



COMMUNIQUE DE PRESSE | 27 SEPTEMBRE 2024



Les travaux énergétiques stimulent le marché de la rénovation de bâtiments

3 questions à Vincent Desruelles, directeur d'études

Xerfi vient de publier une étude sous le titre :
« La rénovation de bâtiments – Les stratégies innovantes pour se
différencier et tirer parti des enjeux énergétiques »

Pourquoi les enjeux énergétiques régissent-ils le marché de la rénovation de bâtiments ?

Estimé à environ 130 milliards d'euros en 2023 en France, [le marché de la rénovation](#) comprend tous les types de travaux destinés à maintenir, restaurer ou modifier des bâtiments existants, en intérieur et extérieur, sur les segments du résidentiel (logements) ou non (bureaux, commerces, bâtiments publics...). En plus des incitations fiscales ou aides publiques directes, des réglementations contraignantes poussent à améliorer la performance énergétique des bâtiments, à l'instar de l'interdiction de louer des logements étiquetés G à partir du 1^{er} janvier 2025. Si les travaux d'embellissement et d'amélioration représentent la majorité des interventions, les opérations de rénovation énergétique sont sans conteste le segment le plus dynamique et le plus prometteur. En effet, l'Etat à travers la stratégie nationale bas carbone (SNBC) vise une réduction drastique des émissions de CO₂ du parc de bâtiments. Pour atteindre ces objectifs ambitieux de décarbonation, il faudrait de fait multiplier par dix le nombre de rénovations dites « performantes ». Cela signifie que des biens immobiliers puissent accéder aux étiquettes énergie A ou B pour être classés comme des bâtiments basse consommation et suppose donc de réaliser plusieurs types de travaux (changement des fenêtres, remplacement du mode de chauffage, isolation intérieur/extérieur et des combles, rénovation de la toiture...). L'isolation et le changement des équipements de chauffage sont ainsi soutenus par des aides directes, comme des subventions (MaPrimeRénov'), des primes issues des certificats d'économie d'énergie (CEE) ou des prêts à taux zéro. Pour flécher les aides financières vers les rénovations les plus efficaces thermiquement et les ménages les moins aisés, précisons que le dispositif MaPrimeRénov' a été ajusté en janvier 2024.



Dans ce contexte, la croissance du marché de l'entretien-rénovation devrait être exponentielle ?

En réalité, ce ne sera pas le cas. Au rythme de 3,5% par an en moyenne et sur la base d'une réglementation inchangée, [le marché de la rénovation de bâtiments](#) s'établira à 145 milliards d'euros en 2026, d'après nos prévisions. Les facteurs susceptibles d'entraver la croissance du marché ne manquent pas en effet. Face au coût des travaux et au reste à charge parfois élevé des ménages une fois les aides versées, le nombre de projets de rénovation performante s'est déjà réduit en 2023 et début 2024. Au-delà des pressions sur le pouvoir d'achat des Français, l'Etat peut décider de diminuer les aides financières, pour des raisons de maîtrise du déficit public. L'enveloppe allouée à MaPrimeRénov' a ainsi été l'une des premières concernées par les restrictions budgétaires au premier trimestre. Pour solvabiliser les ménages, les entreprises du secteur pourraient selon nous diversifier les solutions de financement grâce à des dispositifs innovants d'ingénierie financière. Le tiers financement et les contrats de performance énergétique offrent par exemple l'avantage de financer les travaux grâce aux économies futures réalisées sur la facture énergétique. La croissance potentielle du marché est en outre bridée par une pénurie de main d'œuvre à laquelle s'ajoute un besoin de développer les compétences des équipes aux nouvelles normes et méthodes de construction. L'Ademe a ainsi chiffré à plus de 220 000 professionnels supplémentaires par an les effectifs nécessaires à la seule réalisation de travaux de rénovation performante d'ici 2030. Deux tendances vont toutefois dynamiser le marché. D'abord, la demande en provenance des copropriétés va monter en puissance. Ensuite, une meilleure organisation du marché des travaux énergétiques va permettre d'augmenter le nombre de chantiers réalisés. Par ailleurs, les enjeux autour de la finance verte soutiennent la rénovation de parcs immobiliers tertiaires. Les propriétaires de bâtiments non résidentiels sont de plus en plus impliqués dans l'amélioration de la performance environnementale de leurs actifs. En clair, la réalisation de travaux sera nécessaire pour maintenir la qualité du patrimoine immobilier et son attractivité auprès des investisseurs. Pour stimuler la demande, les professionnels peuvent également développer une offre de rénovation globale des maisons individuelles. Comme la complexité du marché affecte aussi les petites entreprises et autres artisans, des enseignes de négoce (VM ou Point P par exemple) et des distributeurs (Saint-Gobain), proposent des solutions d'accompagnement à base de conseils et de formation.

Comment s'organise le jeu concurrentiel ?

Le jeu concurrentiel est très atomisé sur [le marché de la rénovation](#). Quatre grandes catégories d'acteurs se le disputent : les entreprises du bâtiment, les intermédiaires, les distributeurs, négoce et magasins de bricolage ainsi que les fabricants d'équipements et matériaux. Du côté de l'intermédiation, les plateformes tentent d'appairer l'offre et la demande en travaux. Mais leur poids reste anecdotique alors que les ménages privilégient le bouche à oreille. Pour structurer le marché, les groupes négoce ou distribution se diversifient vers l'intermédiation. Les services de conseil et de mise en relation visent à créer davantage de visites et donc d'achats dans les points de vente. Des géants du BTP comme Bouygues Construction et Vinci Construction mettent eux l'accent sur des solutions industrialisées. Les acteurs de l'énergie, à l'instar d'EDF, impliqués par leurs obligations de financement de gestes de rénovation à travers les CEE, s'efforcent de structurer une offre complète (conseil, mise en relation, travaux et services d'efficacité énergétique).

*Auteur de l'étude : **Vincent Desruelles***

Le groupe Xerfi est en France le leader des études économiques sectorielles. Il présente le plus grand catalogue de travaux sur la France et l'International. Editeur indépendant, il apporte à ses clients par son expertise professionnelle, sa liberté éditoriale, son ouverture intellectuelle, l'accès rapide, fiable, clair, à la connaissance actualisée des évolutions sectorielles, des stratégies des acteurs économiques et de leur environnement.