : Ministère de la transition écologique, décembre 2020

Notons que le secteur devrait connaître une réduction « autonome » de ses émissions estimées à 52% grâce notamment au renouvellement du parc et à la rénovation tendancielle et spontanée des systèmes de chauffage.

Les évolutions de consommation totale sont très différentes selon le scénario :

Le scénario AMSDeco présente la baisse la plus forte (-47%).

L'écart entre le scénario AME et les AMS est dû à l'effort réalisé sur les autres usages que le chauffage en AMS. En AMS, la consommation des autres usages que le chauffage diminue grâce aux mesures prises.

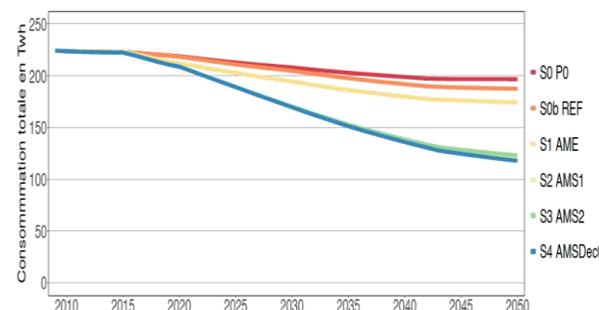
**Cela prouve que seules des politiques publiques sont susceptibles d'influencer durablement cette évolution.**

En ce qui concerne les émissions de GES, on remarque à nouveau un décrochage entre les scénarii AMS et AME.

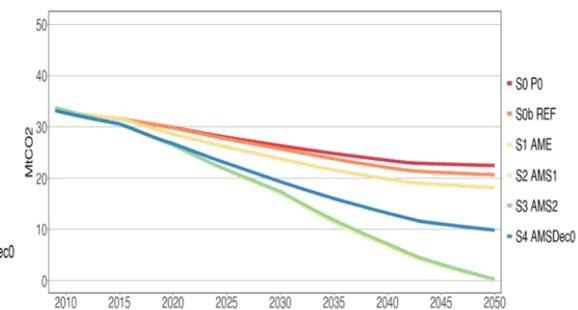
Ces émissions baissent de 99% dans les scénarii AMS 1 et AMS 2, de 68% pour AMSDeco et de « seulement » 42,5 pour AME.

**Pour réduire drastiquement les émissions de GES, il est donc primordial de décarboner les mix énergétiques.**

Évolution de la consommation totale selon le scénario



Évolution des émissions de GES du parc total selon le scénario

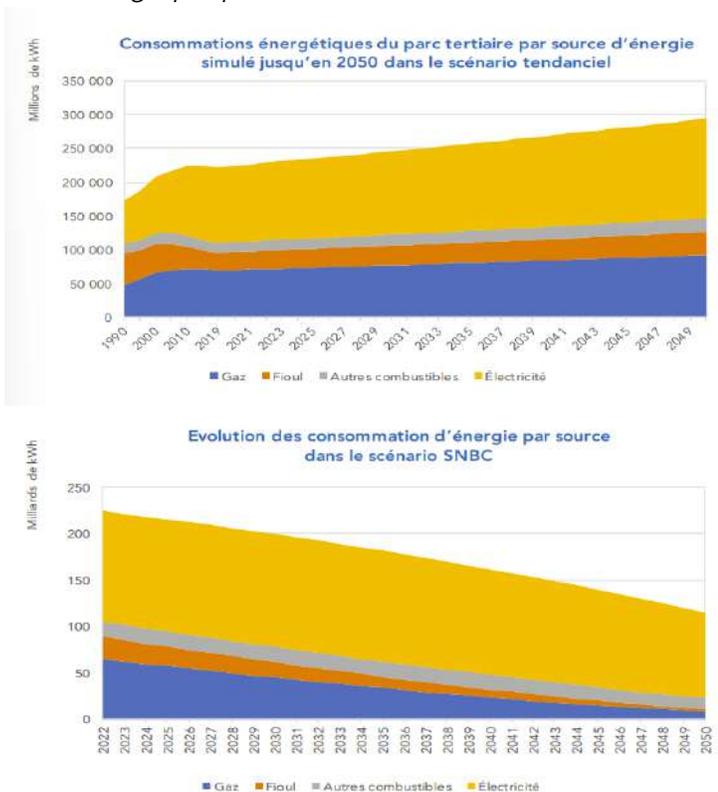


Source : Scénarios de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires, quelles solutions à l'horizon 2050 ? décembre 2020

#### 04.b BESOIN EN RÉNOVATION DU NON-RÉSIDENTIEL / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# Réduire les émissions de GES dans le tertiaire : le scénario Rexecode

Les projections tendanciennes réalisées par Rexecode à partir des données du CEREN entre 1990 et 2019 permettent d'obtenir le graphique du haut. Elles prennent pour hypothèses une augmentation globale des surfaces du parc de +0,9% par an. On les compare avec les projections qui permettraient de satisfaire la SNBC (graphique bas).



Sans investissement supplémentaire, l'écart des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments en France s'élèverait en 2030 à :

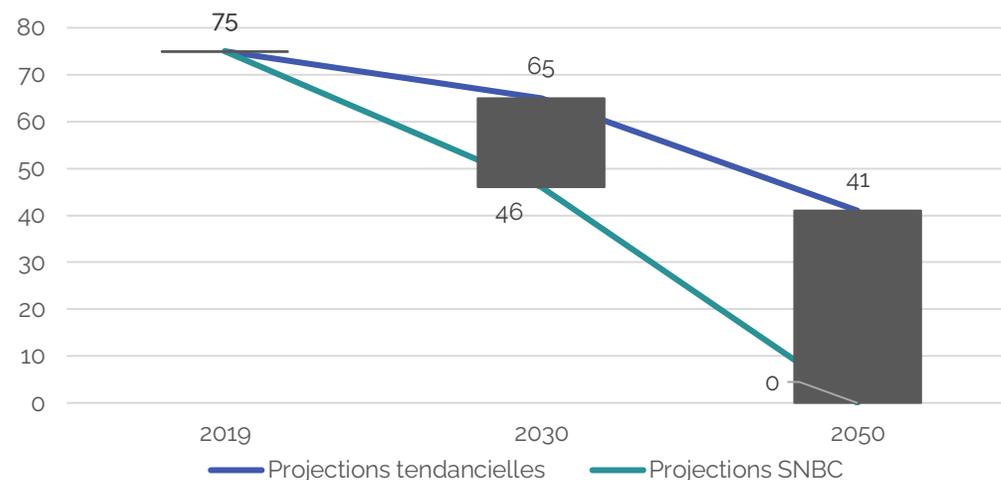
## 19M de tonnes

Et en 2050 de :

## 75M de tonnes

Le secteur du bâtiment représenterait 18% des émissions de GES en 2030 contre 17% en 2019.

Écart entre les projections SNBC et tendanciennes des émissions de GES pour le tertiaire (en millions de tonnes de CO<sub>2</sub>)



#### 04.b BESOIN EN RÉNOVATION DU NON-RÉSIDENTIEL / QUELS SONT LES BESOINS ACTUELS ?

# Réduire les émissions de GES dans le tertiaire : estimations de Rexecode

Afin de déterminer le coût des investissements qui permettraient de réduire l'écart entre les deux projections de la consommation d'énergies par source, Rexecode formule des hypothèses de coûts et de performances des opérations de rénovations (d'après le Ministère de la Transition écologique) :

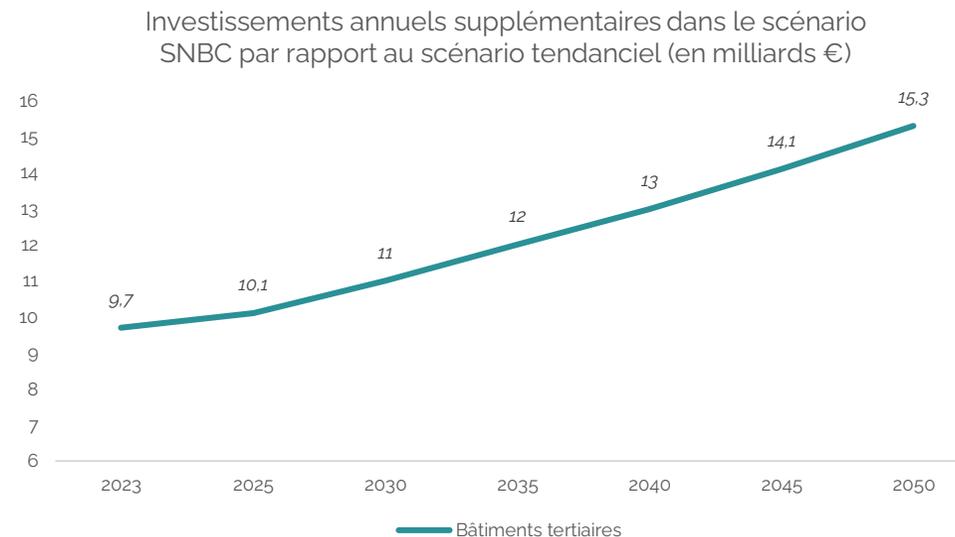
	Coût minimum (€/m <sup>2</sup> )	Coût maximum (€/m <sup>2</sup> )	Gain énergétique minimum (en %)	Gain énergétique maximum (en %)
Bureaux / Administrations	83	430	63	83
Cafés / Hôtels / Restaurants	221	1193	25	80
Commerces	184	388	41	68
Enseignement	153	383	57	80
Habitat	98	407	25	75
Santé	74	237	43	80
Sport / Loisirs	144	384	47	73
<b>Moyenne pondérée par les surfaces</b>	<b>130</b>	<b>424</b>	<b>47</b>	<b>75</b>

Source : Rexecode, Une évaluation des investissements nécessaires, mai 2022

Ces chiffres permettent de déduire qu'en moyenne un investissement de rénovations coûte : **277 €/m<sup>2</sup>** (peu importe le type de bâtiments tertiaires).

L'étude du Ministère de la Transition écologique chiffrerait, quant à lui, le coût moyen d'une opération d'isolation à : **30 €/m<sup>2</sup>** (soit **9 fois moins**); tandis que Fin Infra indiquait récemment un coût moyen de : **1 500 €/m<sup>2</sup>** [Club PPP Bordeaux, mai 2023].

Avec une augmentation globale des surfaces du parc de **0,9%** par an en moyenne, on obtiendrait ainsi :



Source : Rexecode, Une évaluation des investissements nécessaires, mai 2022

## Estimation France Stratégie pour la rénovation tertiaire

D'après le rapport France Stratégie, afin de respecter les exigences du décret tertiaire en termes de décarbonation du parc non-résidentiel, l'investissement total nécessaire devrait être jusqu'à 2030 de :

**30 milliards d'euros  
par an**

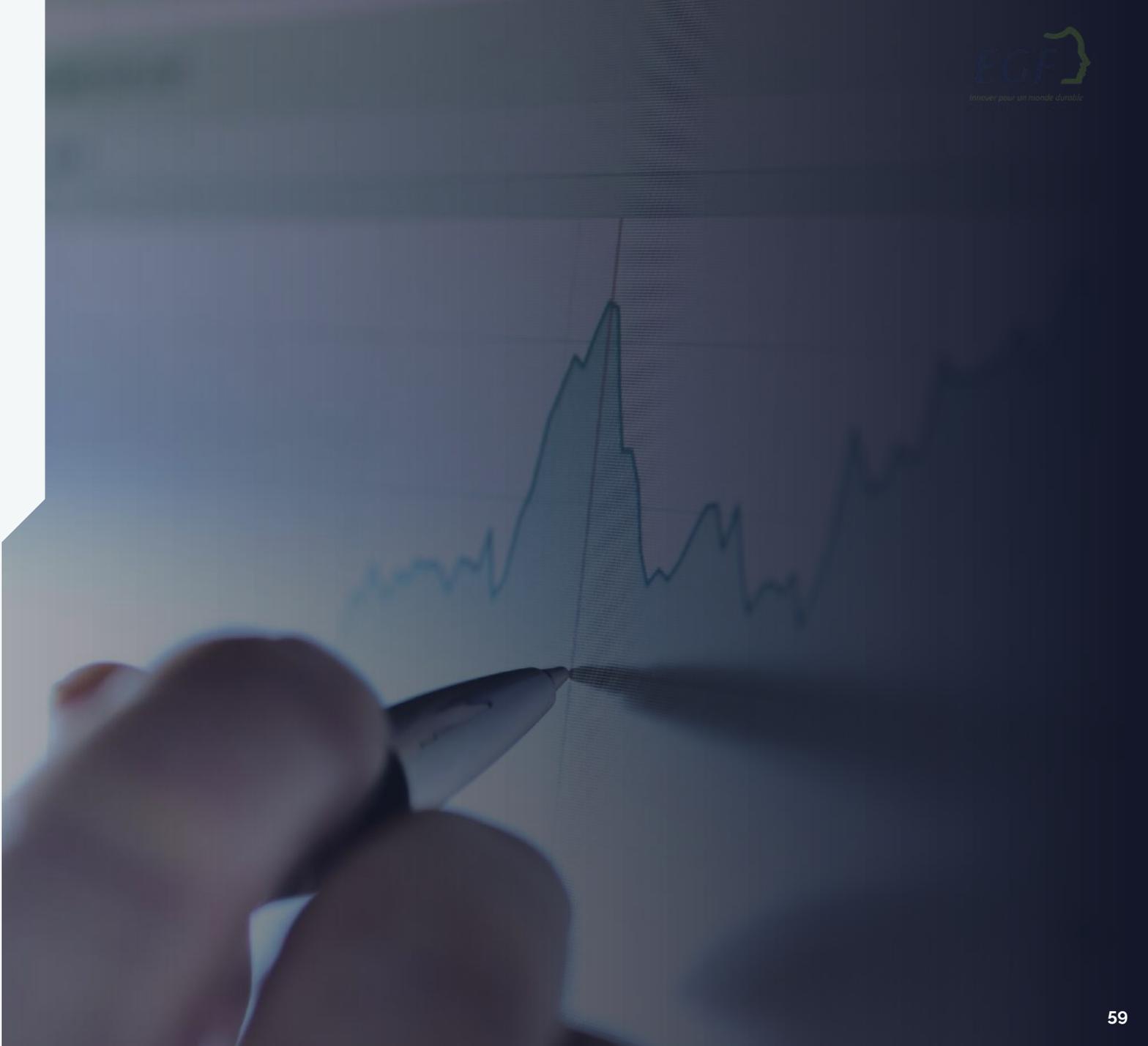
Dont 10 milliards d'euros/an pour les bâtiments publics.

Dans l'hypothèse où ces investissements ne sont pas respectés, les investissements supplémentaires nécessaires pour la rénovation du parc tertiaire s'élèvent à :

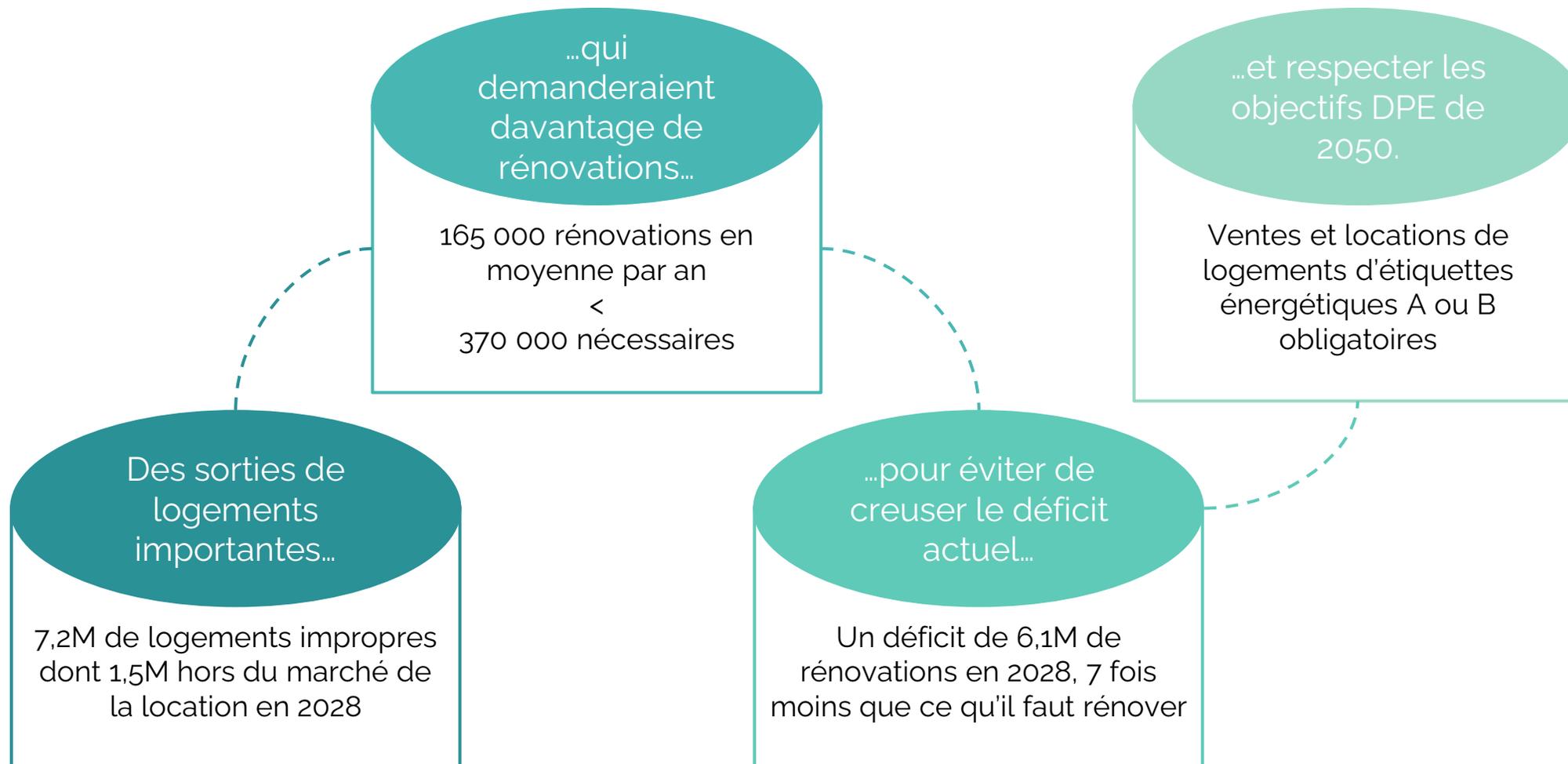
**+27 milliards d'euros  
en 2030**

# 05

Nos estimations



# Logements : un niveau de rénovation inférieur aux objectifs gouvernementaux de la loi Climat



# Besoins en rénovation des logements : les préconisations d'EGF

## Une urgence environnementale

### CONSTAT

Le retrait du marché des logements énergivores va gonfler le nombre de logements à rénover et donc aggraver le besoin.

### UNE URGENCE ENVIRONNEMENTALE

Pour parvenir aux objectifs que s'est fixés la France, secteurs public et privé doivent **s'engager massivement à rénover**.

Si elle est engagée avec des moyens (publics et privés) à la hauteur des enjeux (a minima 300 milliards d'ici 2030 selon France Stratégie pour l'ensemble du bâtiment) et de la méthode pour mobiliser rapidement la filière, la rénovation énergétique doit se traduire rapidement en **économies carbone** et en **rééquilibrage de la balance commerciale**

Pour maximiser les économies de gaz à effet de serre et commencer à résorber le déficit accumulé, il faut enclencher la dynamique **le plus tôt possible** (ne pas oublier qu'un projet lancé aujourd'hui sera mis en chantier dans deux ans environ...).

### UN INVESTISSEMENT RENTABLE

En simplifiant et en ramenant à la consommation moyenne de l'étiquette, un investissement de 40 000€ pour gagner 300kWh<sub>Ep</sub>/m<sup>2</sup>/an (x 85 m<sup>2</sup> moyen x 0.20€/kWh tarif réglementé = 5 400 €) offre une rentabilité brute de 12,7% (8,5% pour 2 étiquettes)

C = 100kWh Ep/m<sup>2</sup>/an

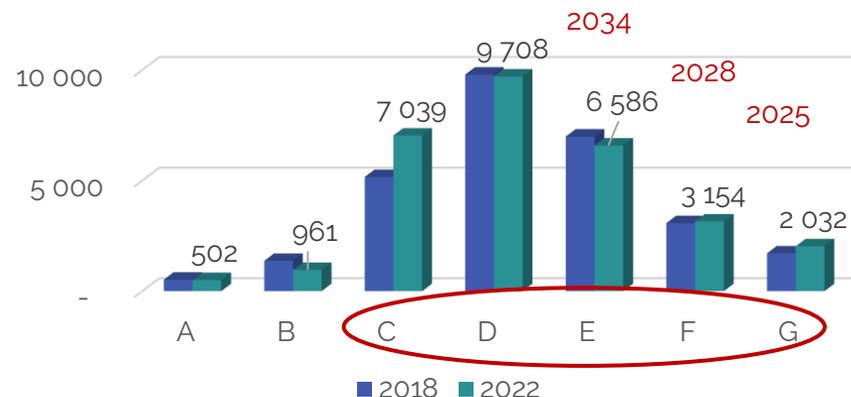
D = 200kWh Ep/m<sup>2</sup>/an

E = 300kWh Ep/m<sup>2</sup>/an

F = 400kWh Ep/m<sup>2</sup>/an

G = 500kWh Ep/m<sup>2</sup>/an

Nombre de logements interdits à la location selon l'année (en milliers)



Source : Chiffres 2018-2022, Statistiques gouvernement

# Besoins en rénovation du tertiaire : les estimations d'EGF

## DES INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

D'après nos hypothèses, le coût d'une rénovation est au minimum de 500€/m<sup>2</sup> pour une rénovation performante.

En reprenant les chiffres du décret tertiaire, la surface du parc tertiaire nécessitant une rénovation représente :

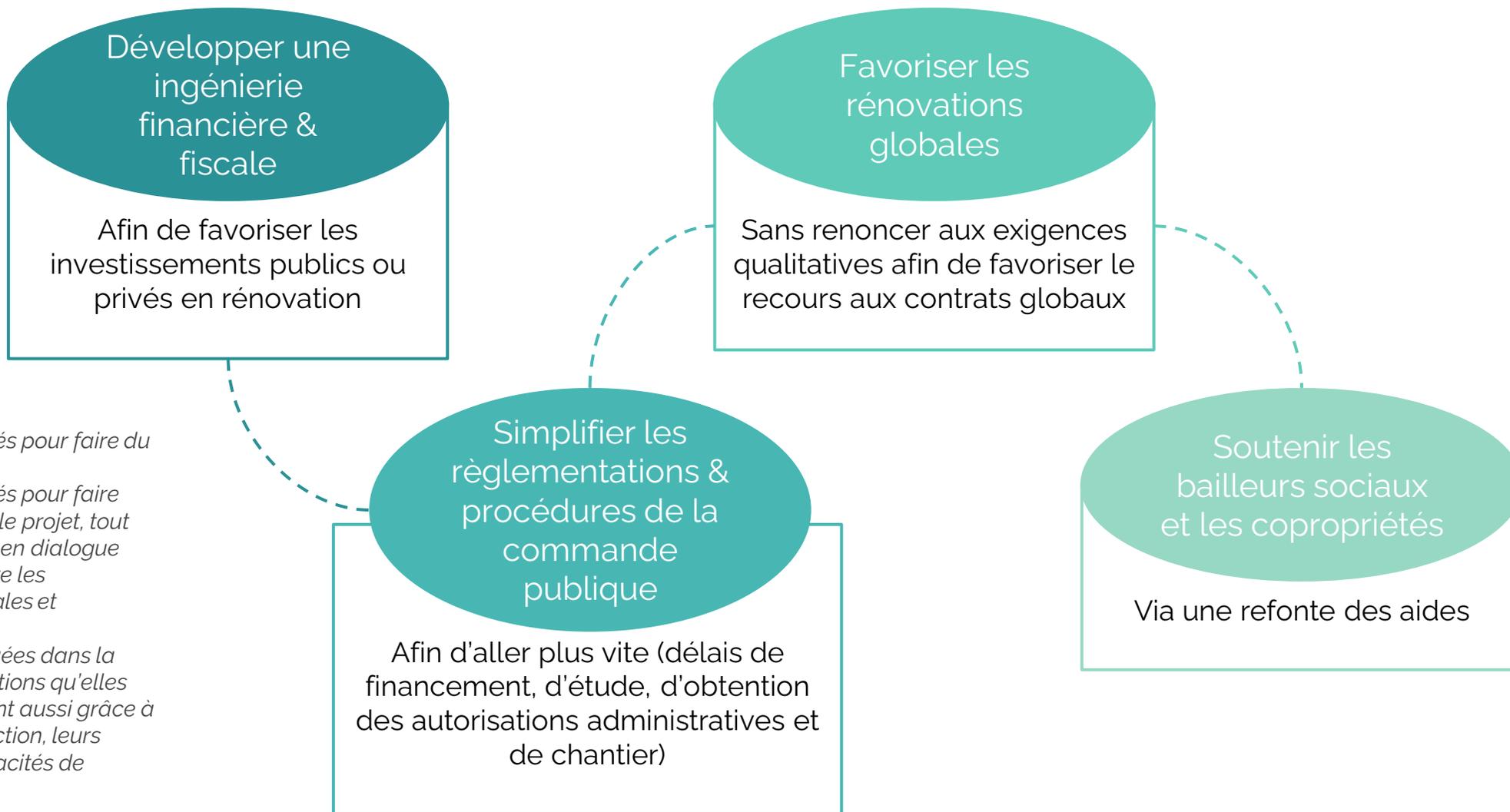
**547,7 millions de m<sup>2</sup>**

Avec ce chiffre, il faudrait que les investissements totaux s'élèvent à environ :

**274 milliards d'euros**

Soit 1,3 fois plus que les investissements nécessaires évalués par France Stratégie de 30 milliards d'euros par an d'ici 2030.

# Un engagement historique pour un grand chantier national



*Les EG ont des capacités pour faire du design to cost*

*Les EG ont des capacités pour faire plus vite, en optimisant le projet, tout en traitant ensemble et en dialogue avec la maîtrise d'œuvre les contraintes architecturales et techniques*

*Les EG sont déjà engagées dans la décarbonation, les solutions qu'elles mettent en œuvre le sont aussi grâce à leurs moyens de production, leurs ingénieries et leurs capacités de déploiement logistique*

# 06

Annexes



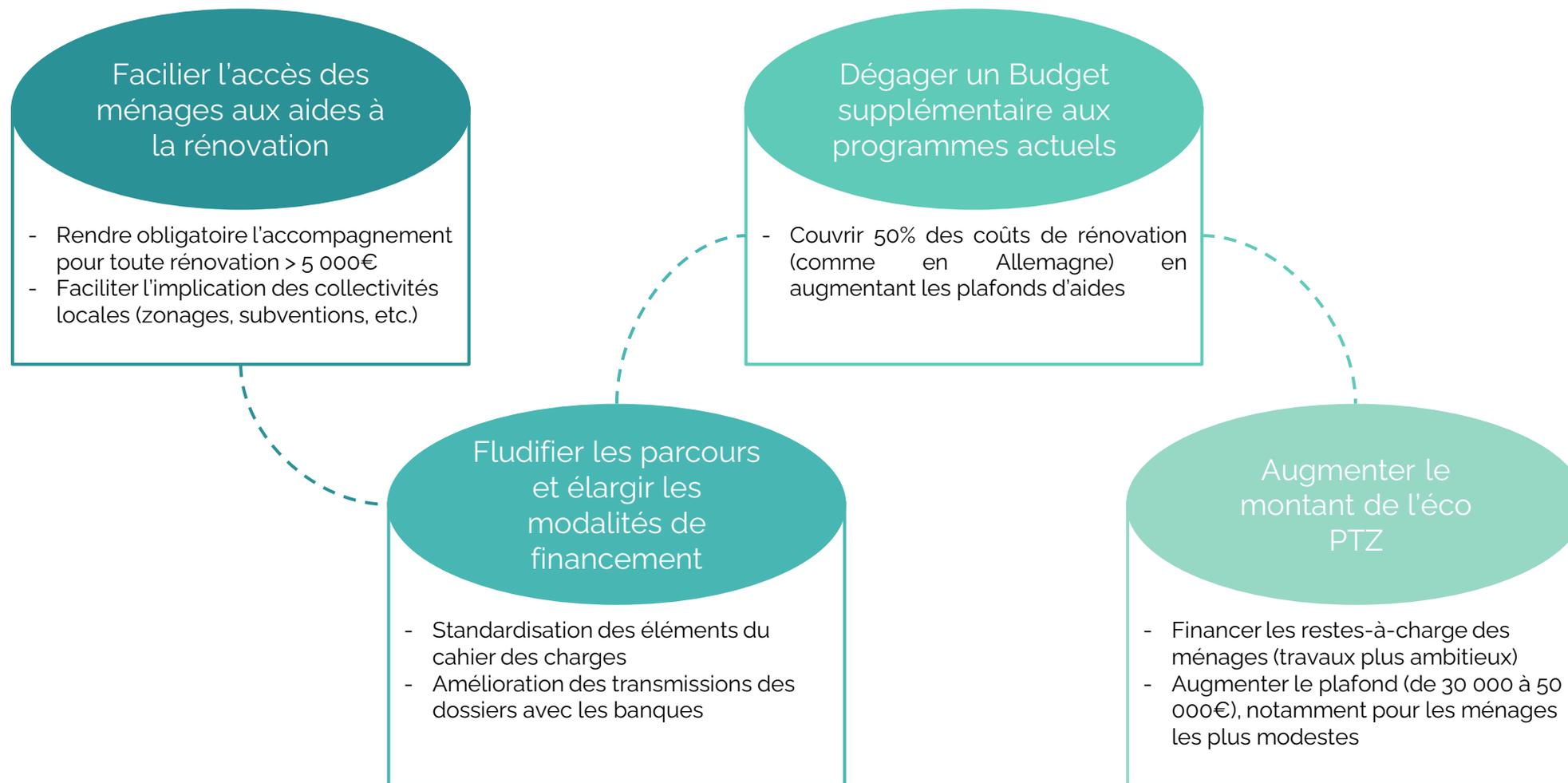
# 06.a

Des pistes pour construire plus &  
mieux



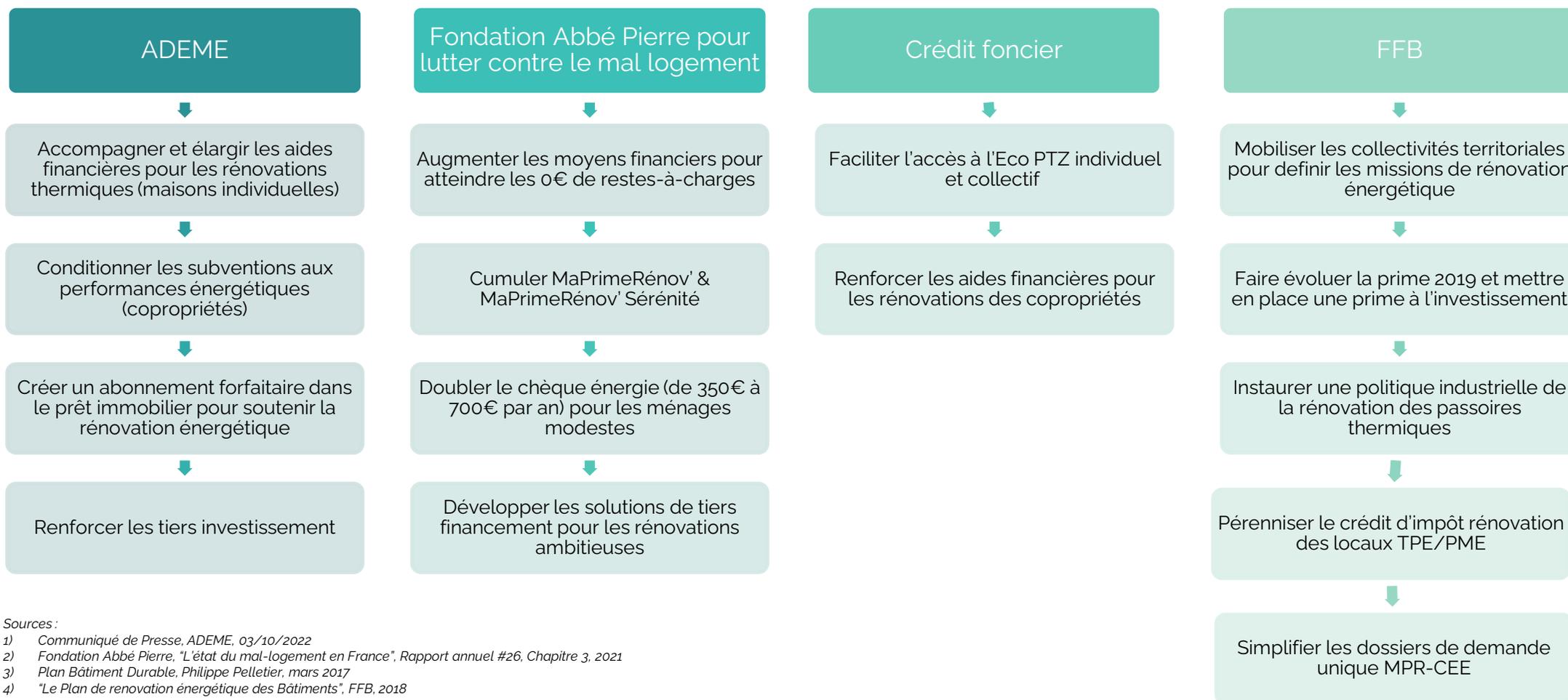
# Rénovations de logements : les solutions proposées pour le parc privé (1/2)

Rapport pour une réhabilitation énergétique d'Olivier Sichel [mars 2021]



06. ANNEXES

# Rénovations de logements : les solutions proposées pour le parc privé (2/2)



Sources :

- 1) Communiqué de Presse, ADEME, 03/10/2022
- 2) Fondation Abbé Pierre, "L'état du mal-logement en France", Rapport annuel #26, Chapitre 3, 2021
- 3) Plan Bâtiment Durable, Philippe Pelletier, mars 2017
- 4) "Le Plan de rénovation énergétique des Bâtiments", FFB, 2018

# Rénovation des logements sociaux : les propositions de l'USH

Soutenir les bailleurs sociaux, USH [Rapport d'avril 2023]

Fin 2021, la dette des bailleurs sociaux s'élevait à **170 Mds€** (en partie due aux investissements liés au PNRU (Programme National de la Rénovation Urbaine) [USH, avril 2023].

Plusieurs réformes font pression sur les moyens de financement des bailleurs sociaux :

- La **réduction du loyer de solidarité** (RLS) en 2018
- Le **gel des loyers** dans le parc social en 2018
- La **hausse de la contribution des bailleurs à la caisse de garantie du logement locatif social** (CGLLS)
- La **remontée des taux** depuis 2021
- La **hausse de la TVA** (5,5% à 10%)

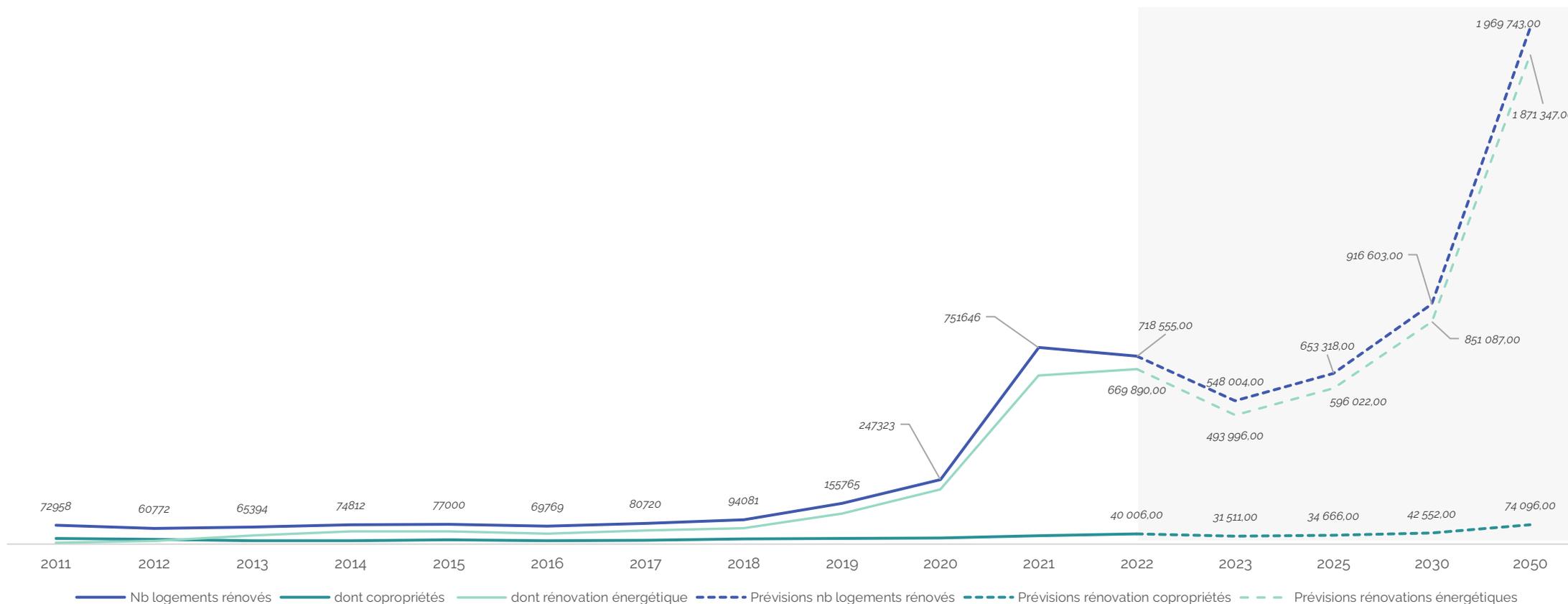
Pour les travaux de rénovation thermique, les bailleurs sociaux ne parviennent plus à répondre aux **2,3 millions** de demandes de rénovation des logements sociaux en 2022.



# Projections du nombre de rénovations réalisées par l'Anah

Ainsi en 2022, selon les chiffres de l'Anah, environ **91 891** logements auraient changé de deux à trois étiquettes (soit pratiquement **1/8** des rénovations réalisées par l'organisme). D'après les projections réalisées, en 2028, **158 908** logements passeraient 2 ou 3 étiquettes, bien insuffisant au regard des 3M de logements classés G qui doivent changer d'étiquettes avant 2025.

Évolution et prévisions du nombre de rénovations par l'ANAH par an



06. ANNEXES

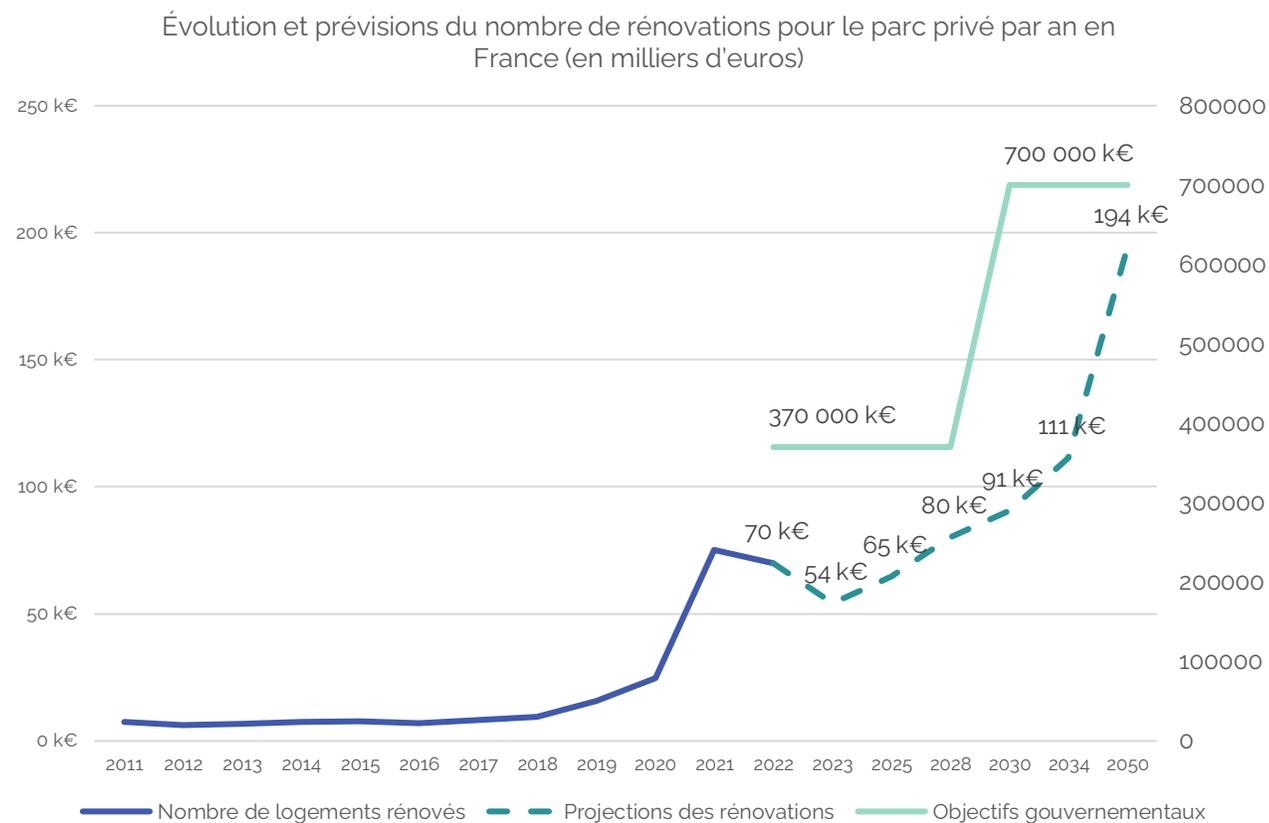
# Projections réelles du nombre de rénovations du parc privé

## Calcul de l'écart entre rénovations et objectifs gouvernementaux

Méthode de régression linéaire simple [sur la base des données 2011-2022, chiffres ANAH revus à 10%].

Équation linéaire de régression :  $Y = 5\,194,3 * t - 13\,344$

t	Années	Nombre de logements rénovés et projections	Objectifs gouvernementaux annuels
1	2011	7 296	/
2	2012	6 077	/
3	2013	6 539	/
4	2014	7 481	/
5	2015	7 700	/
6	2016	6 977	/
7	2017	8 072	/
8	2018	9 408	/
9	2019	15 577	/
10	2020	24 732	/
11	2021	75 165	/
12	2022	70 000	370 000
13	2023	<b>54 182</b>	370 000
15	2025	<b>64 571</b>	370 000
18	2028	<b>80 153</b>	370 000
20	2030	<b>90 542</b>	700 000
24	2034	<b>111 319</b>	700 000
40	2050	<b>194 428</b>	700 000



06. ANNEXES

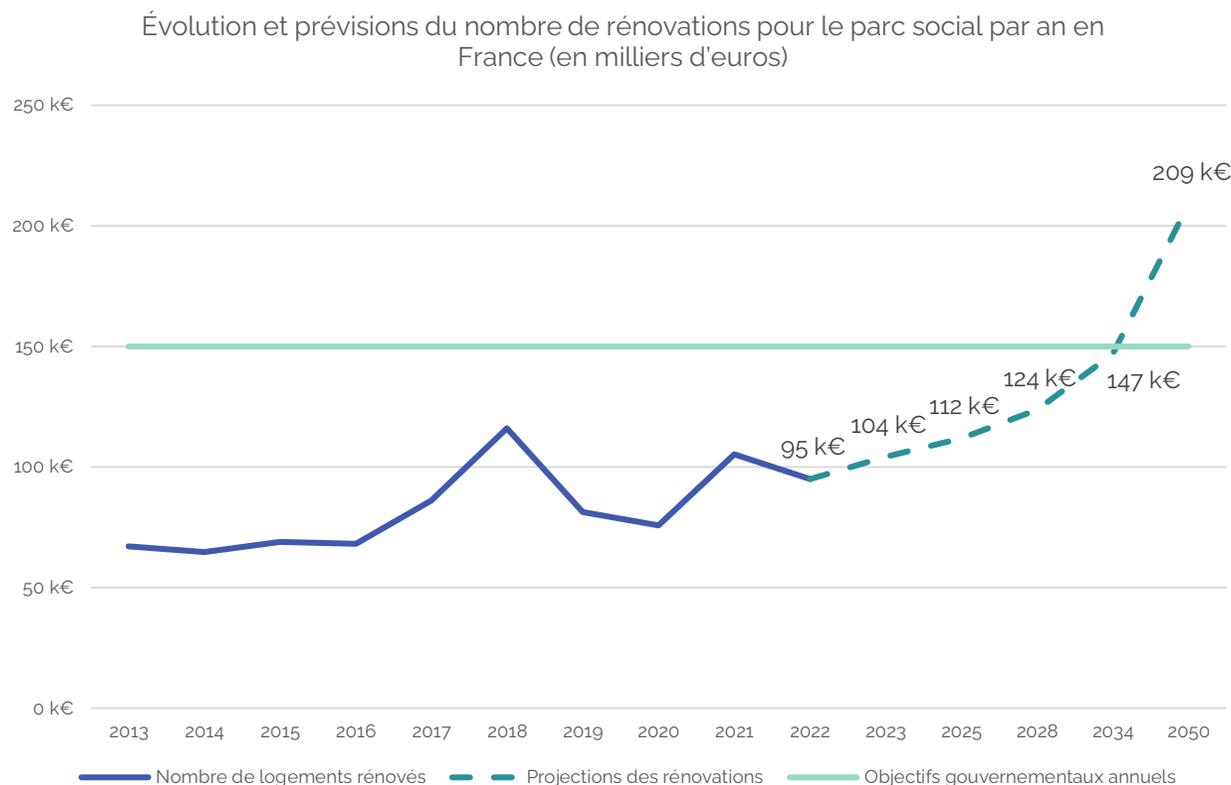
# Projections réelles du nombre de rénovations du parc social

Calcul de l'écart entre rénovations et objectifs gouvernementaux

Méthode de régression linéaire simple [sur la base des données 2013-2022, chiffres USH].

Équation linéaire de régression :  $Y = 3\,882.5 * t + 61\,433$

t	Années	Nombre de logements rénovés et projections	Objectifs gouvernementaux annuels
1	2013	66 955	150 000
2	2014	64 568	150 000
3	2015	68 929	150 000
4	2016	68 182	150 000
5	2017	86 010	150 000
6	2018	115 949	150 000
7	2019	81 280	150 000
8	2020	75 696	150 000
9	2021	105 302	150 000
10	2022	95 000	150 000
11	2023	<b>104 141</b>	150 000
13	2025	<b>111 906</b>	150 000
16	2028	<b>123 553</b>	150 000
22	2034	<b>146 848</b>	150 000
38	2050	<b>208 968</b>	150 000



# Sans investissement, 2,7M de rénovations supplémentaires d'ici 2025 et 6,5M d'ici 2028

Calcul de l'écart entre rénovations et objectifs gouvernementaux

Prévisions des rénovations performantes cumulées	
2022	165 000
2023	158 322
2025	502 198
2028	1 086 086
2034	2 498 938
2050	7 864 058
Rénovations nécessaires cumulées (objectifs gouvernementaux)	
2023	500 000
2025	2 989 000
2028	7 158 000
2034	15 441 000
2050	27 000 000

Écart entre les deux	
2023	341 678
2025	2 486 802
2028	6 071 914
2034	12 942 062
2050	19 135 942
Calcul de la hausse de rénovations performantes nécessaires pour 2028 :	
Nb rénovations performantes par an	181 014
Nb rénovations nécessaires par an	1 193 000
<i>ECART</i>	1 011 986
Représentation hausse (en %)	659%

Multiple d'accroissement de l'écart entre rénovations effectives et nécessaires par rapport à 2023	
2025	7,3
2028	17,8
2034	37,9
2050	56,0

# Nombre réel de rénovations performantes

## Explications des chiffres obtenus

- 1) Les chiffres des coûts ne sont pas calculés (*Enquête TREMI 2020*)
- 2) Le prix moyen de **700€** (*Internet, Monexpert-renovation-energetique*)
- 3) **Calcul des 37 100€ (arrondis à 37 000)** :  $700€ \times 53$  (le 53 provient du calcul =>  $15\,900 / 300 \text{ € en haut}$ )
- 4) **Calcul des 91 891 logements** :  
En 2022, les dépenses de l'ANAH en rénovation sont de 3,4Mds => on divise ce chiffre par le prix retenu de 37 000€ d'une rénovation permettant 2 à 3 changements d'étiquettes
- 5) **Calcul du 1/8** : si l'on divise ce chiffre par les 718 555 logements rénovés en 2022 par l'ANAH, cela fait 12,8% des rénovations réalisées (soit pratiquement 1/8)
- 6) **Calcul du 158 908** : les projections 2028 (*cf tableau à gauche*) donnent 243 387 rénovations performantes par l'ANAH. Or, le nombre de logements cumulés entre 2023-2028 par l'Anah est de 1 223 364. En prenant ce chiffre que l'on multiplie par 0,13 (les 12,8% du calcul précédent arrondis à 13%), cela donne : **158 908** (arrondis).

t	Années	Nombre de logements rénovés par l'Anah	Nombre de renovations performantes
1	2011	72 958	21 887
2	2012	60 772	18 232
3	2013	65 394	19 618
4	2014	74 812	22 444
5	2015	77 000	23 100
6	2016	69 769	20 931
7	2017	80 720	24 216
8	2018	94 081	28 224
9	2019	155 765	46 730
10	2020	247 323	74 197
11	2021	751 646	225 494
12	2022	718 555	215 567
13	2023	548 004	164 401
15	2025	653 318	195 995
18	2028	811 289	243 387
20	2030	916 603	274 981
24	2034	1 127 231	338 169
40	2050	1 969 743	590 923

Source : Projections sous forme de régression linéaire simple à partir des chiffres de l'Anah

# 06.b

Les besoins en rénovation  
de logements



# Contexte



## Rénovation énergétique

L'un des axes majeurs de la rénovation des logements français est celui de la **rénovation énergétique**. En effet, depuis que le gouvernement a mis en place le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), les logements sont classés selon leur consommation d'énergie. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique du parc, **certains logements ne sont plus autorisés** et doivent en conséquence faire l'objet d'une rénovation en profondeur afin d'être remis à la location.



## Logements vacants

Comme nous l'avons vu précédemment, **un nombre important de logements sont vacants**. L'état des logements en est souvent la cause. Pour les logements de cette condition qui se trouve en zone tendue, il est donc important de mener des politiques de rénovation pour remettre ces biens sur le marché et libérer la pression sur le parc et donc sur les prix.



## Objectif

Notre objectif est donc de faire un état des lieux de ces logements nécessitant une rénovation sur le parc français. Il faudra donc croiser considérations environnementales et ancienneté du parc et distinguer biens à la location ou en propriété. Il s'agira ensuite **d'évaluer le nombre de logements concernés** et donc d'estimer les budgets qui devraient être alloués à cette cause.

# État actuel du parc ancien

Un logement ancien est un « logement de plus de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une mutation (ventes, acquisition, donation) ». [Stastita]

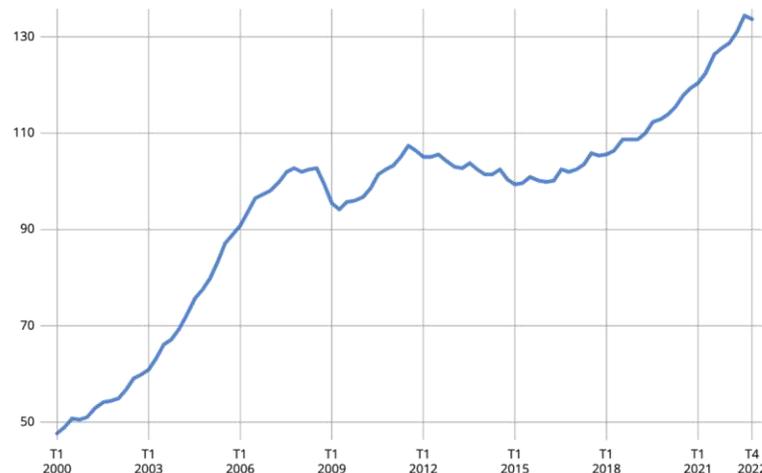
Le nombre de logements anciens vendus en 2021 s'élevait à 1,2 million (chiffre en constante hausse) [INSEE, septembre 2021].

**1,2M**

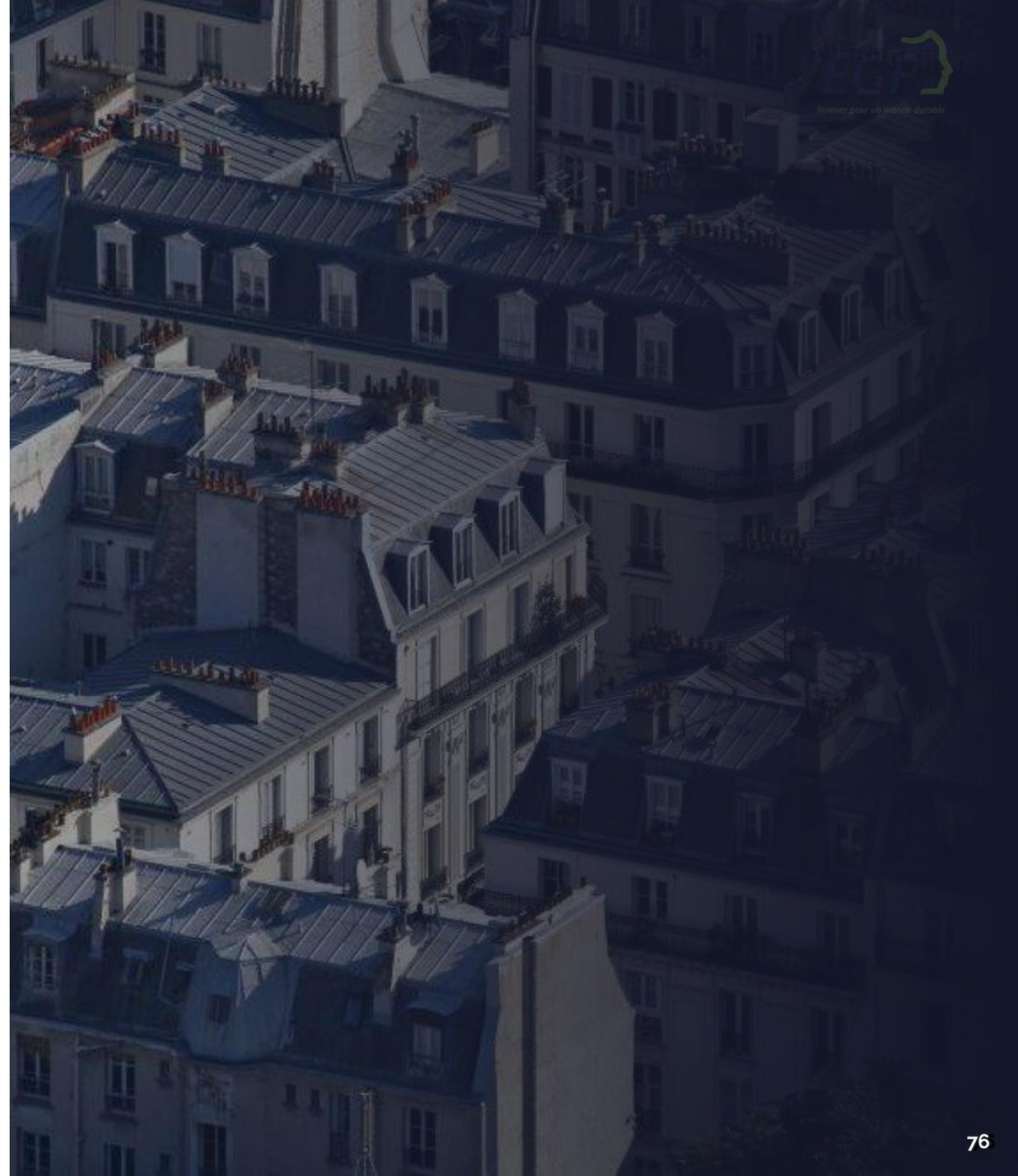
**80%** des ventes de logements en France en 2021 sont des logements anciens [Statista, mars 2021].

Les logements anciens représentent un marché très dynamique, porté par une augmentation quasi constante des prix depuis 20 ans et représentant bien entendu l'immense majorité des transactions.

Indice des prix de l'ancien (2000-2022), base 100 en moyenne annuelle 2015



Source : INSEE, mars 2023



06. ANNEXES

# Évaluation des besoins en rénovation du parc global (2/2)

Loi Climat et résilience, 2021

Depuis le 1er janvier 2023,

## 500 000 logements

dont 190 000 logements loués, sont notés G au titre d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) car ils consomment plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>.

Ils ne peuvent donc plus être mis en location. Cette interdiction sera étendue à tous les logements F en 2025. Les locataires peuvent par ailleurs exiger auprès de leur propriétaires la mise aux normes. Tous ces logements sont donc candidats à une rénovation intégrale à court terme.

**5,1 M** millions de logements (résidences principales) sont classées F ou G, soit 17,3 % du parc existant [Vie Publique, 2022].

1,5 millions de logements à la location sont classés F ou G, soit 19,8 % du parc locatif existant [Vie Publique, 2022].

## 1,5 M

En prenant en compte les 5,1 millions de logements classés F ou G et les exigences gouvernementales qui interdisent en 2028 leurs locations, il faudrait rénover par an pendant 6 ans (2023 compris) :

## 850 000 logements

Donc, sur le parc des 1,5 millions de logements à la location, il faudrait rénover par an pendant 6 ans (2023 compris) :

## 250 000 logements à la location

Ces rénovations doivent correspondre au minimum à un changement d'étiquette. Or, d'après nos projections, l'Anah permettra le changement d'une étiquette pour 603 784 logements entre 2023-2028, soit environ 100 631 logements par an. Il faudrait donc doubler le nombre de logements actuellement rénover pour atteindre les objectifs gouvernementaux.

06. ANNEXES

# Les logements vacants (1/2)

Malgré l'évolution du nombre de logements vacants, la FFB et le cabinet ASTERES relativisent le poids des logements vacants dans la politique du logement [note FFB 2022 et étude ASTERES, juin 2022].

En effet, malgré les 3,1 millions de logements vacants en France, seulement **1,1 million** de ces derniers le sont depuis **au moins deux ans**. À ce chiffre, il convient également de prendre en compte la **vacance « frictionnelle »** très présente en **zones tendues**, relevant d'une situation transitoire entre deux locataires ou propriétaires. S'ajoute à cela les 3,5 millions de « **résidences secondaires et logements occasionnels** » (soit 9,7% de l'ensemble des logements) principalement situés dans les zones touristiques littorales et montagneuses.

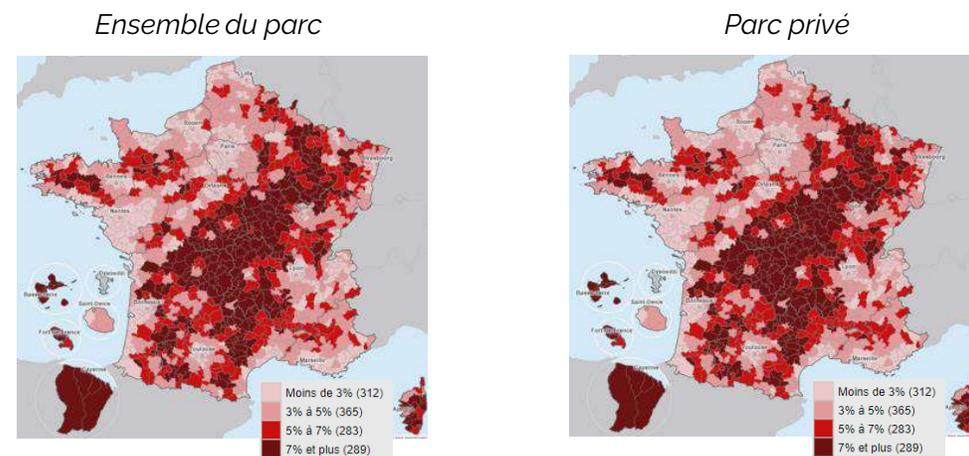
**1/3** des logements vacants de longue durée (> 2 ans) sont considérés comme démolis ou à démolir mais toujours présents dans les bases fiscales en France [rapport IGF, 2016].

En prenant en compte ce critère et en supprimant les logements vacants **impropres à l'usage** ou en **attente de règlement de succession compliquée**, le total de la « **vacance structurelle utile** » tombe à :

**420 000**

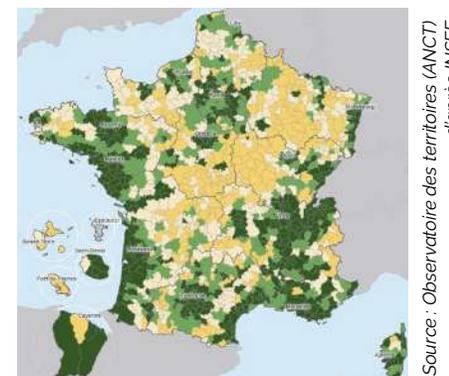
De plus, notons que le taux de vacance est plus élevé dans les **zones détendues** correspondant plus ou moins à ce que Jean-François Gravier avait qualifié de « diagonale du vide ». L'impact du Covid-19 a créé une **relative désaffectation** des grandes métropoles au profit de leur **couronne** ou des **villes-moyennes** (mais peu pour les territoires en déprise).

Comparaison du taux de vacances de 2 ans et plus dans l'ensemble du parc et du parc privé avec le taux d'évolution annuel de la population entre 2013-2018 :



Source : FFB, d'après Observatoire des territoires, Insee et LOVAC

Taux d'évolution annuel de la population



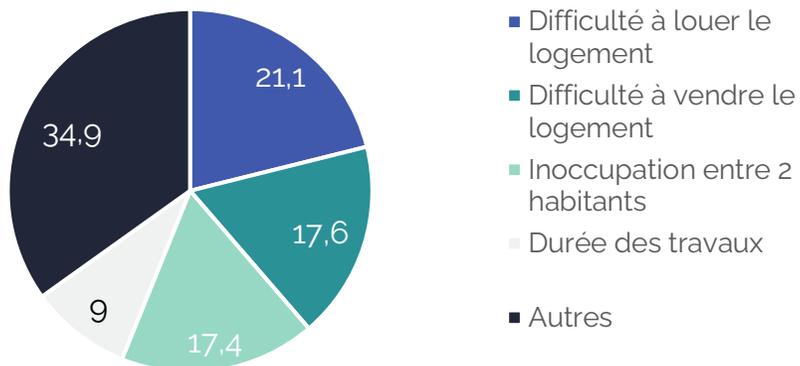
Source : Observatoire des territoires (ANCT) d'après INSEE

On retrouve **69%** des logements vacants depuis 2 ans au moins en **zones « peu tendues »** et **31%** pour les logements privés vacants.

## Les logements vacants (2/2)

### Des causes difficiles à traiter

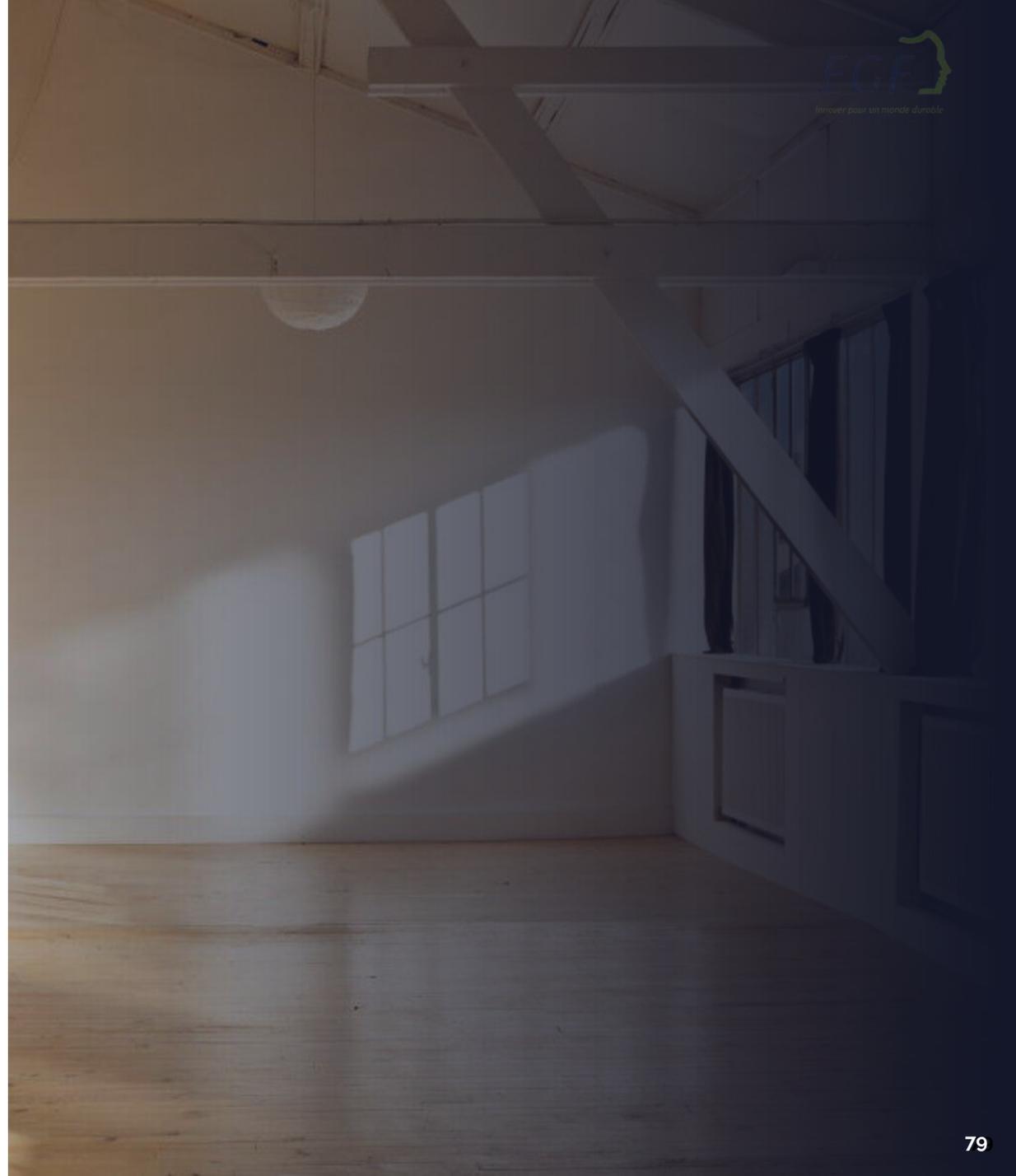
Le rapport ASTERES liste les causes profondes du nombre de logements vacants en métropoles. En grande partie, il s'agit de « vacance frictionnelle », souvent de courte durée.



Source : Rapport ASTERES, juin 2022

### Un levier d'action insuffisant

En outre, réduire le nombre de logements vacants et de résidences secondaires reste une **solution limitée** pour résorber le déficit de construction de logements, notamment en métropoles. Situés en zones peu tendues ou aux durées d'inoccupation courtes, les logements vacants laissent **peu de marges de manœuvre** au gouvernement et aux entreprises générales pour pouvoir satisfaire les besoins en logements des Français.



# 07

Vos interlocuteurs



# Interlocutrice



Clara **FASAN**

Chef de Projet - ESCP Junior Conseil

✉ Clara.fasan@edu.escp.eu

☎ +33 (0)7 78 18 06 58



## Expériences

Chef de projet,  
**ESCP Junior Conseil**, Paris – Depuis octobre 2022

**Groupe SEB** : Étude de marché, stratégie marketing Rowenta

**RENAULT** : Étude sur le marché des bus

**FERRERO** : Mission d'outbound marketing

Stagiaire en stratégie marketing et communication  
**Chanel**, Paris – Mai 2017



**FERRERO**



**CHANEL**



## Formation

**ESCP Business School**  
Paris, France

Master in Management – 2022/2025

**Lycée Stanislas**  
Paris, France

Classe préparatoire aux Grandes  
Écoles de commerce – 2020/2022

# Interlocuteur



Théophile **LASSERRE**

Trésorier – ESCP Junior Conseil

✉ theophile.lasserre@edu.escp.eu

☎ +33 (0)6 09 40 25 30



## Expériences

Trésorier et Chef de projet,

**ESCP Junior Conseil**, Paris – Depuis octobre 2021

**LA VOIX** : Analyse du portefeuille client des différentes branches de l'entreprise sur les 15 dernières années.

**FREENOW** : Administration de questionnaires auprès de chauffeurs de taxi.

**Caterpillar** : Prospection commerciale pour le lancement d'une nouvelle plateforme de vente.

**Korn Ferry** : étude des boards des entreprises du SBF 120

**Idam**, Paris – Junior Asset Manager Small & Mids caps, 2022



## Formation

**ESCP Business School**

Paris, France

Master in Management – 2021/2024

**Institution Saint Jean, Prépa**

Douai, France

Classe préparatoire aux Grandes Écoles de commerce – 2019/2021

# Coordonnées



## Adresse postale

ESCP Junior Conseil

79, avenue de la République

75011 Paris



## Téléphone

09 72 45 21 16



## Adresse mail

[contact@escpjunior.fr](mailto:contact@escpjunior.fr)



## Réseaux sociaux



ESCP Junior Conseil



ESCP Junior Conseil



ESCP Junior Conseil

Junior de ESCP Business School

Association étudiante régie par la loi 1901,  
affiliée à la Confédération Nationale des Junior-Entreprises (CNJE)

N° SIRET : 333 556 421 000 19 - Code APE : 7320Z - NAF : 741 E  
N° TVA intracommunautaire : FR 0933355642100019