

Le bâtiment à l'horizon 2030 : un redressement sous contraintes

La nouvelle étude Xerfi analyse le potentiel de croissance, entre sortie de crise ou véritable rebond du secteur du bâtiment dans les années qui viennent. Elle apporte des réponses circonstanciées à une question clé lorsqu'on connaît le poids économique de cette activité en France.

« *Quand le bâtiment va, tout va* », dit la sagesse populaire. Après la conjoncture tourmentée de ces dernières années, Xerfi, leader des études économiques, stratégiques et de marché, publie une étude intitulée « Le marché du bâtiment à l'horizon 2030 : sortie de crise ou simple répit, quelles stratégies de rebond dans un secteur encore sous contraintes ». Elle propose une analyse approfondie du secteur du bâtiment afin d'évaluer sa santé financière et ses perspectives de croissance à l'horizon 2030¹.

Les principaux enseignements à retenir de cette étude :

■ *La construction de logements devrait amorcer une reprise, sans toutefois retrouver ses niveaux passés*

L'annonce du plan « Relance logement » dans le cadre du budget 2026, puis d'un projet de loi pour l'été 2026, marque une inflexion notable pour la filière de l'immobilier résidentiel, après une décennie de désengagement progressif de la puissance publique. Avec un objectif de 400 000 logements construits par an d'ici 2030, le plan prévoit de s'appuyer principalement sur le logement social, l'investissement locatif et des mesures de simplification des démarches d'urbanisme. Xerfi émet cependant l'hypothèse que la production réelle de

logements sera plutôt de l'ordre de 365 000, en raison d'un environnement économique et financier qui restera fragile.

■ ***L'immobilier tertiaire progressera faiblement, surtout grâce au e-commerce***

Selon le scénario de Xerfi, la construction de bâtiments non résidentiels devrait remonter progressivement jusqu'à 17,6 millions de m² en 2030, loin des niveaux d'avant 2022. Les surfaces commencées reculeront légèrement, au moins jusqu'à 2029 avant de progresser d'environ 2 % par an sur la période 2029-2030. Le marché des bureaux poursuivra sa tendance structurelle à la baisse, tout comme le marché de l'immobilier commercial et des bâtiments industriels, hors bâtiments très spécifiques comme les data centers. Seule la logistique restera porteuse, grâce au développement du e-commerce et à la réorganisation des chaînes d'approvisionnement.

■ ***Le marché de la rénovation de logement restera en souffrance***

Le marché des gros travaux augmentera certes en valeur sur la période 2026-2030 (+1,5 % à 2,0 % en moyenne), mais cette progression ne traduira toutefois pas une multiplication des chantiers. À court terme, les volumes resteront globalement stables, voire en léger recul, sous l'effet du renchérissement des devis, des arbitrages budgétaires des ménages et du repli des transactions immobilières (de nombreux travaux d'aménagement étant réalisés lors des changements de propriétaire). Même constat du côté du marché des petits travaux qui pâtira en plus de l'essor du « faire soi-même » pour les interventions les moins techniques.

■ ***L'activité de la rénovation énergétique des logements restera porteuse***

En 2026-2027, le contexte inflationniste incitera à différer les projets les plus coûteux. Les interruptions et les difficultés de mise en œuvre de MaPrimeRénov' ont, par ailleurs, contribué à ralentir le rythme des projets, en allongeant les délais et en introduisant de l'incertitude. Les freins seront néanmoins compensés par les subventions accordées dans le cadre du dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE), qui seront plus élevées à partir de cette année en raison du relèvement des objectifs. L'enveloppe dédiée au dispositif passera de 6 milliards d'euros en 2025 à 8 milliards d'euros par an au cours de la période 2026-2030. Par

ailleurs, un plan destiné à l'électrification des usages a été annoncé en avril 2026 et devrait aboutir à une hausse des aides d'ici 2030.

■ ***Le choc énergétique et la réglementation vont accélérer la rénovation tertiaire***

Avec une surface totale de 1,2 milliard de m² et un parc souvent vétuste et énergivore, ce marché recèle un vaste potentiel avec deux incitations majeures. Les tarifs de l'électricité vendue aux entreprises vont encore augmenter en 2026-2027 avec la fin du mécanisme Arenh (Accès régulé à l'électricité nucléaire historique). Ceux du gaz, souvent négociés dans le cadre de contrats pluriannuels, progresseront à partir de 2028 en raison de la dégradation d'infrastructures de production au Moyen-Orient et du blocus sur le gaz russe.

Et plus des deux tiers du parc tertiaire est concerné par l'obligation de réduire de 40 % ses consommations énergétiques à l'horizon 2030 dans le cadre du Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET).

Quelles performances économiques et financières pour les acteurs du secteur ?

Xerfi se livre également à une analyse approfondie de la situation financière des acteurs du secteur au travers d'un panel exclusif. Trois constats s'imposent :

■ ***Le chiffre d'affaires des professionnels du gros œuvre montera en puissance en 2026-2027*** après le redémarrage amorcé en 2025 (+1 %), porté par la dynamique de la construction neuve et l'inflation des matériaux qui se répercutera sur le montant des devis. Le rythme de croissance sera ensuite plus modéré en 2028-2030, dans le sillage du ralentissement des mises en chantier de logements qui finiront par plafonner.

Du côté du second œuvre, le chiffre d'affaires du panel constitué par Xerfi renouera avec la croissance dès 2026, puis accélérera progressivement à l'horizon 2030. Le caractère incompressible de certaines prestations et les nombreux contrats de maintenance dans des activités comme le génie électrique et climatique, assurent chaque année un socle de croissance.

■ **Les prix des matériaux et équipements utilisés dans le gros et le second œuvre ont peu augmenté**, voire baissé en 2025, comme cela avait déjà été le cas en 2024. Les professionnels en ont profité pour faire progresser leur niveau de marge brute en continuant d'appliquer des revalorisations tarifaires. Le poids des approvisionnements dans les panels Xerfi est ainsi retombé à 24,1 % pour le gros œuvre et 29,0 % pour le second œuvre, après des pics à, respectivement, 26,9 % et 31,8 % en 2022.

■ **Xerfi prévoit une légère remontée du poids des achats de matières premières en 2026 et 2027.** Les prix des matériaux et équipements seront en effet impactés par le nouveau contexte inflationniste lié au conflit au Moyen-Orient et les entreprises du bâtiment ne pourront pas les répercuter intégralement dans les devis. La nécessité de maintenir un certain volume d'activité, ainsi que la forte sensibilité des clients aux prix, maintiendront en effet une pression importante sur les tarifs.

Où en est MaPrimeRénov' ?

Lancée en 2020 en substitution du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et des aides de l'Anah, MaPrimeRénov' constitue le principal instrument de soutien public à la rénovation énergétique des logements. Initialement conçu comme une aide simple et accessible, le dispositif a progressivement évolué vers des rénovations globales à fort impact énergétique. Depuis 2023, les pouvoirs publics ont engagé un recentrage du dispositif autour de la performance énergétique, avec l'introduction d'exigences accrues en matière de gain de classes DPE.

L'année 2025 a marqué un point de rupture. Le guichet dédié aux rénovations d'ampleur (parcours accompagné) a été suspendu du 23 juin à mi-septembre 2025, tandis que les aides portant sur les monogestes et les copropriétés sont restées ouvertes. La réouverture du dispositif à l'automne 2025 s'est accompagnée d'un resserrement des conditions d'accès :

révision des plafonds de travaux, limitation du nombre de dossiers acceptés à court terme,
et durcissement des critères techniques afin de limiter les effets d'aubaine et les pratiques de surfacturation.

Plus largement, les pouvoirs publics ont confirmé leur volonté de cibler prioritairement les logements les plus énergivores et les opérations à fort gain énergétique, dans un contexte de contrainte budgétaire accrue. Depuis 2026, MaPrimeRénov' fonctionne ainsi dans un cadre plus sélectif, marqué par un ciblage renforcé des ménages modestes et un encadrement plus strict des projets.

« Le marché du bâtiment à l'horizon 2030 »,

Lauric Berthier, Vincent Desrueles, Xerfi, mai 2026

[Lien vers l'étude](#)

À PROPOS DE XERFI. Xerfi est le leader français de l'analyse économique, sectorielle et stratégique. L'entreprise s'appuie sur des équipes d'experts de premier plan et des outils avancés de traitement, d'analyse de données et d'intelligence artificielle pour produire, sous des formats différents, des études, analyses, insights. Xerfi s'appuie sur un professionnalisme reconnu en matière de qualité et de précision de ses données, de rigueur de ses prévisions et analyses, d'excellence de ses études et de ses synthèses et de pertinence de ses préconisations. Xerfi entend ainsi réduire l'incertitude dans la prise de décision stratégique des entreprises et transformer la décision en résultats.

Pour plus d'informations : xerfi.com