

OBSERVATOIRE



## ANALYSE DES EFFETS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE & ÉNERGÉTIQUE

Promotion immobilière

juin 2024



Après des années de croissance économique, la branche professionnelle de la Promotion immobilière est confrontée à une crise économique d'ampleur. Elle évolue dans un contexte plus contraint du fait d'une forte hausse des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers, mais aussi avec l'augmentation des coûts de construction découlant en partie d'enjeux écologiques et énergétiques. La production de matériaux de construction étant particulièrement énergivore, l'augmentation du prix de l'énergie impacte fortement les coûts d'approvisionnement des professionnels de la branche professionnelle. En outre, les nouvelles règles de construction visant une meilleure performance énergétique des bâtiments et l'utilisation de matériaux moins impactants sont souvent plus coûteux en l'absence de filière de production de masse structurée. Enfin, la réglementation tend à limiter l'étalement urbain notamment dans les zones naturelles sensibles, les zones littorales et les zones inondables, réduisant ainsi l'offre de fonciers disponibles, facteur de hausse des coûts.

Néanmoins, on constate une demande grandissante pour les constructions écoresponsables et pour de la rénovation, ainsi qu'un intérêt plus fort pour la construction à haute performance énergétique dans un contexte d'inflation énergétique. De nombreuses opportunités aux vertus économiques et écologiques existent et sont en cours d'appropriation par les acteurs. Cela recouvre les innovations de process (industrialisation des processus de production de constructions modulaires et durables), de produits (béton décarboné, etc.), et de revalorisation des déchets de chantier, de dépollution et de préservation de la biodiversité. Ce sont dans ces domaines que les besoins en formation sont les plus prégnants.

Ainsi, l'essentiel des contenus métiers et des besoins en compétences devraient être impactés avec l'intégration des problématiques écologiques et énergétiques dans toutes les fonctions (intégration plus forte des problématiques énergétiques, de solutions de rénovation, de l'écoconception, etc.).



## CLÉS DE LECTURE SUR LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

### ACTIVITÉS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

La branche professionnelle de la Promotion immobilière regroupe les entreprises dont les principales activités sont la promotion immobilière de logements incluant les résidences hôtelières et de loisir, la promotion immobilière de bureaux, la promotion immobilière d'autres bâtiments (centres commerciaux, entrepôts, usines, hôpitaux, etc.) et le support juridique de programmes de promotion immobilière. À noter que les organismes d'HLM et les constructeurs de maisons individuelles ne sont pas inclus dans le périmètre de la branche professionnelle de la Promotion immobilière.

Dans cette branche professionnelle multisectorielle sont regroupés plusieurs familles de métiers qui interviennent lors des différentes phases d'une opération immobilière : recherche du foncier, conception et montage du programme, commercialisation, pilotage du chantier, livraison et service après-vente.

L'activité de la branche professionnelle est définie dans l'article 1er de la Convention collective nationale du 18 mai 1988 (IDCC 1512) : [https://www.legifrance.gouv.fr/conv\\_coll/id/KALICONT000005635181](https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALICONT000005635181).

### CHIFFRES CLÉS



3 814

ENTREPRISES<sup>1</sup>



5 519

ÉTABLISSEMENTS



30 432

SALARIÉS<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Entreprises, établissements et salariés relevant du champ Opco EP. Source Collecte URSSAF 2023 – Masse salariale 2022. Les établissements employeurs comptabilisés sont ceux avec au moins un salarié, le nombre de salariés est mesuré en ETP. <sup>2</sup> Effectif annuel moyen 2022 URSSAF.



## LES ENJEUX DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE

La branche professionnelle est impactée par l'augmentation des coûts de construction découlant notamment d'enjeux écologiques et énergétiques. L'augmentation et l'aléa sur le prix de l'énergie impactent fortement les coûts d'approvisionnement de la branche professionnelle, très énergivores. Les nouvelles règles de construction de performance énergétique et environnementale impliquent l'utilisation de matériaux plus isolants, plus durables, et plus coûteux.

Par ailleurs, afin de limiter l'étalement urbain, l'accès au foncier a été restreint, notamment au regard de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 (Loi Climat et Résilience, 2021).

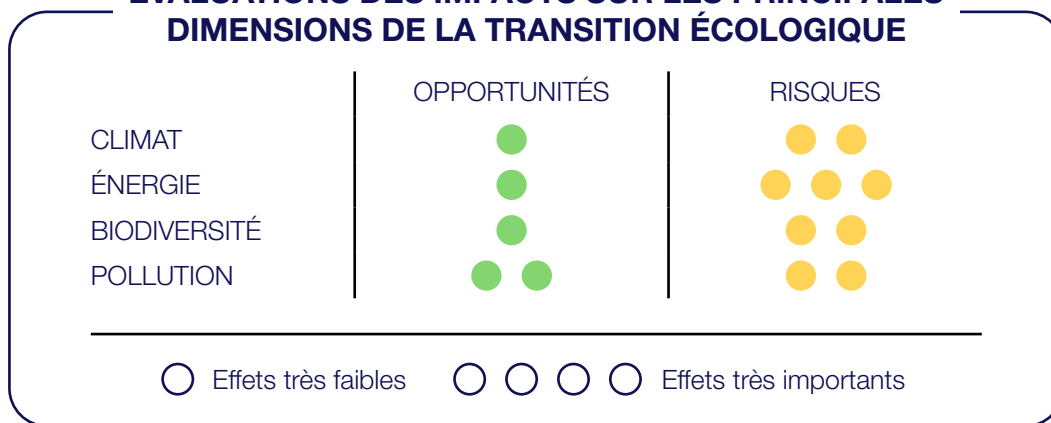
Des opportunités existent par ailleurs. Les entreprises de la promotion immobilière œuvrent à la rationalisation des coûts,

en explorant les opportunités liées à l'industrialisation des processus de construction, notamment des constructions durables en bois (préfabriqués en usine). Enfin la filière de la revalorisation des déchets de chantiers se développe dans une logique d'économie circulaire.

En parallèle, la demande est grandissante pour les constructions écoresponsables. Des projets d'ampleur sont aussi à prévoir en termes de rénovation énergétique, sous l'effet des objectifs de neutralité carbone à horizon 2050, par exemple dans les secteurs du logement et du tertiaire.

L'opportunité de développer des activités de rénovation et réhabilitation lourdes de bâtiments existants devient majeure.

### ÉVALUATIONS DES IMPACTS SUR LES PRINCIPALES DIMENSIONS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



### PRINCIPALES OPPORTUNITÉS

L'opportunité principale réside dans la capacité du secteur à développer des logements écoresponsables à forte performance énergétique (innovation architecturale, substitution de matériaux, etc.). Cela peut notamment constituer un facteur différenciant dans les appels d'offres publics le cas échéant.

En amont, le développement de la filière bois paraît constituer une opportunité pour le secteur, permettant parfois l'assemblage des constructions modulaires en usine. L'industrialisation des processus permettrait une réduction significative des coûts opérationnels.

Le développement d'activités de rénovation et réhabilitation lourdes de bâtiments existants constitue également une opportunité majeure.

Enfin, la structuration d'une économie circulaire promettrait la diminution progressive du coût de revalorisation de certains déchets de chantier.



### PRINCIPAUX RISQUES

La branche subit une pression réglementaire très forte portant la consommation énergétique et les émissions de GES. La RE 2020 reste la première réglementation au monde à imposer des objectifs à l'ensemble de son secteur de la construction neuve.

De plus, l'inflation des matières premières du fait de leur raréfaction et de l'augmentation du coût de l'énergie, impacte grandement les coûts de construction, forçant les promoteurs à diminuer leurs marges et/ou augmenter leurs prix. L'augmentation des aléas climatiques et des primes d'assurance associées pourrait avoir les mêmes conséquences sur les coûts, les marges et les prix.

La réglementation relative à l'efficacité énergétique et la protection de la biodiversité impliquent l'utilisation de matériaux plus coûteux et limitent les gisements fonciers disponibles.



## LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS CLIMATIQUES

Le secteur est fortement impacté par la nécessité de s'adapter au changement climatique. Tout d'abord, l'augmentation de la fréquence et de l'amplitude des événements climatiques extrêmes (grêle, sécheresses) contraint le secteur à accentuer les dépenses pour renforcer la résilience et la résistance des bâtiments (ex. : bétons). Par ailleurs, les nouvelles réglementations d'adaptation aux risques induits par le changement climatique tels que l'érosion du littoral, l'exposition aux risques d'inondation ou d'incendie et la mise en œuvre (parfois surinterprétée par les collectivités locales) du ZAN, contraignent encore les gisements fonciers. Viennent s'y ajouter les implications des efforts de réduction des émissions carbone. C'est le cas notamment de la RE2020 (Loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 2020) qui rend obligatoire les analyses de cycle de vie (ACV) sur les matériaux de construction/d'exploitation, ce qui engendre des coûts pour les fournisseurs et modifie le panel de choix de matériaux. La RE2020 renforce également les

exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique (normes d'isolation, etc.) pour résister aux phases de canicules, ce qui nécessite de nouvelles compétences et équipements.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, il est obligatoire de faire figurer sur les annonces immobilières les dépenses théoriques d'énergie (Loi Climat et Résilience, 2021). Cette transparence accrue offre une opportunité de valoriser, y compris économiquement, les efforts consentis.

Le changement climatique joue par ailleurs un rôle positif sur l'attractivité de la construction neuve, car elle est gage de meilleures performances énergétiques et environnementales.

Le secteur a su faire preuve de résilience en développant des méthodes de construction et d'architecture innovantes (ventilation naturelle, limitation de l'exposition au soleil, isolation plus performante, etc) ainsi que des matériaux de construction biosourcés (ex. : la construction en bois) pour faire face au changement climatique.



## IMPACTS LIÉS AUX QUESTIONS ÉNERGÉTIQUES

4  
9 La hausse du coût de l'énergie, ainsi que les nouvelles normes associées, pèsent sur la branche professionnelle de la Promotion immobilière.

Côté approvisionnement, la hausse des coûts de l'énergie a provoqué une augmentation des coûts des matériaux énergivores. Le secteur mise en partie sur le développement d'une filière bois locale (biosourcée) qui est malheureusement très sensible aux fluctuations rapides des cours mondiaux. La filière doit se développer afin de répondre aux besoins et aux contraintes constructives.

L'utilisation plus systématique de l'analyse du cycle de vie des matériaux met en lumière une approche en coût global qui reste à valoriser auprès de l'acquéreur final dans son appréciation des critères de choix.

Les réglementations améliorant la performance énergétique du bâti impliquent des coûts de construction plus élevés (matériaux et équipements, installation, formations, etc.). Ces réglementations sont notamment la RE2020 (Loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 2020), ou la loi dite « Climat et Résilience » qui introduit la définition de la rénovation énergétique performante dans le code de la construction.

La majorité des Français aspirent à habiter dans des logements plus respectueux de l'environnement.

Ils placent d'ailleurs la réduction de la consommation d'énergie à la maison sur le podium des « éco-gestes » et sont une majorité à se déclarer prêts à rénover ou à changer de logement pour un logement plus durable (Baromètre Qualitel 2023).



## LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS DE RESSOURCES ET DE BIODIVERSITÉ

L'activité est très impactée par la législation associée à la préservation de la biodiversité. Ainsi, les réglementations visant à lutter contre l'artificialisation des sols tant nationale (Loi Climat et Résilience, 2021) que locales poussent pour développer la réhabilitation en complément de la construction neuve, étant souligné que la réhabilitation est plus complexe et coûteuse, car non standardisée, et nécessite une main-d'œuvre spécialisée et formée. De manière plus marginale, il subsiste une opportunité de construire en surélévation ou en transformation de l'existant.

La protection de la biodiversité requiert par ailleurs l'appropriation de la séquence Eviter-Réduire-Compenser dans la conception des projets, dès le stade de l'acquisition foncière.

Entre 2006 et 2014, selon un rapport du Comité pour l'Economie Verte, le commerce dans son ensemble n'a représenté que 5 % des sols artificialisés, contre 8 % pour l'agriculture, 16 % pour les réseaux routiers et 50 % pour le logement, dont 3 % pour l'habitat collectif, et 47 % pour l'habitat individuel.

La lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation de la biodiversité impose de réfléchir à la conception de formes plus compactes de l'habitat sans compromettre le confort de vie et l'envie de « nature en ville ».

La prise en compte des enjeux d'écologie dans l'identification et l'exploitation des gisements fonciers, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, est devenue incontournable.



## LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS DE POLLUTIONS, DÉCHETS ET CIRCULARITÉ

Le secteur est très concerné par la réglementation relative à la pollution et à la gestion des déchets.

Des analyses d'impacts peuvent être nécessaires avec un risque de perte de valeur des terrains, d'impossibilité d'exploitation en cas de pollution, ou des obligations d'effectuer des opérations de dépollution avant d'entamer des travaux. La branche professionnelle déplore le coût élevé de ce processus avec des zones de plus en plus polluées à prendre en charge.

L'évolution de la réglementation (Loi Anti gaspillage pour une économie circulaire, Agec, de 2020) qui a renforcé le tri et la traçabilité des déchets de chantier impose à la chaîne d'acteurs (maître d'ouvrage, entreprises, maîtres d'œuvre,

transporteurs) une formation autour de cet enjeu et les outils de mise en œuvre. Concernant les matériaux utilisés, le recours accru aux matériaux issus du recyclage et du réemploi requiert de structurer une filière pour massifier ce marché pour atteindre les objectifs fixés par la réglementation.

Certains professionnels soulignent la nécessité de sensibiliser et former les ouvriers aux enjeux de la valorisation des déchets sur les chantiers, aussi bien dans les opérations de démolition-reconstruction que de rénovation.

Parallèlement, il est intéressant de constater le développement d'outils informatisés (ex. : BIM) qui permettent de calibrer au mieux les commandes et d'éviter une grande partie des déchets de chantier.



## LES TERRITOIRES ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE



### VARIATIONS MILIEU RURAL / MILIEU URBAIN

L'activité de la branche professionnelle étant par essence très liée aux logements et notamment aux logements collectifs, les zones urbaines denses sont davantage concernées par les phénomènes décrits. Toutefois l'activité a aussi pu se développer dans les villes moyennes, territoires moins denses que les métropoles.



### SINGULARITÉS RÉGIONALES

Les régions d'outre-mer sont davantage concernées par les phénomènes météorologiques d'ampleur comme les cyclones ou les ouragans, avec des risques croissants. Les choix techniques pour rendre les bâtiments construits résilients sont plus complexes et souvent plus coûteux.

Par ailleurs, l'accès à la ressource bois peut être plus facile dans certaines régions (bois de construction, laine de bois isolante, bardages, etc.). Toutefois, la France compte une majorité de feuillus qui se révèlent mal adaptés à la filière constructive, laquelle utilise beaucoup de résineux.



### TENDANCES À L'HORIZON 2030

L'utilisation de matériaux biosourcés, donc plus locaux, et l'évolution des techniques constructives (fabrication hors site, etc.) devraient s'accroître dans la limite potentielle des ressources disponibles à l'échelle locale, voire internationale, pour certaines ressources (ex. : bois, foncier, sable).

La filière constructive pourrait basculer vers une logique de rénovation et de combinaisons neuf et rénovation, ce qui modifierait en profondeur les flux d'approvisionnements, de commercialisation, de réalisation et de fin de vie des bâtiments des chantiers.

6  
9



### LES EFFETS SUR LES MÉTIERS ET LES COMPÉTENCES

#### PRINCIPAUX MÉTIERS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE AVEC UN EFFET LIÉ À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Tous les métiers opérationnels sont concernés à des degrés divers. Si ceux de la conception et du montage de programme sont fortement impactés par tous les enjeux de la TEE (conception neuf & réhabilitation, réemploi & économie circulaire, préservation des ressources & de la biodiversité,

coût global du bâtiment, finance durable, mobilité, usage et réputation), les métiers du pilotage de chantier sont prioritairement concernés par les objectifs de circularité, de performance énergétique et environnementale ainsi que la préservation des ressources et de la biodiversité.

#### PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DES MÉTIERS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE LIÉES À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

La branche professionnelle ne prévoit pas la disparition de métiers du fait de la transition énergétique et écologique. Cependant, le secteur fait face à une situation complexe : après une période de croissance économique, il subit maintenant une perte très importante de chiffre d'affaires. Cette crise de la demande est liée à la diminution de la demande du fait de la hausse des taux d'intérêt, couplée à l'augmentation des coûts de construction. Des ajustements d'effectifs sont en cours en 2023 et 2024.

La branche professionnelle doit donc conserver une gamme complète de métiers dans cette situation d'emploi décroissant.

Le secteur de la Promotion immobilière n'envisage pas de nouvelles typologies de métiers. Les évolutions de la filière s'incarneront surtout via des formations additionnelles, notamment pour la connaissance de matériaux et de techniques constructives plus variées, etc.

Concernant les entreprises sous-traitantes, de nouveaux métiers et compétences pourraient être mobilisés.

## ■ ÉVOLUTIONS DE COMPÉTENCES ATTENDUES DANS LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

La branche professionnelle est demandeuse de formations aux enjeux environnementaux. Cela se traduit notamment par des demandes croissantes concernant la mesure et la scénarisation de l'impact carbone des décisions techniques. D'autres compétences sont à mettre en place afin de créer de nouveaux types de bâtiments privilégiant l'efficacité énergétique et la résilience face au changement climatique ou encore des compétences afin de rendre optimal la réhabilitation et le processus constructif des bâtiments.



**Des compétences juridiques** sont à développer pour permettre aux équipes de maîtriser les nouvelles obligations environnementales et leurs conséquences sur le montage de projets immobiliers.

**Les commerciaux et SAV** doivent également savoir vendre les avantages écologiques, environnementaux et énergétiques des bâtiments neufs et les accompagner dans le bon usage de leur bien immobilier.



## GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS UTILES

- **Énergie** : production, distribution, gestion et consommation d'une énergie par ou pour les entreprises de la branche. Elle est d'origine renouvelable (solaire, éolienne, etc.) ou non (pétrole, gaz naturel, charbon, etc.).
- **Changement climatique** : modification durable des conditions climatiques (températures, pluviométrie, élévation du niveau de la mer, phénomènes exceptionnels, etc.) du fait des activités humaines, des mesures pour limiter ces phénomènes ou atténuer leurs effets.
- **Pollutions/déchets** : présence excessive de résidus solides, liquides ou gazeux résultant de l'activité humaine, néfastes pour les écosystèmes et/ou la santé humaine.
- **Circularité ou économie circulaire** : activité économique limitant la consommation ou le gaspillage de ressources (eau, etc.), par l'éco-conception d'un produit/service ou la revalorisation de ressources déjà utilisées.
- **Ressources et biodiversité** : éléments naturels d'intérêt économique (minéraux, eau potable etc.) et êtres vivants de toutes origines (espèces faune/flore et populations par espèce, écosystèmes aquatiques, etc.).

## PROJET ET MÉTHODOLOGIE

Cette étude a été réalisée par Opco EP dans le cadre de l'Engagement de Développement de l'Emploi et des Compétences (EDEC) transition écologique et énergétique cofinancé par l'État (DGEFP) avec le concours des cabinets Model RH, Olecio et EY.

Le projet d'Opco EP a pour finalité de déployer une méthode d'analyse des effets de la transition écologique et énergétique (TEE) sur les modèles économiques des entreprises de proximité pour mieux les accompagner dans l'anticipation de leurs besoins métiers et compétences en lien avec la TEE.

Méthodologiquement, les travaux ayant permis l'élaboration de cette note s'appuient sur :

- Une grille d'analyse spécifiquement conçue pour l'analyse complète des effets de la transition écologique et énergétique sur les entreprises de proximité. Cette grille combine les approches françaises et internationales les plus robustes tout en s'adaptant à la réalité des entreprises de proximité. Elle permet de repérer l'ensemble des enjeux et leurs impacts potentiels sur les besoins métiers/compétences.
- Une recherche documentaire large pour tous les sujets du périmètre (énergies, climat, biodiversité, pollutions, ressources dont eau potable, etc.), couvrant l'ensemble des publications (spécialisées et grand public) de la branche professionnelle et de la filière nationale dans laquelle elle s'inscrit (principales sources utilisées ci-dessous).
- Une traduction des enjeux écologiques proposée par les experts auprès de la branche professionnelle, débattue au travers d'entretien(s) d'affinage des résultats avec des experts et d'ateliers multibranches.



## SOURCES

CPNEFP, Opco EP	Panorama de la branche de la promotion immobilière : <a href="https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/branches/promo-immo/panorama-promotion-immobiliere-opcoep.pdf">https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/branches/promo-immo/panorama-promotion-immobiliere-opcoep.pdf</a>
Groupe Weiss	Contrat de promotion immobilière et développement durable : intégrer les enjeux écologiques ? <a href="https://groupe-weiss.com/actualites/contrat-de-promotion-immobiliere/">https://groupe-weiss.com/actualites/contrat-de-promotion-immobiliere/</a>
Immobilierdurable.fr, 2021	Promotion immobilière : comment intégrer les enjeux environnementaux et sociaux dans les pratiques ? <a href="https://o-immobilierdurable.fr/promotion-immobiliere-comment-integrer-les-enjeux-environnementaux-et-sociaux-dans-les-pratiques/">https://o-immobilierdurable.fr/promotion-immobiliere-comment-integrer-les-enjeux-environnementaux-et-sociaux-dans-les-pratiques/</a>
Le Moniteur Immo, 2021	La réglementation RE 2020 et la promotion immobilière <a href="https://www.lemoniteur.fr/article/la-reglementation-re-2020-et-la-promotion-immobiliere.2141339">https://www.lemoniteur.fr/article/la-reglementation-re-2020-et-la-promotion-immobiliere.2141339</a>
FNAIM, 2020	Loi Energie-Climat : ce qui va changer pour l'immobilier - fnaim.fr : <a href="https://www.fnaim.fr/4170-loi-energie-climat-immobilier-impact-pour-les-proprietaires.htm#:~:text=À partir du 1er,en location de leur bien">https://www.fnaim.fr/4170-loi-energie-climat-immobilier-impact-pour-les-proprietaires.htm#:~:text=À partir du 1er,en location de leur bien</a>
Comité pour l'Economie Verte	Rapport du Comité pour l'économie verte : "Les enjeux de l'artificialisation des sols : diagnostic". <a href="https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Les%20enjeux%20de%20l'artificialisation%20des%20sols.pdf">https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Les enjeux de l'artificialisation des sols.pdf</a>
Le Progrès, 2023	Lyon. Comment la Métropole veut contribuer au développement des constructions bas-carbone : <a href="https://www.leprogres.fr/economie/2023/08/09/comment-la-metropole-veut-contribuer-au-developpement-des-constructions-bas-carbone">https://www.leprogres.fr/economie/2023/08/09/comment-la-metropole-veut-contribuer-au-developpement-des-constructions-bas-carbone</a>
Loi Littoral, 1986	Loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral, 1986 : <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000317531">https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000317531</a>
Loi Elan, 2020	Loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Loi Elan, 2020 : <a href="https://www.vie-publique.fr">https://www.vie-publique.fr</a> et taper : "Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement " dans la fenêtre de recherche.
Loi Agec 2020	Loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire : <a href="https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000041553759">https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000041553759</a>
Loi Climat et Résilience, 2021	Loi Climat et Résilience, 2021 : <a href="https://www.ecologie.gouv.fr">https://www.ecologie.gouv.fr</a> et taper : "Loi climat et résilience : bilan à 2 ans" dans la fenêtre de recherche.
Promotion immobilière, Juin 2024	Baromètre Qualitel 2023 : <a href="https://www.qualitel.org/uploads/Barometre-Qualitel-2023_Resultats.pdf">https://www.qualitel.org/uploads/Barometre-Qualitel-2023_Resultats.pdf</a>

En complément des recherches documentaires, des entretiens ont pu être réalisés avec des professionnels et/ou des experts de la branche professionnelle.