

Accélérer la rénovation des bâtiments

Propositions des entreprises générales

Note détaillée

Face aux défis posés par l'accélération du changement climatique, la rénovation de tous les bâtiments doit s'accélérer, soutenue par des politiques publiques ambitieuses. En France, son cadre est fixé par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). Pour le bâtiment, celle-ci met l'accent sur la décarbonation en organisant la réduction de la consommation d'énergie du parc existant, soit près de 37 millions de logements et plus d'1 milliard de m² d'immobilier tertiaire. Le calendrier prévoit ainsi de rénover massivement à un horizon de 5, puis de 25 ans. Mais les procédures prennent du temps et les moyens humains et financiers ne sont pas encore réunis pour que la filière puisse réaliser ce chantier d'indépendance nationale (plus de PIB et moins d'énergie importée).

C'est pourquoi l'organisation professionnelle des Entreprises Générales de France (EGF) a engagé en 2023 une réflexion pour objectiver l'intensité des besoins liés à la rénovation au regard des ambitions affichées. Sur la base d'éléments macro et micro-économiques, elle a estimé ce que devrait être la mise en mouvement de la filière pour respecter la trajectoire de la SNBC en termes d'investissements et de moyens humains. EGF a ensuite rencontré de nombreux acteurs de la filière.

C'est sur cette base que le syndicat des Entreprises Générales de France (EGF) fait aujourd'hui des propositions pour un « plan Notre-Dame de la rénovation » : accélérer la rénovation du bâti est urgent pour limiter le réchauffement climatique, pour améliorer le pouvoir d'achat et le confort des Français mais aussi pour renforcer l'indépendance énergétique de la France.

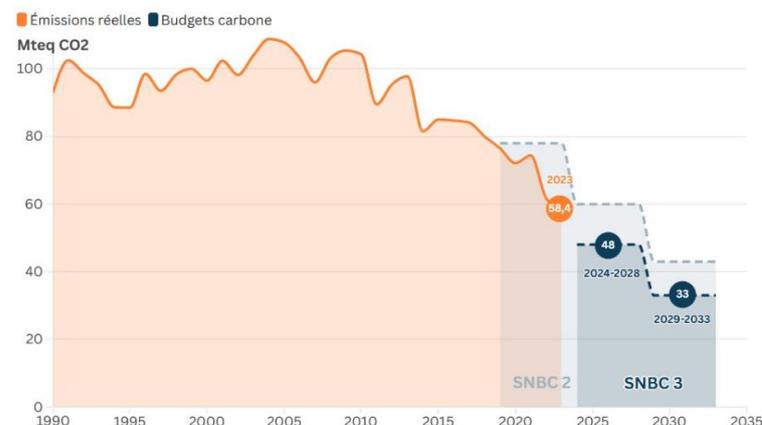
RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE : LES AMBITIONS

La réglementation européenne (paquet « Fit for 55 », directive sur la performance énergétique des bâtiments) prévoit de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 55% au moins d'ici à 2030 par rapport à 1990 et d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

En France, ces objectifs sont intégrés dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). La 3^{ème} version de cette feuille de route stratégique (qui devrait être adoptée par décret en 2025) prévoit une baisse de 50% des émissions de GES en 2030 (contre 40% précédemment) et la neutralité carbone en 2050. Cette stratégie sera ensuite déclinée dans une programmation pluriannuelle de l'énergie pour la période 2025-2035. Cette stratégie, qui se traduira par l'adoption de « budgets carbone », repose sur 2 piliers : la baisse de la consommation, grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique, ainsi que l'accélération de la production d'énergie décarbonée.

Le bâtiment est particulièrement concerné puisqu'il

totalise 28% des émissions de GES et 45% de la consommation d'énergie totale. La SNBC 3 vise une



Les objectifs de décarbonation du secteur du Bâtiment le place sur une trajectoire très ambitieuse
| AEFInfo - Anne Farthouat - Anne Farthouat

réduction des émissions de GES dans le bâtiment à 35 Mt d'équivalent CO2 par an en 2030 (93 en 1990). Pour ce faire, **deux grands axes sont ciblés : le remplacement des systèmes de chauffage carbonés et la rénovation du bâti.**

- **Logement**

50 à 80% du parc devra être amené au niveau BBC d'ici à 2050 (scénarios Ademe). **La planification prévoit que plus de 370 000 rénovations globales de logements devraient être réalisées chaque année depuis 2022 et 700 000 par an entre 2030 et 2050. Avec 163 000¹ rénovations performantes par an, on en est très loin !**

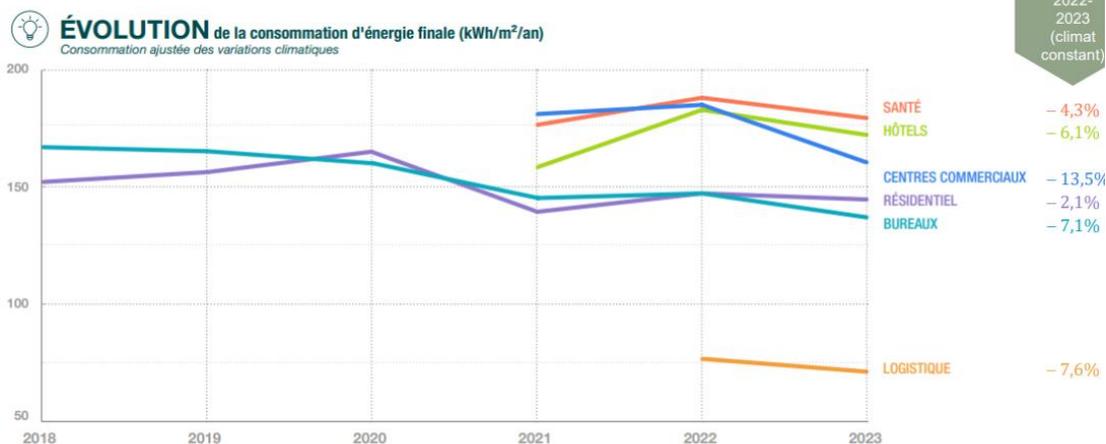
(1). 70 000 rénovations «globales et performantes» sur 150 000 logements privés (France Stratégie/Rapport parlementaire Meynier-Millefert/Ademe-OPEN).
 . 93 000 rénovations sociales performantes sur 140 386 rénovations en moyenne par an (USH).



- **Tertiaire**

Le dispositif Eco-énergie tertiaire (ex-décret tertiaire) cible les locaux de plus de 1 000 m², soit **68% du parc**, en exigeant :

- . une réduction de la consommation d'énergie de 40% à l'horizon 2030, 50% à l'horizon 2040 et de 60% à l'horizon 2050 par rapport à une année de référence entre 2010 et 2019 ;
- . des objectifs variant selon les activités et la localisation.



Aujourd'hui, pour exemple,



seulement 23% des bureaux sont conformes aux objectifs réglementaires (baromètre OID). En partant des budgets évalués par France Stratégie, **il faudrait donc rénover 70 millions de m² par an².**

(2) 27 Mds/400 € = 67,5 millions de m²/an.

Webinaire BPE 2024 – 01/04/2025

EVALUATION DES BESOINS

Coût d'un projet type

- **Logement**

Partant d'une opération type de rénovation de 200 logements sociaux, nous avons calculé les honoraires hors travaux pour une rénovation basique à 37 000 €³ (chiffres 2023).

(3) Les EG constatent des coûts de rénovations globales et performantes allant de 35 à 70 000 €, voire plus pour les logements collectifs. Le chiffre de 37 000 € HT par logement rénové en moyenne que l'on trouve dans la littérature (France Stratégie / DHUP/ rapport Sichel mars 2021) semble donc soit daté (la récente Mission interministérielle sur la rénovation des logements privés évoque 55 000 € par dossier), soit correspondre à des enveloppes de travaux réduites et est, dans tous les cas, largement sous-évalué. Pour faciliter le raisonnement, c'est néanmoins cette hypothèse très conservatrice qui a été retenue pour évaluer les besoins de financement.

- **Tertiaire**

Les travaux de Rexecode (*Une évaluation des investissements nécessaires, mai 2022*) relèvent un coût moyen de 130 à 424 €/m². Dans la pratique, les entreprises générales constatent des coûts de rénovation bien

supérieurs (très souvent plus de 1 000 €/m²) : un budget d'au moins 500 €/m² serait donc une base prudente pour évaluer les besoins de la filière⁴.

⁽⁴⁾ Le parallèle avec le logement est parlant puisqu'avec des budgets faibles (37k€/logement) le ratio de rénovation est supérieur à 410 €/m² pour des rénovations souvent moins techniques que les bureaux ou les ouvrages fonctionnels.

Le besoin d'investissement

- **Pour le logement** : au vu du rythme de rénovations visé par la SNBC et dans l'hypothèse minimaliste d'une rénovation à 37 000 €, il faudrait passer de 9 milliards d'€ cette année à 26 milliards en 2030, et même 55 milliards en 2034 pour atteindre 700 000 rénovations performantes par an⁵.

⁽⁵⁾ Ces chiffres très (trop) prudents sont issus du rapport Pisani-Ferry (France Stratégie) de 2023 (p74) et restent dans l'épure de ceux de l'IDDRI (15 milliards/an aujourd'hui pour 165 000 rénovations performantes et 25/30 milliards à terme), de la Mission interministérielle sur la rénovation des logements privés (+18 milliards par an) et de la stratégie pluriannuelle des financements de la transition écologique (26 milliards/an en 2030). Correspondant à des rénovations BBC plus qu'à des rénovations d'ampleur « objectif SNBC », ils mériteraient a minima d'être actualisés (40 000 € avec l'IPEA).

- **Pour le tertiaire** : le rapport Pisani-Ferry table sur un besoin supplémentaire d'investissement de 27 milliards/an jusque 2030, dont 10 milliards pour le secteur public. Au global, la plupart des études tablent (a minima) sur un doublement des investissements en rénovation à l'horizon 2030 pour atteindre 30/40 milliards par an jusqu'en 2050.

Le besoin en moyens humains

Le nombre d'emplois supplémentaires nécessaires rien qu'en maîtrise d'œuvre (architectes, techniciens, ingénieurs, économistes...) pour rénover un tel volume de logements et locaux tertiaires : +19 000 ETP en 2024 / +51 000 ETP en 2030 / +67 000 ETP en 2050, en complément des équipes de production, soit 170 000 à 250 000 ETP supplémentaires pour assurer les objectifs de rénovation⁶.

⁽⁶⁾ Ceci ne tient pas compte du transfert qui pourra être fait d'une partie des effectifs du neuf à la rénovation.

La vitesse moyenne de lancement des projets en progression linéaire : 68 millions de m² à lancer en programmation (N-3) en 2023 (base 100), puis 188 millions de m² en 2030 (+278%).

CONSULTATIONS ET PROPOSITIONS

Pour échanger sur la façon d'accélérer la mise en mouvement de la filière, EGF a rencontré de nombreux acteurs de la filière, parmi lesquels on peut citer Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS, Anne-Sophie Grave, Présidente du directoire de CDC Habitat, Guillaume Macher, Directeur général de Procivis ou Frédéric Mira, Directeur technique du Groupe Immobilière 3F (Groupe Action Logement). EGF remercie ici tous ses interlocuteurs, qui ont permis aux idées d'avancer.

En l'absence de chiffres partagés, les diagnostics sont difficiles. L'approche n'est pas unifiée, compte tenu de la multitude d'acteurs constituant la filière. Pourtant, cette dernière est concernée dans son ensemble : maîtres d'ouvrages, assistants à maîtrise d'ouvrage, architectes, bureaux d'études, entreprises, gestionnaires...

Une chose est certaine, tous nos échanges l'ont confirmé : la rénovation est une urgence environnementale, mais c'est surtout un impératif stratégique pour la France et une nécessité pour sécuriser le niveau des charges liées au logement de nos concitoyens. En effet :

- **La concrétisation de la SNBC nécessite des financements colossaux** (50 Mds d'€/an selon France Stratégie, au bas mot) au regard du chiffre d'affaires actuel de la filière bâtiment (208 Mds d'€/an selon la FFB) et qui actuellement font défaut.
- **Le retard pris** sur les rénovations prévues dans la SNBC **atteint déjà 3 ans sur les travaux et plus de 5 ans sur la mise en mouvement de la filière amont** (financement, programmation, études). En effet, entre la programmation et l'acte de rénover, les étapes sont multiples, complexes en termes de procédures, dépassant souvent les 4 ans.
- **Les besoins en équipes formées sont immenses.** Nous estimons le besoin en amont des projets à plus de 50 000 personnes à l'horizon 2030 contre 15 à 20 000 aujourd'hui.

Nos propositions... pour « un plan Notre-Dame pour la rénovation » !

Notre-Dame de Paris a brûlé en 2019 et a rouvert 5 ans après, dans le délai imparti, ce qui semblait un doux rêve pour nombre de commentateurs : **sur cet enjeu de souveraineté nationale qu'est devenue la**

rénovation et face à la nécessité de l'aborder avec une vision globale, adoptons un « plan Notre-Dame » là où tous les plans « Marshall » ont échoué !

Voici nos propositions pour une approche systémique et simplificatrice de la rénovation :

1) **Créer les conditions pour que les Français investissent dans la rénovation**

. Favoriser l'engagement de travaux lors de la mutation d'un bien (nécessitant un travail sur les sûretés) et faciliter le retour sur investissement (bonification de droits à construire pour les opérations de valorisation, abondement récupérable si rénovations globales, valeur verte...)

. Alléger le formalisme des dispositifs d'aides et instaurer un véritable guichet unique

. Développer une ingénierie financière complémentaire incitative : fiscalité, préfinancement des aides, tiers financement, offre bancaire simple et accessible, etc.

. Favoriser le regroupement d'opérations, les contrats cadres et plus largement les rénovations globales et les contrats « clés en mains » avec engagement de performance, via une réglementation ambitieuse et stable, afin de structurer des financements et d'assembler des compétences autour d'un garant sur la durée pour générer des rénovations qui ne pourraient se faire autrement.

. Affecter les pénalités en cas de non-atteinte du décret tertiaire au financement de ceux qui rénovent.

2) **Simplifier l'acte de rénover**

La puissance publique doit impulser des rénovations vertueuses. Les travaux correspondent à un temps long : un projet lancé aujourd'hui sera mis en chantier dans 2 ans environ et terminé dans 4...

. Alléger les procédures pour faciliter les projets et déclencher des travaux (délais de financement, attendus des études, nombre de tours de consultation, modalités des autorisations...)

. Systématiser une approche sur la base des situations de référence simples (par exemple, atteinte du décret tertiaire 2030 en base et 2040 / 2050 en option)

. S'appuyer sur les diagnostics existants, sans chercher l'exhaustivité, mais en prévoyant des clauses contractuelles pour gérer les découvertes de façon juste

. Simplifier les solutions : ne pas tout réinventer à chaque fois (« design to cost », solutions éprouvées...)

. Faciliter et homogénéiser le contrôle de l'atteinte des performances, qui se discute à chaque contrat.

3) **Développer des compétences en nombre et en qualité**

Construire et rénover ne sont pas les mêmes métiers ! Les besoins de formation d'experts qualifiés en rénovation sont énormes (financiers, maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre, artisans, compagnons, techniciens, ingénieurs...). Au-delà de la mobilisation actuelle des acteurs de l'acte de rénover, il convient de :

. Coordonner le calibrage de ces formations

. Favoriser une insertion qualitative sur les chantiers, vecteur efficace de formation et d'intégration.

Mais commençons par mettre sur pied un groupe de travail et d'arbitrage pour la simplification, piloté par un garant de l'intérêt commun, à l'image du Général Georgelin pour Notre-Dame de Paris.

Ce groupe de travail fédérerait les initiatives individuelles dans un grand plan d'action national à même de donner et suivre le cap.

Contact presse : Laurence Francqueville - 06.65.51.92.95 - francqueville@egfbtp.com

L'organisation professionnelle des Entreprises Générales de France (EGF), membre de la Fédération Française du Bâtiment et de la Fédération Nationale des Travaux Publics, regroupe plus de 1000 sociétés qui totalisent 20 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel dans le BTP en France et emploient plus de 80 000 salariés. Les Entreprises Générales de France sont reconnues pour leur capacité à innover et leur approche globale et durable de l'acte de construire.