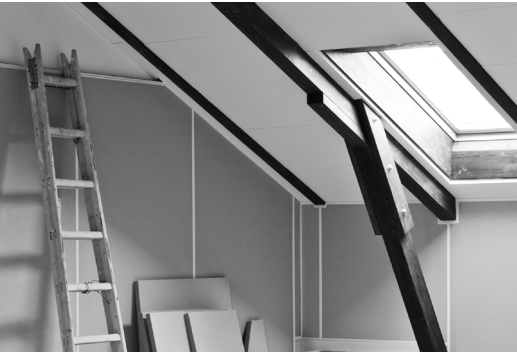




Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES



ÉTUDES ÉCONOMIQUES

# PROSPECTIVE

Économie sociale et solidaire : l'écoconstruction et la rénovation des bâtiments

GROUPE



DÉLÉGATION  
INTERMINISTÉRIELLE À  
L'ÉCONOMIE  
SOCIALE ET  
SOLIDAIRE



Date de parution : 2017  
Couverture : Hélène Allias-Denis, Brigitte Baroin  
Édition : Martine Automme, Nicole Merle-Lamoot

ISBN : 978-2-11-151550-5

**Économie sociale et solidaire :  
l'écoconstruction et la rénovation des bâtiments**





**Le Pôle interministériel de Prospective et d'Anticipation des Mutations économiques (Pipame)** a pour objectif d'apporter, en coordonnant l'action des départements ministériels, un éclairage de l'évolution des principaux acteurs et secteurs économiques en mutation, en s'attachant à faire ressortir les menaces et les opportunités pour les entreprises, l'emploi et les territoires.

Des changements majeurs, issus de la mondialisation de l'économie et des préoccupations montantes comme celles liées au développement durable, déterminent pour le long terme la compétitivité et l'emploi, et affectent en profondeur le comportement des entreprises. Face à ces changements, dont certains sont porteurs d'inflexions fortes ou de ruptures, il est nécessaire de renforcer les capacités de veille et d'anticipation des différents acteurs de ces changements : l'État, notamment au niveau interministériel, les acteurs socio-économiques et le tissu d'entreprises, notamment les PME. Dans ce contexte, le Pipame favorise les convergences entre les éléments microéconomiques et les modalités d'action de l'État. C'est exactement là que se situe en premier l'action du Pipame : offrir des diagnostics, des outils d'animation et de création de valeur aux acteurs économiques, grandes entreprises et réseaux de PME/PMI, avec pour objectif principal le développement d'emplois à haute valeur ajoutée sur le territoire national.

Le secrétariat général du Pipame est assuré par la sous-direction de la Prospective, des Études et de l'Évaluation Économiques (P3E) de la direction générale des Entreprises (DGE).

**Les départements ministériels participant au Pipame sont :**

- le ministère de l'Économie et des Finances ;
- le ministère de la Transition écologique et solidaire ;
- le ministère de la Cohésion des territoires
- le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation ;
- le ministère des Armées ;
- le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères ;
- le ministère du Travail ;
- le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation ;
- le ministère des Sports ;
- le ministère de l'Intérieur ;
- le ministère des Solidarités et de la Santé ;
- le ministère de la Culture ;
- le Commissariat général à la stratégie et à la prospective (CGSP), rattaché au Premier ministre.



## MEMBRES DU COMITÉ DE PILOTAGE

Odile KIRCHNER	Délégation interministérielle à l'Économie sociale et solidaire
Thierry LANGE	DGE, service de la Compétitivité, de l'Innovation et du Développement des entreprises (SCIDE)
Jean-Paul PLATTIER	DGE, sous-direction du Droit des entreprises
Alice MÉTAYER-MATHIEU	DGE, bureau de l'Information économique et de la prospective
Soufiane DAHBI	DGE, bureau de la Prospective et de l'Évaluation économiques
Marie-Pierre LE BRETON	DGE, mission des Services à la personne
François VILLEREZ	DGE, bureau des Éco-industries et du Développement industriel durable
Géraldine LACROIX	Caisse des Dépôts, département Économie et Cohésion sociale
Frédéric LEVET	Caisse des Dépôts, département Économie et Cohésion sociale
Julia GASSIE	Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

La conduite des entretiens et la rédaction du présent rapport ont été réalisées par les cabinets de conseil :

### **CMI**

80 rue Gallieni  
92773 Boulogne-Billancourt  
Cedex  
Tél. : +33 (0) 1 47 12 53 00  
[www.cmi-strategies.com](http://www.cmi-strategies.com)

### **AUXILIA**

41 rue du Chemin Vert  
75011 Paris  
Tél. : +33 (0) 1 55 28 97 10  
[www.auxilia-conseil.com](http://www.auxilia-conseil.com)

### **LE COMPTOIR DE L'INNOVATION**

7 boulevard Voltaire  
75011 Paris  
Tél. : +33 (0) 1 55 28 01 50  
[www.lecomptoirdelinnovation.com](http://www.lecomptoirdelinnovation.com)

### **Consultants :**

Jean-Guillaume BAYADA, CMI, directeur de mission  
Julie KOELTZ, CMI, associée  
Lucie BARRA, CMI, consultante  
Hélène LE TENO, Auxilia, directrice Entreprises  
Sophie DANLOS, Auxilia, consultante Séniors  
Léonie DUPHENIEUX, Le Comptoir de l'Innovation, chef de projet





# TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>11</b>
Objectifs de l'étude .....	11
Phasage et méthodologie .....	12
Méthodologie de l'analyse quantitative .....	13
<i>Analyse de la dynamique des quatre secteurs .....</i>	<i>13</i>
<i>Analyse de la dynamique de l'ESS dans les quatre secteurs.....</i>	<i>13</i>
<b>PÉRIMETRE DE L'ÉTUDE « ÉCOBATIMENT » : DÉFINITION DES TERMES .....</b>	<b>15</b>
Définition des termes .....	15
Périmètre étudié.....	16
<b>PANORAMA DE L'ÉVOLUTION RÉCENTE DU SECTEUR - ÉCOBÂTIMENT.....</b>	<b>19</b>
La demande .....	19
L'offre .....	25
L'emploi .....	29
L'ESS dans le secteur .....	31
<i>Présence dans le secteur .....</i>	<i>31</i>
<i>Success-stories.....</i>	<i>37</i>
<b>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU SECTEUR.....</b>	<b>39</b>
Les évolutions prévisionnelles de la demande et de l'offre .....	39
<i>La demande.....</i>	<i>39</i>
<i>L'offre .....</i>	<i>41</i>
L'impact du numérique .....	42
Le potentiel d'emplois .....	43
Les perspectives d'évolution de l'ESS .....	44
Enjeux et leviers de développement de l'ESS : recommandations .....	49
<b>SIGLES .....</b>	<b>51</b>
<b>INDEX DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>53</b>
<b>PERSONNALITES CONSULTÉES DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE .....</b>	<b>54</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>55</b>



# INTRODUCTION

---

## Objectifs de l'étude

Avec à ce jour environ 165 000 entreprises<sup>1</sup>, comprenant 154 000 associations employeuses, 8 700 coopératives, 800 mutuelles, 500 fondations et une centaine de sociétés commerciales, l'économie sociale et solidaire (ESS) emploie près de 2,4 millions de salariés, soit 13 % de l'emploi salarié privé, dans des secteurs diversifiés : 63 % des emplois de l'action sociale, 56 % des emplois du sport et des loisirs, 30 % des activités financières et d'assurance, 29 % de la culture, 19 % de l'enseignement<sup>2</sup>.

La répartition sur le territoire fait apparaître de fortes disparités : en 2015, le Limousin, la Basse-Normandie, le Poitou-Charentes, la Bretagne, la Franche-Comté, l'Auvergne et le Languedoc-Roussillon atteignent ou dépassent 16 %, contre 8,7 % en Île-de-France. En raison de la nature de ses activités tournées vers les besoins de la population, mais aussi par conviction, l'ESS est une économie qui agit dans la proximité et a donc un poids particulièrement significatif de l'emploi dans les territoires peu denses.

Les entreprises de l'ESS se caractérisent également par leur forte capacité d'innovation : nouveaux services, nouveaux métiers, nouvelles formes de gouvernance, nouvelles réponses aux défis sociaux toujours plus nombreux et plus complexes. L'ESS défriche depuis de nombreuses années des filières et repousse des frontières : elle a été pionnière du recyclage (papier, textile, déchets électroniques, etc.), créatrice dans les modes de production et de distribution d'une offre agricole plus respectueuse de la planète (bio, agriculture paysanne, circuits courts, etc.) et active dans le déploiement au plus grand nombre de la transition énergétique (lutte contre la précarité énergétique, mobilité durable et partagée, coopératives d'énergie citoyenne, etc.). Elle a inventé l'insertion par l'activité économique qui accueille aujourd'hui environ 130 000 personnes et est particulièrement foisonnante en innovations pour accompagner le retour à l'emploi, en s'attaquant aux freins insuffisamment traités : la mobilité, la préparation aux entretiens et l'accompagnement à la prise de poste, l'ouverture des entreprises à la diversité...

Autant d'atouts qui inscrivent aujourd'hui les entreprises de l'ESS dans des dynamiques durables alliant développement économique et social, transition écologique, lutte contre l'exclusion, renforcement de l'engagement citoyen et de la fraternité. Par les emplois qu'elle crée, son implication dans le développement local, son impact sur l'attractivité des territoires, mais aussi par cette capacité à mobiliser des citoyens autour de projets variés, l'ESS est un levier majeur pour les politiques publiques.

Pour autant l'ESS doit faire face, comme le reste de l'économie, à de nombreux défis et transitions. Ses entreprises connaissent, dans certains secteurs, une concurrence accrue du secteur lucratif (aide à domicile, recyclage et valorisation des déchets notamment) ou l'arrivée de nouveaux acteurs économiques. Elles sont comme les autres entreprises confrontées à la transformation numérique, source d'opportunité en termes de process internes, d'offre de nouveaux services, de visibilité mais également d'inquiétude pour les structures de petite taille qui manquent des compétences nécessaires.

Économie circulaire, gestion des biens communs, autant de pistes à conquérir ou reconquérir pour démontrer que développement économique peut se conjuguer avec ambition sociale et pratiques solidaires.

Pour éclairer ces enjeux et apporter une vision prospective, la Délégation interministérielle à l'économie sociale et solidaire, la Direction générales des entreprises (DGE) et la Caisse des dépôts ont décidé de financer une étude stratégique sur quatre filières à fort potentiel pour l'ESS :

---

<sup>1</sup> La loi du 31 juillet 2014 relative à l'ESS a défini les entreprises de l'ESS comme l'ensemble des acteurs appartenant traditionnellement à l'économie sociale par leur forme juridique (associations, coopératives, mutuelles et fondations) en y ajoutant une nouvelle catégorie, celle des sociétés commerciales susceptibles de porter de nouvelles formes d'entrepreneuriat social et répondant à des critères précis définis à l'article 2 de cette même loi (gouvernance démocratique, impartageabilité des réserves). Ces sociétés peuvent solliciter d'être agréées comme entreprises solidaires d'utilité sociale.

A contrario, l'expression « entreprises non-ESS » correspond aux entreprises qui ne répondent pas à la définition ci-dessus. (On trouvera parfois dans le langage courant les expressions « entreprises classiques », « traditionnelles » ou encore « privées lucratives » pour décrire ces structures).

<sup>2</sup> Source : CNCRESS - *Atlas national de l'ESS*.

1. circuits courts de production de denrées alimentaires vers les consommateurs (qu'il s'agisse des particuliers, des restaurants ou de la restauration collective) au sein des secteurs du commerce alimentaire de détail et de la transformation alimentaire ;
2. collecte, recyclage de déchets, production et vente de matières premières recyclées, production et vente de produits recomposés ou de seconde main ;
3. écobâtiment, rénovation thermique de bâtiments (habitation, locaux d'entreprises) ;
4. aide à la personne, pour les personnes âgées.

Ces études ont été confiées au groupement CMI – Auxilia – Le Comptoir de l'Innovation avec pour objectif de situer le positionnement stratégique des acteurs de l'ESS par rapport aux acteurs de l'économie non-ESS dans chaque filière, d'analyser les forces et faiblesses des entreprises de l'ESS et d'identifier les leviers de leur développement.

## Phasage et méthodologie

L'étude a été menée en trois volets de juillet 2016 à mars 2017, en étroite relation avec le comité de pilotage :

- volet 1 : L'évolution récente du secteur économique considéré et de ses acteurs économiques ; part de l'ESS et analyse de ses forces et faiblesses ;
- volet 2 : L'évaluation prospective du potentiel d'activités et d'emploi à moyen terme de la filière ;
- volet 3 : Les leviers de développement de l'ESS dans chaque filière.

**Figure 1 – Déroulé de l'étude**

Volet 1	Volet 2	Volet 3
Juillet – octobre 2016	Octobre – décembre 2016	Décembre 2016 – janvier 2017
<p><b>Objectifs/livrables</b></p> <p>Analyse quantitative et évolution récente du secteur économique considéré</p> <p>Analyse du poids de l'ESS par secteur et de son ancrage géographique</p> <p>Analyse des forces et faiblesses et des modèles économiques de l'ESS</p>	<p><b>Objectifs/livrables</b></p> <p>Vision prospective des grandes tendances d'évolution à 3/5 ans de la demande et de l'offre</p> <p>Analyse de l'impact de la transformation numérique sur le secteur et de ses conséquences notamment sur l'ESS</p> <p>Opportunités et risques pour l'ESS et adaptations pertinentes des modèles économiques de l'ESS</p> <p>Scénarios d'évolution du secteur et de l'ESS</p>	<p><b>Objectifs/livrables</b></p> <p>Recommandations stratégiques sur le positionnement des acteurs de l'ESS dans chaque secteur</p> <p>Leviers opérationnels pour le développement de l'ESS au sein de chaque secteur</p>
<p><b>Moyens</b></p> <p>Études documentaires</p> <p>Traitements statistiques</p> <p>Entretiens avec une sélection d'acteurs</p>	<p><b>Moyens</b></p> <p>Atelier prospectif réunissant 40 acteurs des marchés étudiés (non-ESS et ESS)</p>	<p><b>Moyens</b></p> <p>Atelier sur les leviers de développement de l'ESS dans chaque filière</p>

La réalisation de cette étude a reposé sur :

- l'exploitation de ressources documentaires (cf. bibliographie) ;
- l'exploitation de données de la statistique publique (Insee) et privée (Base de données Diane, Bureau Van Dijk) ;
- la réalisation d'une série d'entretiens réalisés auprès d'acteurs – non-ESS et ESS – représentatifs des quatre secteurs étudiés (quinze entretiens par secteur) ;
- la création de deux ateliers de travail réunissant les acteurs publics et privés des secteurs considérés.

## Méthodologie de l'analyse quantitative

### Analyse de la dynamique des quatre secteurs

L'analyse de la dynamique des quatre secteurs a été menée de la manière suivante :

- identification des ensembles d'acteurs pertinents pour chacun des maillons des quatre chaînes de valeur à partir des codes NAF (toutes sociétés hors SCOP et SCIC) ;
- extraction des données entreprises par code NAF sur la base de données Bureau Van Dijk ;
- contrôle de cohérence (nombre d'établissements) et exploitation des variables à analyser (effectifs, chiffre d'affaires, rentabilité) sur la période 2011-2014.

### Analyse de la dynamique de l'ESS dans les quatre secteurs

L'analyse de la dynamique de l'ESS dans les quatre secteurs a fait l'objet d'un traitement isolé, en utilisant deux bases de données distinctes : les données de Bureau Van Dijk pour les SCOP et SCIC, qui ont l'obligation de déclarer leurs comptes annuels, et les données de l'Insee pour les autres acteurs de l'ESS non soumis à cette obligation.

**Figure 2 – Méthodologie d'analyse quantitative de la dynamique de l'ESS dans les quatre secteurs considérés**

<b>1</b>	Identification des ensembles d'acteurs pertinents pour chacun des maillons des quatre chaînes de valeur à partir des codes NAF	
	<u>Pour les Scop et les Scic (soumises à une obligation de déclaration des comptes annuels)</u>	<u>Pour les associations, coopératives (hors Scop et Scic), fondations et mutuelles (non soumises à une obligation de déclaration des comptes annuels)</u>
<b>2</b>	Extraction des données entreprises par code NAF sur la base de données Bureau Van Dijk	Extraction des données Insee (données agrégées, non nominatives, disponibles par statut, pas de données nominatives)
<b>3</b>	Contrôle de cohérence (nombre d'établissements) et exploitation des variables à analyser (effectifs, chiffre d'affaires, rentabilité) sur la période 2011-2014	Exploitation des variables à analyser (effectifs, volume d'activité) sur la période 2011-2013 (dernière année disponible)

L'analyse quantitative de la dynamique de l'ESS a requis la définition de certains partis pris.

### **Définition de l'ESS retenue pour l'analyse quantitative**

- Ont été retenus dans l'analyse quantitative de la dynamique de l'ESS les acteurs identifiables comme appartenant à l'ESS par leur forme juridique : associations, coopératives (dont SCOP et SCIC), mutuelles et fondations.
- Toutes les entreprises d'insertion ou habilitées à employer des personnes en insertion pertinentes ont été incluses dans le périmètre d'étude de par leur domaine d'activité (code NAF) et/ou leur statut (ESS / non ESS).
- N'ont pas été isolées dans l'analyse quantitative de la dynamique de l'ESS les entreprises de forme juridique conventionnelle (« sociétés commerciales de l'ESS »), encore peu nombreuses.

### **Évaluation du volume d'activité pour les acteurs de l'ESS hors Scop et Scic**

- Le volume d'activité a été défini comme étant égal à : total des dotations et de subventions + total des ressources propres = produits d'exploitation.
- A défaut de bases de données spécifiques exploitables, le ratio moyen du volume d'activité par emploi et de la dynamique de ressources propres a été déterminé grâce aux entretiens pour chaque catégorie d'acteurs.
- Ce ratio a été projeté sur l'ensemble des acteurs de la même catégorie pour chaque secteur.

### **Biais d'analyse**

En raison de l'incomplétude des bases de données utilisées (certaines entités ne déposant pas leurs comptes et ne déclarant pas leurs effectifs de manière régulière et exhaustive), un échantillon a été constitué à partir des entreprises non-ESS et entreprises de l'ESS ayant déclaré l'ensemble des variables analysées de l'année 2011 à l'année 2014.

# PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE « ÉCOBATIMENT » : DÉFINITION DES TERMES

---

## Définition des termes

**Il n'existe pas de définition unique et largement acceptée des notions d'écobâtiment, d'écoconstruction et d'écორénovation.**

**Les normes de construction et de rénovation-réhabilitation en vigueur à l'heure actuelle (RT 2012) sont principalement centrées sur la performance énergétique/thermique du bâti.** La réglementation thermique 2012 (RT 2012) impose depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à tous les bâtiments neufs une consommation d'énergie primaire maximale de 50 kWhEP/m<sup>2</sup> an en moyenne, ce qui correspond à l'étiquette énergie A. Elle est applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La RT 2012 est proche du niveau BBC (bâtiment basse consommation), qui a préfiguré les exigences de cette réglementation thermique. L'entrée en vigueur de la RT 2012 a donc fait disparaître le label BBC-Effinergie dans le neuf, créé en 2007 suite à l'adoption de la RT 2005. Le label Effinergie +, qui va plus loin dans les exigences de performance énergétique des constructions de la RT 2012, a été lancé en 2012. Il s'agit d'un label non réglementaire, privé.

À l'image de la RT 2012 qui reprend les exigences du label BBC-Effinergie pour les constructions neuves, le label BBC-Effinergie Rénovation a été créé pour les bâtiments existants. Il est attribué aux logements dont la consommation énergétique correspond à 80 kWhEP/m<sup>2</sup> an, soit l'étiquette énergie B. Il peut donc être considéré comme standard de définition de l'écორénovation.

Cette clé de lecture permet de ne considérer que les rénovations considérées comme « performantes » et « très performantes » par l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), c'est-à-dire celles qui concernent au moins deux « postes » de travaux (chauffage, eau chaude sanitaire, murs, toiture/comble, fenêtre) pour lesquels sont mis en œuvre des « gestes » performants (une isolation performante sur plus de 50 % de la surface des parois par exemple, ou l'installation d'une pompe à chaleur air/eau ou la pose de double vitrage à isolation renforcée).

**L'appréhension de l'écoconstruction et de l'écორénovation au sein de cette étude se fonde donc principalement sur les activités de construction et de rénovation actuelles, devant répondre aux normes RT 2012 en place. Du point de vue de la performance énergétique, on considère que l'ensemble du marché de la construction neuve est « éco » et l'évolution de l'écoconstruction peut alors être assimilée à l'évolution du secteur de la construction.**

Une acception plus fine de l'écobâtiment pourrait néanmoins être proposée. Outre la performance énergétique du bâti, celle-ci prendrait également en compte son empreinte environnementale (empreinte carbone). Cette définition, plus exigeante, comptabilise notamment l'utilisation d'écomatériaux et de matériaux biosourcés, ou encore le recours aux énergies renouvelables. Elle s'attache aux pratiques visant à modérer ou à réduire l'impact environnemental des constructions et des rénovations, sans qu'aucune contrainte réglementaire n'ait pour l'instant été adoptée.

Le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer prépare actuellement la future réglementation en matière de construction. Celle-ci sera environnementale (et non plus thermique – RE) et expérimentée dès 2018 avec l'inclusion d'un critère sur les émissions de carbone. En 2020, l'expérimentation sera élargie au caractère « bâtiment à énergie positive » : tous les bâtiments neufs devront consommer en moyenne sur l'année moins d'énergie qu'ils n'en produisent, notamment grâce au recours aux énergies renouvelables. Ces bâtiments à énergie positive sont pour l'instant éligibles au label BEPOS-Effinergie, label expérimental non réglementaire créé en 2013 et fondé sur Effinergie + et la RT 2012.

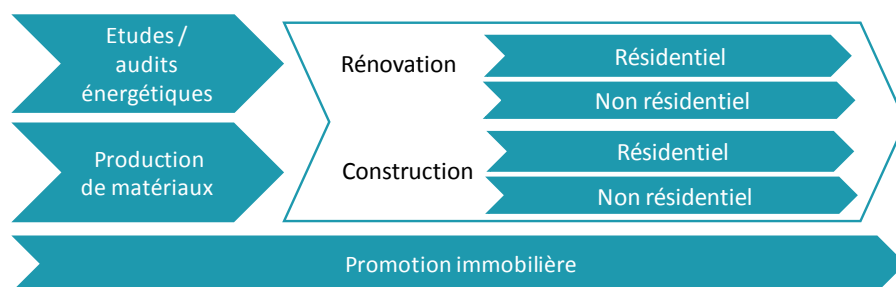
Le nouveau label expérimental E+C- sera délivré par les associations BBCA, HQE et Effinergie. Un objectif de 30 000 logements sociaux labellisés à horizon cinq ans à partir de 2018 a notamment été fixé.

La loi du 31 juillet 2014 relative à l'ESS a défini les **entreprises de l'ESS** comme l'ensemble des acteurs appartenant traditionnellement à l'économie sociale par leur forme juridique (associations, coopératives, mutuelles et fondations) en y ajoutant une nouvelle catégorie, celle des sociétés commerciales susceptibles de porter de nouvelles formes d'entrepreneuriat social et répondant à des critères précis définis à l'article 2 de cette même loi (gouvernance démocratique, impartageabilité des réserves). Ces sociétés peuvent solliciter d'être agréées comme entreprises solidaires d'utilité sociale.

A contrario, l'expression « **entreprises non-ESS** » correspond aux entreprises qui ne répondent pas à la définition ci-dessus. (On trouvera parfois dans le langage courant les expressions « entreprises classiques », « traditionnelles » ou encore « privées lucratives » pour décrire ces structures).

## Périmètre étudié

**Figure 3 – Chaîne de valeur de l'écobâtiment**



Liste des codes NAF retenus pour chaque maillon de la chaîne de valeur de l'écobâtiment

### Études et audits énergétiques

- **M - Activités spécialisées, scientifiques et techniques**
  - **71 - Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques**
  - **74 - Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques**
    - 74.90A - Activité des économistes de la construction

### Production de matériaux

- **C - Industrie manufacturière**
  - **22 - Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique**
    - 22.23 - Fabrication d'éléments en matières plastiques pour la construction
  - **23 - Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques**
    - 23.3 - Fabrication de matériaux de construction en terre cuite
    - 23.6 - Fabrication d'ouvrages en béton, en ciment ou en plâtre

### Construction et rénovation

- **F - Construction**
  - **41 - Construction de bâtiments**
    - 41.2 - Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels
  - **43 - Travaux de construction spécialisés**



**Promotion immobilière :**

*N.B. : Dans la mesure où aucun échantillon représentatif n'a pu être constitué pour l'analyse statistique du maillon de la promotion immobilière (très peu d'entités ayant déclaré l'ensemble des variables de manière régulière entre 2011 et 2014), les analyses chiffrées présentées n'incluent pas ce maillon.*



# PANORAMA DE L'ÉVOLUTION RÉCENTE DU SECTEUR - ÉCOBÂTIMENT

---

## La demande

**Après une longue période de repli, le secteur du bâtiment devrait retrouver un chemin de croissance. Des premiers signes de reprise ont été visibles en 2016 grâce à l'amélioration de la conjoncture économique globale, à l'impact positif de la démographie et au bas niveau des taux d'intérêt.** Entre novembre 2015 et janvier 2016, les mises en chantier de logements ordinaires ont augmenté de 12,5 % par rapport à 2015, à 99 400 unités, tirées par les logements collectifs. Sur la période de douze mois achevée fin janvier 2016, les mises en chantier progressent de 13,2 % pour s'élever à 385 300. Quant au nombre de permis de construire enregistrés sur ces mêmes douze mois, il s'est également étoffé, passant à 463 900 (soit une hausse de 16 % par rapport à 2015).

**Cette croissance fait suite à une très forte contraction de l'activité entamée en 2009,** consécutivement à un recul de la demande, induit par une inadéquation entre les niveaux de prix du m<sup>2</sup> et l'évolution des revenus dans un contexte de crise économique<sup>3</sup>. Selon les données de l'Observatoire des métiers du BTP :

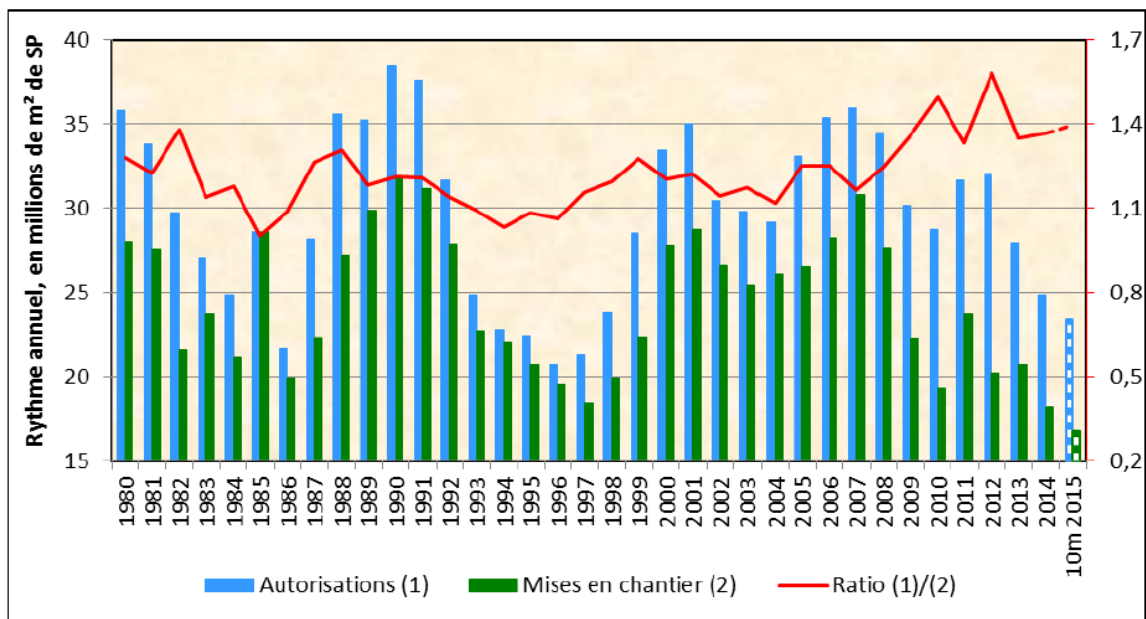
- les **mises en chantier de logement** accusaient ainsi en 2009 un décrochage de 16,4 % par rapport à 2008, une tendance baissière également observée sur le **marché du non résidentiel neuf** (seulement 22,3 millions de m<sup>2</sup> mis en chantier en 2009) ;
- le **segment de l'amélioration-entretien du bâtiment**, malgré plusieurs mesures de relance (écoprêt à taux zéro), était également en recul de 2,9 % en 2009 par rapport à l'année précédente ;
- seul le **locatif social**, porté par le lancement du Plan national de rénovation urbaine (PNRU), a connu une augmentation de ses mises en chantier : la construction d'environ 80 000 logements sociaux a ainsi été lancée en 2009.

**L'impact de la crise restait encore conséquent fin 2015,** avec des niveaux de production (tant sur le logement neuf que sur la construction de locaux non résidentiels) encore très éloignés de ceux observés au point haut de l'activité du secteur en 2006-2007 (436 000 logements mis en chantier en 2006). Les données du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer montrent que le secteur peine à retrouver une demande forte (graphiques 1 et 2).

---

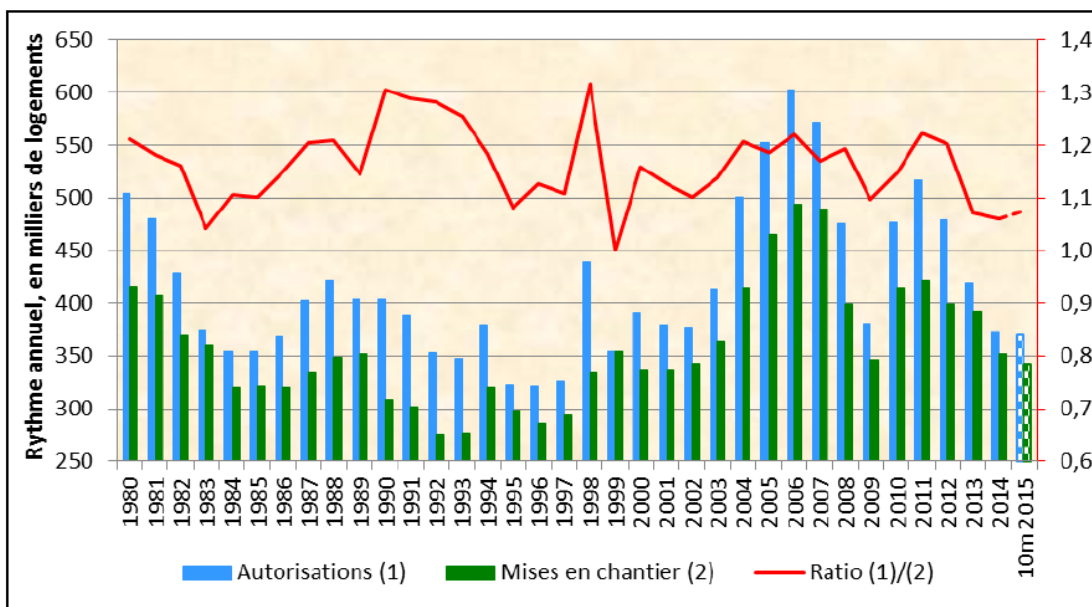
<sup>3</sup> Source : site internet de l'Observatoire des métiers du BTP (<http://www.metiers-btp.fr/les-tendances/evolution-progres/evolution-des-marches.html>)

**Graphique 1 – Évolutions de long terme du non résidentiel neuf (en date de prise en compte)**



Source : MEDDE/CGDD/SOeS, Sit@del2

**Graphique 2 – Évolutions de long terme du logement neuf (en date réelle estimée)**



Source : MEDDE/CGDD/SOeS, Sit@del2

### Fin 2015, la construction neuve est repartie à la hausse :

- les constructions neuves de logements en France augmentaient de 10,4 % sur un an en octobre 2016, après + 9,6 % en septembre et + 9,9 % en août ;
- s'agissant du neuf non résidentiel, après une poursuite du repli de l'activité jusqu'en 2015 (- 11,3 % en volume par rapport à 2014) avec tous les segments de marché impactés (- 18 % pour la commande publique et - 6,6 % pour le secteur privé), 2016 a été marquée par un redressement rapide des mises en chantier à + 6,2 % hors locaux agricoles.

La longue chute de la demande du secteur, notamment sur la construction neuve, peut paraître globalement contradictoire au regard des forts besoins de logements : la statistique nationale fait état d'un besoin de 300 000 à 400 000 nouveaux logements par an, soutenu par la démographie française<sup>4</sup>.

Cette situation a résulté, jusqu'à fin 2015, de plusieurs facteurs :

- La contraction de la demande des ménages : la crise économique de 2008 a engendré une réduction du pouvoir d'achat des ménages et une plus grande prudence des banques et des organismes de crédits dans l'octroi de prêts immobiliers. De nombreux ménages ont donc reporté, voire renoncé à leurs projets d'acquisition. Ainsi, de 2008 à 2014, l'investissement des ménages dans le neuf a reculé de 23,9 % (en moyenne de 3,8 % par an en volume), alors que, sur la même période, le nombre de ménages augmentait de 6,2 % et le pouvoir d'achat par ménage reculait de 2,5 %<sup>5</sup>. Avant 2008, le dynamisme du marché du neuf tenait essentiellement à l'investissement des particuliers pour occupation propre. Sa chute a contribué à l'effondrement de la construction de logements. L'investissement locatif n'a pas compensé cette tendance, la part de ce dernier, en termes de dépenses, n'ayant jamais dépassé 20 % du total des dépenses d'acquisition de logements neufs.
- La rareté du foncier constructible dans certaines zones : le manque de terrains disponibles dans certaines zones en forte tension (en région parisienne notamment) rend très difficile la construction de logements où se trouve pourtant la demande précisément. En résulte une pression conduisant à la hausse du prix du foncier, qui contraint davantage la demande (ménages, investisseurs, promoteurs...). Cette pression foncière peut également être causée par d'autres facteurs : une inadaptation des documents de programmation et de planification urbanistique des communes aux enjeux de la production de logement, une réticence de certaines mairies à construire, des délais trop longs de délivrance des permis de construire...
- La multiplication des normes applicables aux bâtiments (sécurité, accessibilité, performance énergétique et environnementale...) induit un surcoût de construction et un délai supplémentaire de sortie des opérations. La RT 2012 augmenterait le prix au mètre carré de 8 à 12 %, les normes d'accessibilité pour handicapés de 4 à 6 %, et la dépollution des sols de 3 à 15 %<sup>6</sup>. Cette hausse du coût de la construction tend à freiner la demande du secteur.

**Les activités de rénovation du bâti (tous types de rénovation compris) se sont, quant à elles, relativement maintenues sur la période 2009-2015 (malgré la baisse plus significative de 2009), avec, sur les années récentes, une baisse de 0,2 % entre 2014 et 2015 contre - 0,9 % entre 2013 et 2014.** L'effet du développement des normes de sécurité et d'accessibilité et les exigences en termes de performance énergétique, ainsi que les enjeux d'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population et à la dépendance dans le segment du résidentiel, ont contribué à maintenir l'activité de ce segment.

Ces activités représentaient près de 60 % de la production du secteur en 2015 (graphique 3). 58 % de ces activités de rénovation étaient pratiquées dans le bâti résidentiel. Par ailleurs, la rénovation du bâti

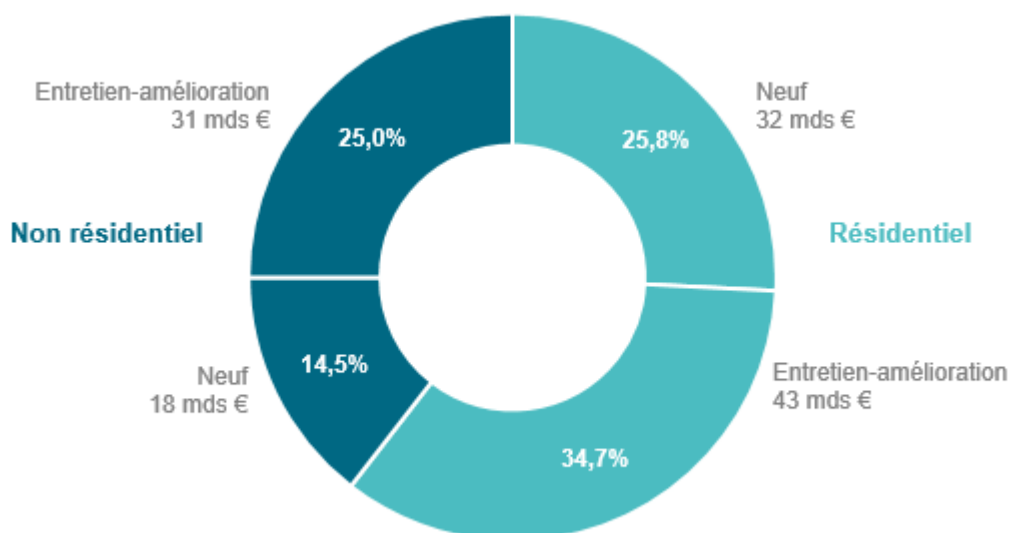
<sup>4</sup> Source : Commissariat général au développement durable « La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages » n° 135, août 2012.

<sup>5</sup> Source : Insee « Malgré la reprise du pouvoir d'achat, la construction de logements continuerait de baisser en 2015 » juin 2015.

<sup>6</sup> Source : Se loger neuf.com « Les nouvelles normes font gonfler les prix des logements neufs » 7 janvier 2015.

constitue un segment d'activités à potentiel dans le secteur, plus particulièrement s'agissant de rénovation thermique. En effet, le potentiel de rénovation énergétique des logements et des locaux non résidentiels est très important, avec plus de 872 500 000 m<sup>2</sup> concernés en France.

**Graphique 3 – Répartition du chiffre d'affaires du secteur du bâtiment en 2015<sup>7</sup>**



### Le potentiel à rénover

Le parc de résidences principales, secondaires ou de logements vacants en habitat collectif ou individuel était de 35 097 000 logements en 2015<sup>8</sup>. Ces logements étaient répartis de la manière suivante en termes de performance énergétique<sup>9</sup> :

- Étiquette A : 7,80 % ;
- Étiquette B : 11,72 % ;
- Étiquette C : 14,86 % ;
- Étiquette D : 29,50 % ;
- Étiquette E : 22,86 % ;
- Étiquette F : 9,36 % ;
- Étiquette G : 3,90 %.

Le label BBC-Effinergie Rénovation est attribué aux logements dont la consommation énergétique correspond à 80 kWhEP/m<sup>2</sup> an. Ce niveau de performance renvoie à l'étiquette énergie B (de 51 à 90 kWhEP/m<sup>2</sup> an). On peut donc estimer que le potentiel de logements à rénover correspond à l'ensemble des logements dont l'étiquette énergie est comprise entre C et G, soit 28 246 000 logements en 2015. Le label BBC-Effinergie Rénovation s'applique également aux locaux non résidentiels. En appliquant la répartition de la performance énergétique des bâtiments non résidentiels aux m<sup>2</sup>, on estime que le potentiel de m<sup>2</sup> non résidentiels à rénover se situe aux alentours de 872 500 000 m<sup>2</sup>.

Le parc de m<sup>2</sup> non résidentiels s'élevait à 953 559 883 en 2015<sup>10</sup>. Les bâtiments non résidentiels sont répartis de la manière suivante en termes de performance énergétique (moyenne des bureaux, commerces et locaux logistiques)<sup>11</sup> :

<sup>7</sup> Source : Bulletin trimestriel statistique du logement et de la construction du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

<sup>8</sup> Source : Insee.

<sup>9</sup> Source : Exim, Répartition des logements français sur les étiquettes énergies.

<sup>10</sup> Source : Forum du bâtiment durable des pôles de compétitivité, La massification des solutions innovantes pour la rénovation des bâtiments, 7 et 8 mars 2016, Lyon.

- Étiquette A : 3,75 % ;
- Étiquette B : 4,25 % ;
- Étiquette C : 9,75 % ;
- Étiquette D : 16,75 % ;
- Étiquette E : 31,75 % ;
- Étiquette F : 6,50 % ;
- Étiquette G : 26,75 %.

**Les activités de rénovation/réhabilitation peinent à se concrétiser : l'année 2016 se solde sur un modeste + 0,5 % en volume. La question centrale du secteur demeure le rythme et le volume annuel des rénovations en particulier dans le résidentiel.**

Alors que le Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) lancé en 2013 prévoyait la rénovation de 500 000 logements (dont 380 000 logements privés) par an à l'horizon 2017, seules 288 000 rénovations (dont 189 000 dans des logements privés) dites performantes et très performantes (c'est-à-dire au standard BBC Rénovation) ont été réalisées en 2014.

Les activités de rénovation-réhabilitation restent encore difficiles à stimuler, dans le bâti résidentiel, en particulier. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette situation :

- La Fédération française du bâtiment (FFB) fait remarquer que **l'intérêt des ménages pour ce type de travaux est resté assez faible**, malgré des prévisions plutôt optimistes. L'essentiel de l'activité de rénovation thermique a été l'œuvre d'une demande initiale forte chez les ménages engagés en matière de respect de l'environnement, puis d'une demande qui s'est manifestée en réponse à la hausse du prix du fuel. Depuis, la demande est restée plutôt atone en raison des facteurs expliqués ci-après et de l'argument financier fragilisé en raison notamment de la baisse du coût de l'énergie<sup>12</sup>.
- Autre déterminant des dépenses de rénovation énergétique : le **statut d'occupation des logements**. 39 % des logements privés en France sont occupés par des locataires<sup>13</sup>. Or, contrairement aux propriétaires, qui veulent minimiser leur facture énergétique et valoriser leur patrimoine, les locataires ont très peu d'incitation à investir dans la rénovation thermique d'un logement qu'ils ne possèdent pas. Entre 12 et 15 millions de logements seraient donc potentiellement exclus (du moins temporairement) de la rénovation énergétique. L'enquête OPEN 2015 de l'Ademe ne laisse aucun doute sur cette question : 98 % des rénovations énergétiques performantes et très performantes réalisées en 2014 l'ont été par des propriétaires<sup>14</sup>.
- Les dépenses de rénovation énergétique sont freinées par le **manque de rentabilité de l'investissement pour les ménages**. Les travaux de rénovation étant particulièrement coûteux, les mécanismes de subventionnement public (écoprêt à taux zéro, certificats d'économie d'énergie, subventions de l'Agence nationale de l'habitat [Anah] ou des collectivités locales) et les allègements fiscaux (crédit d'impôt pour la transition énergétique, TVA réduite à 5,5 %) constituent une incitation à la rénovation (graphiques 4 et 5). Certaines études ont estimé à 50 % l'effet d'aubaine de ces outils de politique publique dans les décisions de rénovation<sup>15</sup>. Mais malgré l'existence de ces dispositifs de stimulation de la demande, le retour sur investissement d'une rénovation dite performante (coût moyen de 25 410 €<sup>16</sup>) peut prendre une vingtaine d'années, un délai peu acceptable pour bon nombre de ménages.

La complexité du financement des opérations (notamment individuelles) de rénovation-réhabilitation ainsi que l'absence d'un modèle économique équilibré dû à la faiblesse des subventions publiques ne permet donc pas à ces activités de décoller.

<sup>11</sup> Source : Observatoire de l'immobilier durable, Baromètre 2015 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires.

<sup>12</sup> Source : entretien FFB.

<sup>13</sup> Source : Insee.

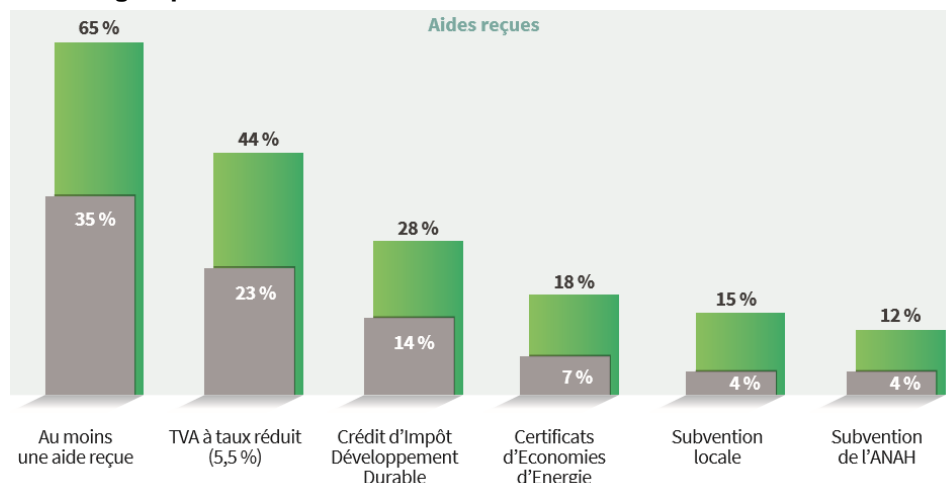
<sup>14</sup> Source : Ademe, Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement, Campagne 2015 : travaux achevés en 2014.

<sup>15</sup> Source : Dorothee Charlier, Université de Savoie « La rénovation énergétique en France dans le secteur résidentiel privé ».

<sup>16</sup> Source : Ademe, Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement, Campagne 2015 : travaux achevés en 2014.

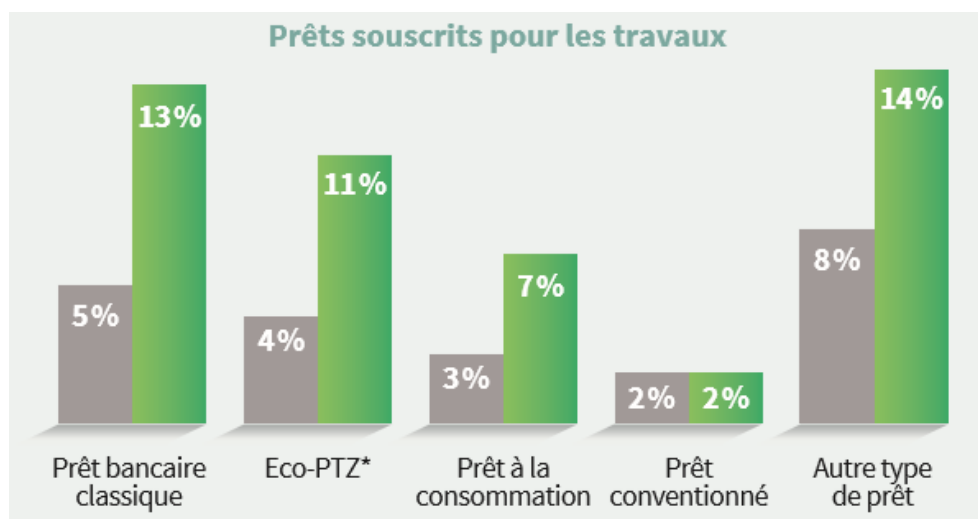
« Le marché devrait s'améliorer parce qu'on semble être dans une sortie de crise, avec une croissance de l'activité des marchés immobiliers. Les transactions sur l'ancien se développent, il devrait y avoir plus de travaux. Mais nous n'avons aucun élément pour dire qu'il y aura une explosion. La croissance des travaux de rénovation énergétique devrait se faire au même rythme que l'ensemble des travaux. » la Fédération française du bâtiment (FFB).

**Graphique 4 – Types d'aides reçues par les ménages ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique en 2014<sup>17</sup>**



En vert : répondants à l'enquête ayant réalisé des rénovations performantes ou très performantes  
En gris : ensemble des répondants à l'enquête

**Graphique 5 – Types de prêts souscrits pour financer des travaux de rénovation énergétique en 2014<sup>18</sup>**



En vert : répondants à l'enquête ayant réalisé des rénovations performantes ou très performantes  
En gris : ensemble des répondants à l'enquête

<sup>17</sup> Source : Ademe, Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement, Campagne 2015 : travaux achevés en 2014.

<sup>18</sup> Source : Ademe, Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement, Campagne 2015 : travaux achevés en 2014.



## L'offre

La chaîne de valeur de l'écobâtiment comprend quatre maillons principaux :

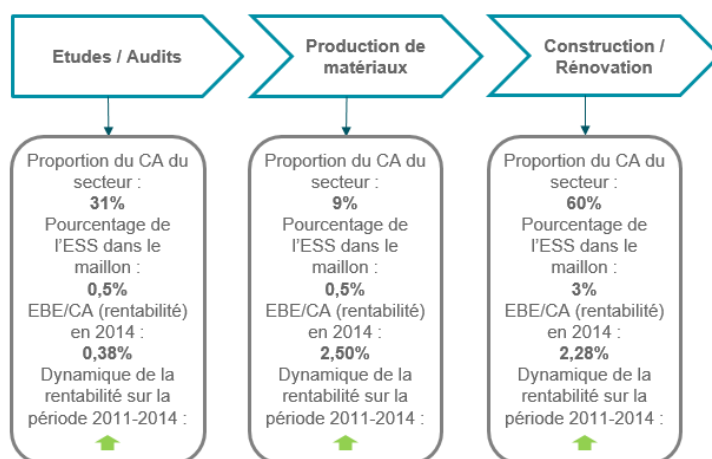
- **les audits et études énergétiques**, segment porté par les évolutions réglementaires successives rendant obligatoire la réalisation d'audits énergétiques dans certaines catégories de bâtiments ;
- **la production de matériaux de construction-rénovation**, qui englobe la fabrication de matériaux « classiques » et plusieurs filières de production de matériaux biosourcés, dont la dynamique varie selon la matière première valorisée ;
- **les activités de construction-rénovation**, segment majoritaire du secteur rassemblant les entreprises générales, les entreprises du gros œuvre et les artisans intervenant directement sur les chantiers ;
- **la promotion immobilière**, activité transverse à l'ensemble du secteur mobilisant des généralistes, des spécialistes du logement et des filiales de groupes du BTP.

L'analyse quantitative menée sur notre échantillon permet d'évaluer le chiffre d'affaires global du secteur (hors maillon promotion immobilière) à près de 207 milliards d'euros en 2014, répartis de la manière suivante (graphique 6 et figure 4) :

- **124 milliards d'euros pour le maillon construction-rénovation** (soit 60 % du chiffre d'affaires du secteur) ;
- **64 milliards d'euros pour le maillon audits et études énergétiques** (soit 31 % du chiffre d'affaires du secteur) ;
- **19 milliards d'euros pour le maillon production de matériaux de construction-rénovation** (soit 9 % du chiffre d'affaires du secteur).

Les activités du secteur orientées vers la construction et la rénovation du bâti selon les exigences du futur label E+C- ne pèsent, d'après les acteurs interrogés, pas plus de 3 % du chiffre d'affaires actuel. Elles seraient encore des activités de niche.

**Figure 4 – Segmentation du chiffre d'affaires du secteur et évolution de la rentabilité dans chaque maillon sur la période 2011-2014<sup>19</sup>**



*Lecture : les études et audits représentaient 31 % du CA du secteur sur la période 2011-2014.*

*L'ESS (tous statuts confondus) représentait 0,5 % du CA des études et audits énergétiques sur la période 2011-2014.*

*La rentabilité des études et audits énergétiques était de 0,38 % en 2014 et s'inscrivait dans une tendance positive sur la période 2011-2014.*

<sup>19</sup> Source : analyse des bases de données Bureau Van Dijk et Insee.

#### ▪ Audits et études énergétiques

Les **bureaux d'études** sont directement impliqués dans les opérations de construction et de rénovation énergétique. Ils y interviennent par les activités d'audits et de diagnostics énergétiques, nécessaires à la définition des objectifs de performance du bâtiment.

Concernant les activités de rénovation énergétique, un certain nombre d'évolutions législatives ont récemment permis la constitution d'un nouveau marché pour les bureaux d'études : celui des audits énergétiques réglementaires. Un décret du 27 janvier 2012 a ainsi rendu obligatoire la conduite d'un audit énergétique tous les ans dans les copropriétés. Les décrets du 4 décembre 2013 et du 24 novembre 2014 contraignent également les entreprises de plus de 250 salariés à mener un audit énergétique de leurs locaux tous les quatre ans. Ces contraintes réglementaires soutiennent fortement l'activité des bureaux d'études sur le segment de la rénovation thermique.

Peuvent réaliser des audits énergétiques réglementaires les seuls prestataires d'audits énergétiques titulaires d'un signe de qualité délivré par les organismes certificateurs (OPQIBI, LNE, Afnor Certification, Icert). On en dénombrait environ 500 mi-2016<sup>20</sup>. Parmi eux, un certain nombre de généralistes d'envergure nationale (Socotec, Dekra, Bureau Veritas, E2C/Acceo...), délivrant des audits énergétiques répondant aux standards de l'Ademe, et des sociétés à ancrage plus local (A.D Environnement, Tribu Énergie, Girus, Énergies demain...), davantage positionnées sur le segment des audits énergétiques sur mesure pour les catégories de la demande recherchant une performance énergétique supérieure à celle exigée légalement.

#### ▪ Production de matériaux de construction-rénovation

Les activités de production de matériaux de construction-rénovation englobent notamment la production de ciment et d'autres granulats, poutres et cadres en bois, peintures, verre, matériaux de couverture et de revêtement de sol. Le secteur est dominé par **Saint-Gobain** et **Lafarge**, tous deux spécialisés dans la fabrication et la commercialisation de matériaux de construction, suivis par **Ciments Français** et **Imerys** autour de cinq milliards d'euros de chiffre d'affaires. **Des constructeurs tels qu'Eiffage et Colas sont également présents sur ce marché, dans lequel ils réalisent environ 5 % de leur chiffre d'affaires**<sup>21</sup>.

À côté des matériaux de construction-rénovation « classiques » existent également **plusieurs filières de production de matériaux biosourcés**. La majorité des matières premières utilisées dans ces filières sont aujourd'hui valorisées en tant que matériaux d'isolation et de remplissage. Un certain nombre d'autres applications (cloisons, plastiques renforcés, panneaux coupe-feu) sont en cours de développement.

Les filières associées à la production de ces matières premières peuvent être classées en trois grands groupes selon leur degré de structuration en France et les volumes de produits finis disponibles pour le marché du bâtiment.

Le premier groupe rassemble les **filières associées au miscanthus et au liège**, pour lesquelles la production française de matériaux pour le bâtiment est infime, mais dont les acteurs sont en cours de structuration.

Le second groupe rassemble les **filières associées au chanvre, à la paille, au lin, au textile recyclé et à la laine de mouton**. Il s'agit de filières structurées qui commercialisent des matériaux biosourcés pour le bâtiment depuis 20 ans déjà, mais dont les volumes concernés croissent lentement.

Le troisième groupe rassemble les **filières ouate de cellulose et produits connexes du bois**, filières structurées dont les volumes concernés sont les plus importants (près de 30 millions d'euros annuels de chiffre d'affaires pour la fabrication de produits à base de ouate de cellulose). Ces filières sont généralement portées par des acteurs industriels et sont caractérisées par un récent essor de la production française (à partir des années 2000 pour les produits connexes du bois, et 2010 pour la ouate de

---

<sup>20</sup> Source : analyses CMI.

<sup>21</sup> Sources : Étude Pipame « Marché actuel et offre de la filière minérale de construction et évaluation à échéance de 2030 » et <http://www.analyse-sectorielle.fr/secteurs-2/secteur-du-batiment-et-materiaux-de-construction/>

cellulose). Néanmoins, la stabilité du volume de ressource mobilisable pour ces filières (papier journal et produits connexes du bois) en limite les perspectives de croissance.

À l'exception du textile recyclé, ces filières se sont développées en raison de la nécessité pour les agriculteurs de trouver de nouveaux débouchés pour leur production, mais aussi sous l'influence de projets industriels et artisanaux de construction. Les filières laine de mouton et paille comptabilisent les plus faibles volumes mais sont prometteuses, car elles reposent sur une ressource abondante et faiblement valorisée à l'heure actuelle. Les volumes de production relatifs aux filières chanvre et lin tendent à se rapprocher des volumes réalisés par la filière ouate de cellulose mais souffrent de la concurrence pour l'usage des terres agricoles et de la variabilité des prix. Les filières chanvre et lin subissent également de fortes concurrences de la part du secteur automobile, en particulier pour la valorisation des sous-produits issus de la première transformation de ces matières premières.

**Le chiffre d'affaires de la production d'isolants à base de fibre de bois et de ouate de cellulose était estimé en 2012 à près de 100 millions et 20 millions d'euros respectivement<sup>22</sup>.**

#### ▪ **Construction-rénovation**

Ce segment se caractérise par un **grand nombre d'unités de petite taille : près de 95 % des entreprises ont moins de dix salariés<sup>23</sup>**. Le nombre moyen de salariés en équivalent temps plein (ETP) est de trois, contre près de treize dans l'industrie. 40 % des entreprises artisanales sont actives dans le secteur. Si les petites structures sont très présentes, les entreprises de 250 salariés ou plus, qui représentent moins de 0,1 % en nombre, réalisent près de 20 % du chiffre d'affaires<sup>24</sup>.

Le domaine de la construction-rénovation se partage entre des entreprises générales, des entreprises du gros œuvre et des artisans.

- **Les entreprises générales** sont des entreprises exerçant plusieurs spécialités de la construction, mais dont l'activité principale est souvent le gros œuvre. Elles assument l'ordonnancement, le pilotage et la coordination des travaux généralement de grande envergure, dans le cadre de marchés publics en conception-construction ou en partenariats publics-privés. Elles peuvent sous-traiter jusqu'à 50 % de leur chiffre d'affaires sur leurs chantiers à des sous-traitants. La prestation de services en amont et en aval de leur cœur de métier, comme l'exploitation et la gestion de biens immobiliers, fait de ces entreprises des prestataires multiservices. Vinci, Bouygues et Eiffage sont les plus emblématiques de cette catégorie.
- **Les entreprises du gros œuvre et les artisans** (second œuvre) sont plutôt positionnés sur le marché privé de la construction, résidentiel et non résidentiel, mais peuvent également être sous-traitants des entreprises générales dans le cadre de plus gros marchés. Il s'agit très souvent de TPE-PME faiblement capitalisées, qui ont fortement souffert du décrochage du secteur.

D'après les données de la FFB, les entreprises à activité principale bâtiment employaient 1 051 000 salariés travaillant dans 401 100 entreprises<sup>25</sup>, dont 94 100 sous le régime de l'auto-entrepreneur ou de la microentreprise. 30,6 % des salariés travaillaient dans le gros œuvre, le reste dans le second œuvre<sup>26</sup>.

#### ▪ **Promotion immobilière**

**L'activité de promotion immobilière peut être qualifiée de centrale pour le secteur en raison de son caractère transverse à la chaîne de valeur du bâtiment.**

- Les promoteurs sont maîtres d'ouvrage : ils trouvent les terrains à construire, déposent les permis de construire et gèrent les contraintes d'urbanisme, définissent les programmes immobiliers

<sup>22</sup> Source : Nomadéis, Étude sur le secteur et les filières de production des matériaux et produits biosourcés utilisés dans la construction (à l'exception du bois), décembre 2012.

<sup>23</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

<sup>24</sup> Source : ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, La transition énergétique pour la croissance verte crée des emplois.

<sup>25</sup> Source : FFB.

<sup>26</sup> Source : FFB.

(typologies, plans, grilles de prix...), assurent le financement des opérations, en assument les risques et commercialisent les immeubles ou bâtiments construits.

- Ils s'appuient sur des prestataires techniques auxquels ils confient la maîtrise d'œuvre des opérations : architectes, géomètres, contrôleurs techniques ou bureaux d'études pour la conception et la réalisation des ouvrages, entreprises de travaux pour la réalisation des constructions.

Les opérations de promotion immobilière peuvent être réalisées par les sociétés de promotion elles-mêmes ou par des structures juridiques *ad hoc*, en particulier les sociétés civiles immobilières (SCI). Les promoteurs d'envergure nationale présentent des structures plus complexes, avec des filiales organisées selon les régions ou les activités immobilières du groupe : promotion de logements ou de bureaux, mais aussi aménagement foncier, transaction, gestion locative...

#### **Le marché de la promotion immobilière compte la présence de plusieurs catégories d'acteurs :**

- **les groupes immobiliers généralistes**, actifs sur une gamme large de typologies de bâti (logements, bureaux, commerces, hôtels...), dont les *leaders* sont : Nexity, Icade, Altarea Cogedim, Sogeprom, BNP Paris Real Estate ;
- **les spécialistes du logement** : Kaufman & Broad, Promogim, AST Groupe, Groupe Pichet, BPD Marignan ;
- **les filiales de groupes du BTP** : Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, Eiffage Immobilier.

**Tableau 1 – Chiffre d'affaires 2013 des 20 plus grands promoteurs immobiliers de France<sup>27</sup>**

<i>Entreprise</i>	<i>Groupe</i>	<i>CA 2013 (en k€)</i>
1. Nexity		2 737 200
2. Bouygues Immobilier	Bouygues	2 510 000
3. Groupe SNI	CDC	1 358 000
4. BNP Paribas Real Estate	BNP Paribas	1 340 000
5. Immobilière 3F (pôle Immobilier)	Solendi	1 275 500
6. Kaufman & Broad	PAI Partners	1 026 000
7. Sogeprom	Société Générale	880 000
8. Vinci Immobilier	Vinci	816 000
9. Eiffage Immobilier	Eiffage Construction	662 000
10. Les Nouveaux Constructeurs	Premier Investissement	626 000
11. HLM Coopérer pour habiter		503 499
12. Groupe Pichet	Financière Pichet	450 000
13. Polylogis		419 000
14. Groupe Logement français	Axa France Vie	401 000
15. Sodearif	Bouygues Bâtiment IDF	365 000
16. Efidis	SNI	349 000
17. Adoma		336 800
18. Vilogia	Vilogia SA	335 918
19. Nacarat	Rabot Dutilleul	281 000
20. France-Habitation	Astria	238 843
<b>Total</b>		<b>16 910 760</b>

## L'emploi

D'après les données du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, le secteur de la construction hors génie civil<sup>28</sup> employait 1 167 000 salariés au premier trimestre 2016, un chiffre en baisse constante par rapport à 2012 (- 8,5 % sur la période) (graphique 6). En croisant ces données avec celles publiées par la FFB, **on peut estimer le nombre de salariés dans les maillons construction-rénovation et promotion immobilière à environ 1 100 000 salariés en 2015.**

- 88 % sont des hommes, 28 % ont entre 25 et 34 ans, 26 % entre 45 et 54 ans<sup>29</sup>.
- 67 % des salariés exercent une fonction dans la production, 18 % une fonction administrative et commerciale, 15 % une fonction technique et d'encadrement de chantier<sup>30</sup>.
- En 2015, 46 % des recrutés dans le secteur n'y avaient jamais travaillé auparavant, et 26 % d'entre eux avaient moins de 25 ans<sup>31</sup>.

<sup>27</sup> Source : Le Moniteur.fr, Les 20 plus grands promoteurs immobiliers de France, 10 mars 2015.

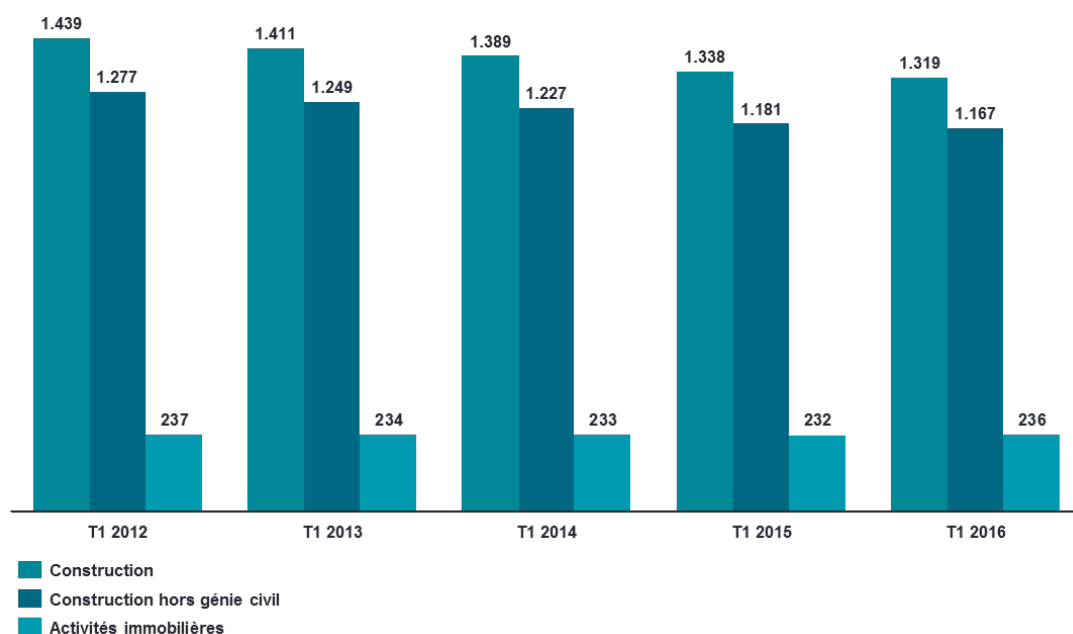
<sup>28</sup> La construction hors génie civil comprend les activités de bâtiment et travaux spécialisés, qui couvrent la promotion immobilière et la construction générale de bâtiments (division 41 de la nomenclature NAF), et les travaux de construction spécialisés (division 43).

<sup>29</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

<sup>30</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

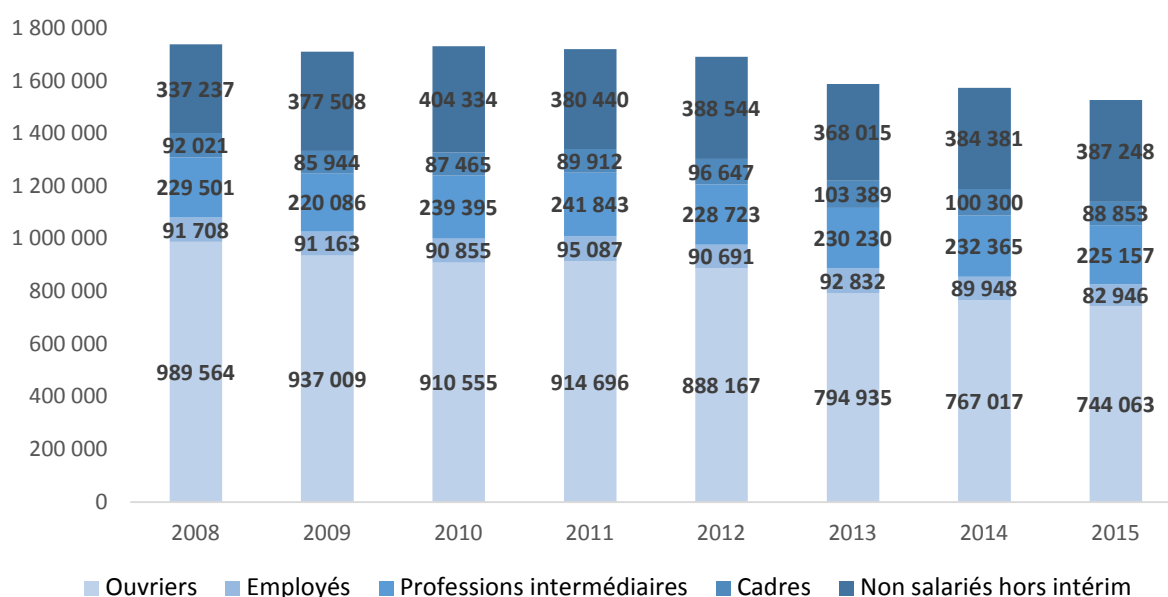
<sup>31</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

**Graphique 6 – Évolution de l'emploi salarié dans le secteur de la construction entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, en milliers d'effectifs<sup>32</sup>**



En 2015, les ouvriers constituaient la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée au sein des effectifs salariés du secteur (65 %). Viennent ensuite les professions intermédiaires (20 %), les cadres (8 %) et les employés (7 %) (graphique 7).

**Graphique 7 – Évolution de l'emploi et répartition en catégories socioprofessionnelles dans le secteur du bâtiment entre 2008 et 2015<sup>33</sup>**



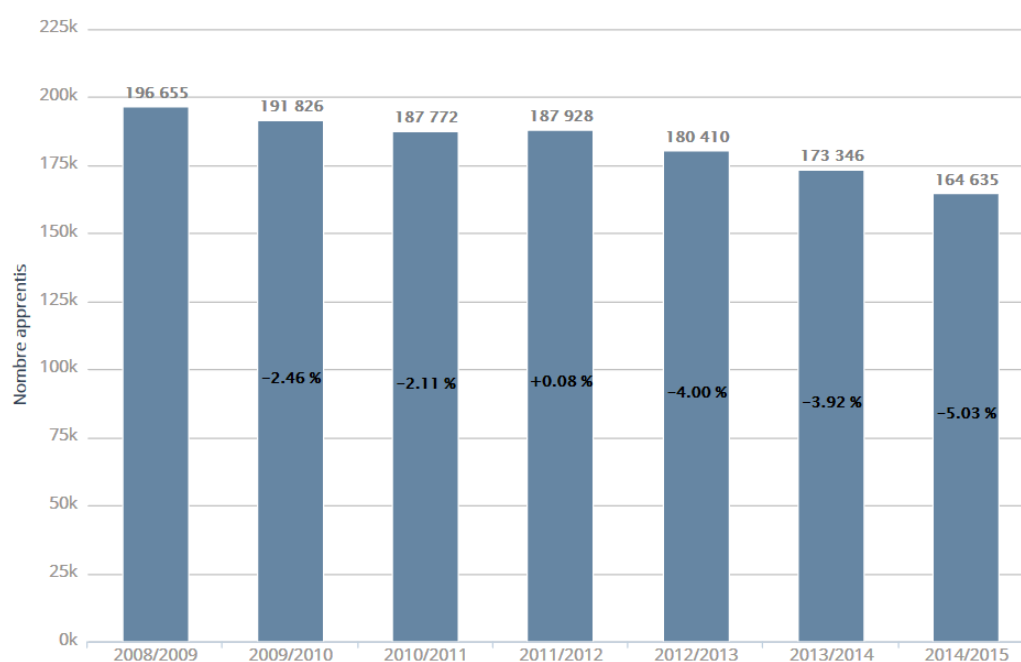
<sup>32</sup> Source : Bulletin trimestriel statistique du logement et de la construction du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

<sup>33</sup> Source : FFB.

En matière de formation initiale, **le nombre d'apprentis dans le BTP (travaux publics compris) s'élevait à 164 635 en 2014-2015**, en recul logique – au regard de la conjoncture du secteur – de près de 16,3 % par rapport aux effectifs de 2008-2009 (graphique 8)<sup>34</sup>. Selon le CCCA-BTP, ceci s'explique par une conjoncture économique difficile, l'existence des parcours professionnels (notamment le baccalauréat professionnel) sur trois ans, une démographie mauvaise et la restructuration des entreprises du BTP qui conduit à une baisse de la main-d'œuvre :

- les formations de chauffagiste (15,35 % des étudiants en 2014-2015), de menuisier (12,28 %) et de maçon (11,21 %) sont les plus suivies par les étudiants depuis 2010<sup>35</sup> ;
- le CAP (41,64 % des étudiants en 2014-2015), le Bac pro (33,43 %) et le BTS (8,74 %) sont les diplômes les plus préparés<sup>36</sup>.

**Graphique 8 – Évolution du nombre d'apprentis en formation initiale dans le BTP (bâtiment et travaux publics)<sup>37</sup>**



## L'ESS dans le secteur

### Présence dans le secteur

**L'ESS est aujourd'hui encore faiblement visible dans le secteur du bâtiment par rapport aux poids des acteurs économiques marchands non ESS.** D'après les analyses quantitatives menées dans le cadre de cette étude, elle représente environ 2 % du chiffre d'affaires (ou équivalent chiffre d'affaires) de l'ensemble de la chaîne de valeur, avec une présence un peu plus marquée sur le maillon construction-rénovation (3 %) (figure 4). Elle comptabiliserait environ 20 000 emplois. Malgré cette faible présence dans le secteur, les entreprises de l'ESS, et plus particulièrement les Scop, affichent un plus grand dynamisme que les entreprises non-ESS, avec une croissance de leur chiffre d'affaires de l'ordre de 2,8 %, contre 1,5 % pour les non-ESS.

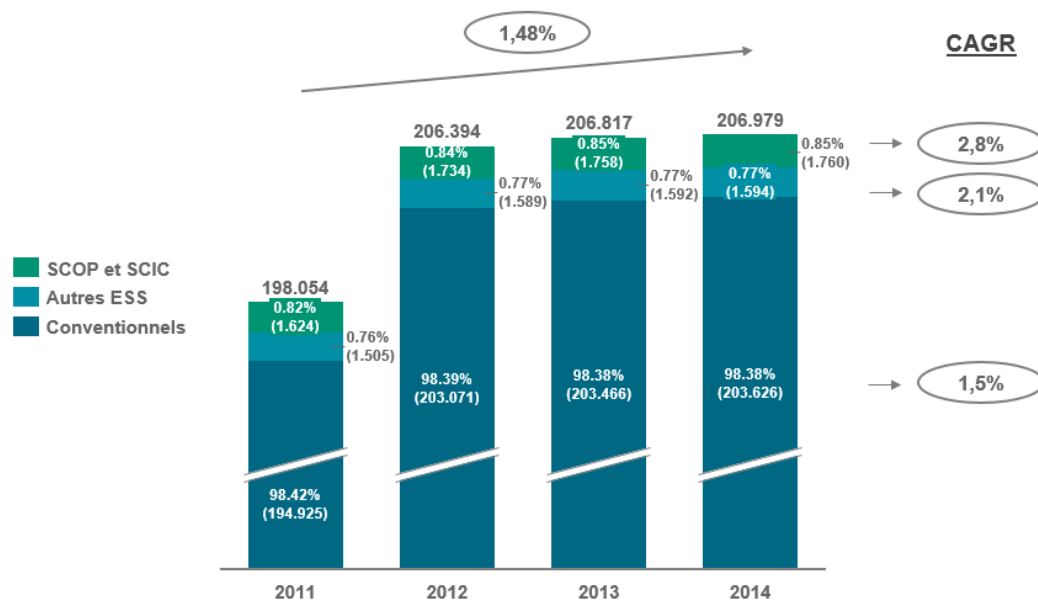
<sup>34</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

<sup>35</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

<sup>36</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

<sup>37</sup> Source : Observatoire des métiers du BTP.

**Graphique 9 – Évolution du chiffre d'affaires global du secteur (en millions d'euros), segmentation du chiffre d'affaires du secteur et taux de croissance annuel moyen par statut juridique sur la période 2011-2014<sup>38</sup>**



*Lecture :*

*CAGR : Compound Annual Growth Rate, Taux de croissance annuel moyen.*

*Le CA de l'ensemble du secteur (études/audits énergétiques, production de matériaux, construction/rénovation) a crû de 1,48 % par an en moyenne sur la période 2011-2014, pour atteindre 206 979 milliards d'euros en 2014.*

*Les associations, fondations, mutuelles et coopératives hors SCOP et SCIC représentaient 0,77 % du CA du secteur en 2014. Le CA des Scop et Scic a progressé en moyenne de 2,8 % par an sur la période 2011-2014.*

**La présence de l'ESS dans le secteur est assurée essentiellement par des Scop, des structures d'insertion par l'activité économique, des coopératives d'activité et d'emploi (CAE), ainsi que des associations locales ou nationales (Les Compagnons Bâisseurs, régies de quartier...) intervenant sur l'autoréhabilitation accompagnée et les chantiers participatifs<sup>39</sup>.**

#### ▪ Scop

Le chiffre d'affaires des Scop dans le secteur était fin 2014 de 1,5 milliard d'euros, soit 32,5 % du chiffre d'affaires réalisé par l'ensemble des Scop, tous secteurs confondus. Cette proportion a tendance à baisser au profit du secteur des services. En termes de structures, on en recensait fin 2015 près de 493 (environ 17 % des Scop), employant près de 12 000 salariés (soit 23 % des 51 500 salariés des SCOP en France).

La crise économique de 2008 a conduit certains acteurs du secteur à se regrouper au sein de Scop afin de mutualiser certaines fonctions support (secrétariat, administration...) et de réduire les coûts. Plus de 50 Scop sont créées dans le secteur chaque année dans le secteur.

Ces structures sont représentées par la FFACB (Fédération française des artisans coopérateurs du bâtiment et des travaux publics), qui assure des missions d'information technique et réglementaire, de formation, de conseil et appui technique, de gestion des produits d'assurance de la construction (garantie de remboursement et de livraison à prix et délais convenus, décennale et responsabilité civile, dommages ouvrage pour le maître d'ouvrage) ou encore de la réalisation d'études à destination de ses adhérents. La FFACB a notamment obtenu l'accession des coopératives artisanales du bâtiment à la mention RGE (Reconnu garant de l'environnement) en 2013.

<sup>38</sup> Source : analyse des bases de données Bureau Van Dijk et Insee.

<sup>39</sup> Source : ARENE Île-de-France, Les opportunités de développement de l'économie sociale et solidaire dans la filière du bâtiment durable en Île-de-France, octobre 2014.



**Tableau 2 – Répartition des Scop par spécialité en 2015 et évolution sur la période 2011-2015<sup>40</sup>**

<i>Coopératives de la construction</i>	<i>2015</i>		<i>Évolution 2011-2015</i>	
<i>Construction maisons, bâtiments et gros œuvre</i>	131	27 %	+ 2	+ 1,6 %
<i>Installation électrique, isolation</i>	134	27	+ 3	+ 2,3 %
<i>Menuiserie, vitrerie, sols</i>	111	23 %	+ 1	+ 0,9 %
<i>Charpente, couverture</i>	56	11 %	+ 5	+ 9,8 %
<i>Constructions autres</i>	43	9 %	- 4	- 8,5 %
<i>Démolition, terrassement, forage</i>	13	3 %	- 3	- 18,8 %
<i>Promotion immobilière</i>	5	1 %	+ 2	+ 66,7 %
<b><i>Total</i></b>	<b>493</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 6</b>	<b>+ 1,2 %</b>

Les Scop, positionnées spécifiquement sur l'écoconstruction, restent encore minoritaires.

#### ▪ Structures d'insertion par l'activité économique

Dépassant rarement la vingtaine de collaborateurs (permanents et salariés en insertion) dans leurs effectifs, elles sont environ 180 dans le secteur (15 % de l'ensemble des entreprises d'insertion), positionnées généralement dans le second œuvre et dans des activités annexes comme l'aménagement paysager, le jardinage et la manutention.

Cette diversification leur est nécessaire dans la mesure où les activités de construction et de rénovation thermique demandent un niveau de technicité dont les publics en insertion ne disposent en généralement pas et ont des difficultés à acquérir dans le cadre de chantiers de courte durée. Ces structures peinent à recruter des personnels d'encadrement disposant des compétences techniques nécessaires, des profils mêlant pédagogie et technicité étant assez rares.

Le secteur était le premier employeur des salariés en insertion en 2008. Il est aujourd'hui le quatrième, derrière les déchets et les services et les secteurs « autres » non référencés. Le chiffre d'affaires des entreprises d'insertion sur le secteur est estimé à 180 millions d'euros, pour environ 5 400 salariés<sup>41</sup>.

#### ▪ Coopératives d'activités et d'emploi (CAE)

Sur les 125 CAE comptabilisées au niveau national, 17 sont spécialisées dans le bâtiment, aussi bien dans le gros œuvre que dans le second œuvre. Il existe par ailleurs quatre CAE généralistes qui fédèrent des entrepreneurs travaillant dans le bâtiment. Concernant leur positionnement territorial, les CAE couvrent un tiers des départements (principalement dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Bretagne).

Les sept plus grandes CAE rassemblent 500 entrepreneurs salariés et réalisent 80 % des 25 à 30 millions d'euros de chiffre d'affaires de la branche bâtiment. Celui-ci a progressé de 10 % entre 2013 et 2014, puis de 15 % entre 2014 et 2015. On estime que 80 % des CAE du bâtiment ont une orientation affirmée vers l'écoconstruction et l'écorénovation.

<sup>40</sup> Source : Confédération générale des Scop (CGSCOP).

<sup>41</sup> Source : entretien Fédération des entreprises d'insertion, Dares.

### Les coopératives d'activités et d'emploi (CAE)

Les coopératives d'activités et d'emploi (CAE) constituent un concept original permettant à un porteur de projet de tester son activité en lui offrant un statut « d'entrepreneur salarié ». Cela lui permet de percevoir un salaire et de bénéficier de la couverture sociale d'un salarié classique.

- La loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire définit le cadre général de fonctionnement d'une CAE. Les CAE sont constituées sous forme de Scop. Leur fonctionnement est assuré par un gérant et des chargés de mission. Chaque mois, il est demandé aux salariés entrepreneurs d'assister à une réunion sur la gestion de la CAE.
- Les CAE proposent aux porteurs de projet :
  - o un cadre juridique (un numéro de TVA et une immatriculation au Registre du commerce et des sociétés) ;
  - o un statut d'entrepreneur-salarié en contrat à durée indéterminée (CDI), à temps partiel dans un premier temps ;
  - o une gestion administrative de l'activité ;
  - o une information afin d'assurer leur sécurité ou de protéger leur santé dans l'exercice de leur activité ;
  - o un accompagnement individuel en vue de favoriser le développement de leur outil économique, mais aussi collectif, en échangeant avec les autres entrepreneurs autour de différents ateliers ou parcours.

En contrepartie, l'entrepreneur salarié verse une contribution pour le financement de ses services selon des modalités fixées dans le cadre de l'assemblée générale des CAE. L'entrepreneur salarié d'une coopérative d'activités et d'emploi bénéficie d'un accompagnement individualisé et de services mutualisés mis en œuvre par la coopérative en vue d'en devenir associé.

### ▪ Associations d'autoréhabilitation

L'ESS est également présente par l'intermédiaire de nombreuses **associations** qui interviennent notamment dans l'accompagnement de l'autoréhabilitation sur les chantiers participatifs. Parmi celles-ci, certaines interviennent auprès des ménages les plus modestes. Le réseau des Compagnons Bâisseurs notamment, accompagne les ménages tout au long de leur projet, de la phase d'étude architecture (conception des plans, choix des matériaux...) à la phase de chantier (appui technique pour les travaux de gros œuvre comme de second œuvre).

Ces acteurs concourent à rendre accessible la performance énergétique à des foyers modestes. Très souvent, les acteurs de l'ESS proposant ce genre d'accompagnement sont appuyés à certains moments du projet par des professionnels du secteur n'appartenant pas la sphère ESS, ce qui contribue ainsi au tissage d'un réseau territorial d'acteurs traditionnels et ESS du bâtiment.

Les entreprises de l'ESS présentes sur ce secteur sont très variées. Une analyse transversale de leurs atouts et faiblesses serait superflue et inexacte.

Concernant les Scop, plusieurs caractéristiques ressortent :

- Une *proposition de valeur* fondée à la fois sur une technicité importante avec des acteurs robustes sur le secteur (UTB avec 1 000 collaborateurs et 150 millions d'euros de CA, Boyer-Leroux avec plus de 150 salariés et 23 millions d'euros de CA, Macoretz avec 190 salariés et 21 millions d'euros de CA...) pour les entreprises générales comme spécialisées, un engagement sociétal et environnemental qui passe notamment par un positionnement relativement affirmé sur l'utilisation d'écomatériaux et de matériaux biosourcés, et les activités de rénovation énergétique. Au-delà, les coopératives artisanales du bâtiment ont obtenu la mention RGE en 2013. L'emploi des matériaux biosourcés est très fréquent sur les chantiers d'insertion, ce qui tire le développement des filières (bois, paille, chanvre...). Cette démarche de valorisation des écomatériaux est directement liée au positionnement très fort de l'ESS dans le secteur du réemploi et de la réutilisation. Ce positionnement concerne également des acteurs comme le réseau d'entreprises d'insertion Le Relais, qui est le premier opérateur de collecte et de valorisation textile de France. Il commercialise en effet depuis 2007 une gamme d'isolants à base de textiles collectés et recyclés : Métisse. Ce produit, qui allie performance sanitaire et thermique, connaît un succès croissant dans le secteur de la construction et de la rénovation énergétique ;

- Une *offre de services* étendue et également un positionnement identifié pour certaines Scop sur des niches à forte valeur ajoutée (matériaux innovants, construction bois, bâtiments à faible impact environnemental...);
- *Marché* : une capacité pour certaines Scop, seulement celles de grande taille, d'adresser à la fois le marché des maisons individuelles et le logement collectif ; globalement, une offre encore davantage orientée vers les maisons individuelles ;
- *Ressources et partenaires* : un modèle fondé sur la répartition des bénéfices de façon équilibrée entre actionnaires, salariés et entreprise et une participation des salariés aux décisions de l'entreprise qui contribuent à leur rétention. Le taux de sociétariat dans les Scop du bâtiment est de + 70 % pour les salariés ayant deux ans d'ancienneté. Les Scop du bâtiment ont un plus faible taux de *turnover* que dans les entreprises non-ESS<sup>42</sup>. La formation des salariés qui fait partie des sept principes coopératifs contribue par ailleurs à un fort développement des compétences au sein des Scop en général et des Scop de la construction en particulier. La formation des salariés des Scop du secteur est accompagnée à la fois par les acteurs classiques de la formation continue (OPCA de la Construction), la Fédération des Scop du BTP, des Scop spécialisées (exemple : Cert, Scop de formation aux métiers du BTP, Fiabat...). L'apprentissage y est également fortement développé. « 10 % de nos effectifs sont en alternance et préparent un diplôme, du CAP au diplôme d'ingénieur, dans tous les métiers d'UTB. Chaque jeune est encadré par un maître d'apprentissage formé et dont la mission est valorisée par l'entreprise. C'est un exemple de transmission des savoirs, dont le bâtiment est fier ! », UTB, qui a quadruplé son activité et triplé ses effectifs en une quinzaine d'années, a créé en 2008 l'École UTB « Progressons ensemble ».

#### Concernant les entreprises d'insertion :

- Une *proposition de valeur* fondée sur un fort engagement social pour l'insertion des publics les plus éloignés de l'emploi et une valorisation de l'emploi local. Mais une tension sur le niveau de technicité par rapport aux exigences du marché, notamment vis-à-vis des nouvelles normes techniques qui tendent à affaiblir leur positionnement ;
- Un positionnement en termes d'*offre de services* principalement sur le second œuvre et des activités annexes comme l'aménagement paysager, le jardinage... qui ne permet pas toujours d'avoir accès à des marchés de taille importante ;
- *Marché* : une offre davantage visible auprès des décideurs publics que du marché privé et un achat public qui ne favorise encore pas massivement le développement des entreprises d'insertion (clauses d'insertion encore peu répandues<sup>43</sup>) ;
- *Ressources et partenaires* : un *turnover* naturel au sein des entreprises d'insertion et une difficulté à recruter des personnels d'encadrement disposant des compétences techniques nécessaires (profils mêlant pédagogie et technicité).

S'agissant enfin des CAE, leurs atouts reposent notamment sur la vocation de leur activité visant l'accompagnement à la création d'activité, leur capacité d'organiser la mutualisation de moyens et le partage des risques... Sur le bâtiment en particulier, elles ont la capacité de fédérer des collectifs d'entrepreneurs pour intervenir sur des chantiers assez significatifs (construction de maisons individuelles) et donc de porter des offres plus globales<sup>44</sup>.

<sup>42</sup> Source : CGSCOP.

<sup>43</sup> N.B. : les clauses d'insertion peuvent aussi être utilisées par des entreprises non-ESS, certaines font aussi de l'insertion par elles-mêmes.

<sup>44</sup> Source du paragraphe : entretien CGSCOP.

### Atouts

- Des entreprises (en particulier pour les Scop) robustes et une offre de services étendue et des fondamentaux liés à leur modèle qui leur permettent de fidéliser leurs personnels et de construire leur croissance.
- Une capacité de répondre à l'ensemble des segments de demande du secteur : logement neuf (individuel et collectif), activités de rénovation-réhabilitation.
- Un parti pris souvent fort pour l'utilisation d'écomatériaux dans les opérations de construction et de rénovation énergétique, avec notamment un beau succès de la gamme d'isolants à base de textiles collectés et recyclés MétisseR lancée en 2007 par Le Relais.
- Un positionnement également fort dans les activités d'accompagnement à l'autoconstruction et à l'auto-rénovation, dans lesquelles l'ESS est souvent appuyée par des professionnels conventionnels du secteur, contribuant ainsi à l'intégration de l'ESS dans un réseau territorial d'acteurs du bâtiment.
- Une fonction de relais de proximité favorable au développement d'activités d'intermédiation entre professionnels et de conseil/information aux particuliers.
- L'obtention en 2013 par les coopératives artisanales du bâtiment de la mention RGE.

### Faiblesses

- Une visibilité encore faible sur le secteur, malgré la progression récente du nombre de Scop du fait de la crise.
- Une difficulté pour les structures d'insertion à recruter des personnels d'encadrement disposant des compétences techniques nécessaires, des profils mêlant pédagogie et technicité étant assez rares.
- En conséquence, un niveau de technicité qui peut être insuffisant par rapport aux exigences du marché, notamment vis-à-vis des nouvelles normes techniques, qui tend à limiter la crédibilité des structures d'insertion.

## Success-stories

### Groupe ID'EES, groupe d'insertion créé en 1985<sup>45</sup>

- **Activité** : métiers de l'entretien et de la propreté, des espaces verts, de la gestion des déchets ménagers, de l'intérim, des déménagements et des transports, de la menuiserie, de la restauration collective, des traiteurs, de la sous-traitance industrielle, du bâtiment (second œuvre) et des écomatériaux.
- **Ex-entreprise solidaire ; démarches en cours pour obtenir l'agrément Esus.**
- **Modèle économique** : le groupe compte neuf filiales, dont une pour le second œuvre (ID'EES 21, filiale territoriale de la Côte d'Or) et une pour les écomatériaux (Idem, qui produit de la ouate de cellulose à partir de carton comme isolant). La fibre carton est produite à partir des chutes de l'activité d'ID'EES Services, autre filiale du groupe, qui fabrique des produits de conditionnement en carton ondulé à partir de rebuts de fabrication (non-conformités) de l'industrie cartonnaire.
- **Chiffre d'affaires (2015)** : environ 40 M€ (hors subventions pour l'insertion) pour le groupe, dont presque 2 M€ pour le second œuvre ; concernant la fibre carton, l'objectif de CA pour 2016 est de 600-700 k€, avec un objectif de 6 M€ à l'horizon mi-2018.
- **Facteurs de succès** : un partenariat est en cours de mise en place avec Saint-Gobain, qui souhaite pouvoir intégrer un produit fabriqué par une entreprise d'insertion dans son offre de produits de construction afin de valoriser sa démarche RSE.
- **Nombre d'ETP (2015)** : 1 350 ETP à l'échelle du groupe (dont 1 064 en insertion), dont quatre ETP « classiques » et une ETP en insertion pour Idem.
- **Territoire d'activité** : présence dans 28 départements (essentiellement pour le réseau temporaire d'insertion qui dispose de 24 agences), avec une présence historique en Bourgogne.
- **Typologie de la clientèle** : entreprises privées et collectivités.
- **Chiffres clés** : l'objectif d'Idem de produire 6 000 tonnes de fibre carton à l'horizon mi-2018 permettrait de couvrir 2 % du marché annuel des isolants du bâtiment en Bourgogne-Franche-Comté.

### Macoretz, Scop du bâtiment créée en 1986<sup>46</sup>

- **Activité** : entreprise générale du bâtiment proposant une offre de conception et d'agencement « tous corps d'état intégrés », qui englobe donc des bureaux d'études techniques et de conception, des fonctions d'encadrement et de coordination des travaux, et des équipes de production sur les chantiers.
- **Modèle économique** : Macoretz a fait le choix du changement d'échelle en intégrant, à partir du début des années 2000, tous les métiers du bâtiment au sein de ses effectifs. Cette évolution a permis à la société d'élargir son champ d'intervention : outre le marché des maisons individuelles, segment d'activité traditionnel des Scop, Macoretz intervient également dans la construction d'immeubles collectifs jusqu'à 40 logements.
- **Chiffre d'affaires (2015)** : 21 M€.
- **Facteurs de succès** : l'entreprise a intégré dès le début des années 2000 plusieurs sociétaires à forte sensibilité écoconstruction, qui ont contribué au développement d'une offre de construction ossature bois devenue une référence à l'échelle régionale. Cette offre répond aux standards BBC.

<sup>45</sup> Source : entretien ID'EES.

<sup>46</sup> Source : entretien Macoretz.

- **Nombre d'ETP (2015)** : 190.
- **Nombre de sociétaires (2015)** : 110 (soit 58 % des ETP).
- **Territoire d'activité** : Loire-Atlantique, nord Vendée et sud Morbihan.

# PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU SECTEUR

## Les évolutions prévisionnelles de la demande et de l'offre

### La demande

**Le secteur de la construction devrait poursuivre sa croissance dans les années à venir.** La FFB prévoit un rebond d'activité global de 2,1 % sur la période 2015-2021 (tableau 3), plus particulièrement pour le **logement neuf** et le **non résidentiel privé neuf**, qui seront les deux segments de marché les plus dynamiques, avec des prévisions de croissance annuelle moyenne en volume de 2,8 % et 6,3 % respectivement. La contraction anticipée par la FFB sur la période 2021-2025 repose sur une hypothèse de réduction des déficits publics et de la dépense publique avec un effet d'autant plus pénalisant que la croissance économique pourrait encore être faible, de même que l'inflation (1,5 % l'an).

Concernant le **non résidentiel public neuf**, celui-ci ne devrait pas retrouver de croissance nette dans l'immédiat en raison des effets de la transformation de la taxe professionnelle en contribution économique territoriale et des conséquences de la diminution des dotations étatiques aux collectivités territoriales, qui pèsent fortement sur l'investissement local. Ce secteur, selon les prévisions de la FFB, connaîtrait une première période assez difficile, eu égard aux effets structurels de la transformation de la taxe professionnelle en contribution économique territoriale et aux conséquences plus conjoncturelles de la baisse des dotations de l'État aux collectivités territoriales. Des marges de manœuvre pourraient apparaître à partir de 2021, avec un investissement public plus massif, rendu nécessaire après une première période de contraction.

Sur le **marché de l'entretien-amélioration**, l'activité devrait rester assez stable, avec une légère croissance en 2015-2021.

**Tableau 3 – Scénario d'activité du bâtiment retenu à l'horizon 2025 par la FFB<sup>47</sup>**

ÉVOLUTIONS ANNUELLES MOYENNES (EN VOLUME)	2021 / 2015	2025 / 2021
Logement neuf	2,8 %	- 0,9 %
Non-résidentiel privé neuf	6,3 %	- 8,3 %
Non-résidentiel public neuf	1,1 %	+ 1,8 %
Entretien-amélioration logement	1,1 %	- 1,0 %
Entretien-amélioration non-résidentiel	1,1 %	- 1,2 %
<b>BÂTIMENT</b>	<b>2,1 %</b>	<b>- 1,5 %</b>

<sup>1</sup> Source : FFB, Prospective Bâtiment à l'horizon 2025, juin 2016.

<sup>47</sup> Source : FFB, Prospective Bâtiment à l'horizon 2025, juin 2016

## ▪ Construction neuve

Dans la construction neuve, plusieurs mesures prises par le gouvernement dans le cadre du **Plan de relance pour la construction**, adopté en 2014, visent à répondre aux principaux freins de la demande<sup>48</sup>, sans qu'il soit à ce stade possible de se prononcer sur leurs retombées positives possibles :

- La **mobilisation du foncier public** par la cession de très nombreux terrains publics aux collectivités locales, dont certaines emprises ferroviaires de la SNCF ;
- La **mobilisation du foncier privé** par l'alignement de la fiscalité applicable aux plus-values sur les terrains à bâtir sur celle des immeubles bâtis à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014, un abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir pour toute promesse de vente conclue avant le 31 décembre 2015, ou encore un abattement exceptionnel de 100 000 € pour les donations de terrains réalisées jusqu'à fin 2015, à la condition qu'ils soient ultérieurement construits ;
- La **simplification des règles et des normes**, notamment sur la réglementation sismique et la sécurité incendie, mais également sur les procédures d'urbanisme, comme l'allègement des obligations en matière de stationnement dans les zones bien desservies par les transports en commun ou la réduction des délais d'obtention des permis de construire.

## ▪ Rénovation-réhabilitation

**Sur ce segment, des dispositions réglementaires ont été récemment adoptées afin de rendre certains travaux de rénovation thermique obligatoires. Mais leur capacité à générer un volume d'activité supplémentaire dans le secteur n'est pas certaine.**

- **Dans le résidentiel collectif**, un décret publié le 30 mai 2016 contraint désormais les syndicats de copropriété à réaliser des travaux d'isolation en cas de travaux dits courants : ravalement de façade, réfection de toiture ou aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Si cette évolution réglementaire a été pensée pour produire un effet d'entraînement sur la rénovation énergétique des copropriétés dans les prochaines années (qui représentent entre 8 et 9 millions de logements<sup>49</sup>), les professionnels alertent toutefois quant au risque pour de nombreux syndicats de copropriété de repousser la réalisation de travaux courants pour ne pas engager de travaux d'isolation souvent coûteux, et qui nécessitent par ailleurs un vote à la majorité absolue des copropriétaires.
- **Dans le bâti non résidentiel**, un projet de décret d'application de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 devrait contraindre à une baisse des consommations énergétiques d'au moins 25 % d'ici 2020 pour les bâtiments tertiaires de plus de 2 000 m<sup>2</sup> et donc accélérer le rythme des rénovations énergétiques des locaux non résidentiels. Reste là encore à savoir si cette nouvelle obligation sera suivie.
- Au-delà, il est également difficile de déterminer quel sera le comportement des ménages **résidant dans des maisons individuelles** en l'absence de contrainte réglementaire pesant sur la rénovation énergétique de ce type d'habitat.

Au regard de ces tendances, les prévisions de la FFB valident une reprise dans le neuf, alors qu'aucune accélération des travaux sur le parc existant ne devrait être observée<sup>50</sup>.

L'entrée en vigueur de la prochaine réglementation environnementale (RE 2018/2020) devrait logiquement faire progresser la part de marché de l'écoconstruction/écorénovation au sens le plus exigeant du terme, bien qu'il soit difficile à ce stade d'en mesurer les impacts économiques. L'expérimentation du label E+C- permettra en tout cas de lancer dès 2018 des opérations plus ambitieuses en matière d'écoconstruction et d'écorénovation sur 30 000 logements sociaux.

<sup>48</sup> Source : Gouvernement.fr, Dynamiser les villes et les quartiers : La construction de logements.

<sup>49</sup> Source : Plan Bâtiment Durable, Rapport d'activité 2015.

<sup>50</sup> Source : FFB, Prospective Bâtiment à l'horizon 2025, juin 2016.



## L'offre

La reprise des mises en chantier de locaux non résidentiels privés d'une part, de logements d'autre part, observée actuellement et anticipée pour les prochaines années, aura nécessairement un impact positif sur le chiffre d'affaires du secteur.

Il est également attendu que l'expérimentation du label E+C- sur le logement social et le lancement des prochaines réglementations environnementales en 2018 et 2020 viendront stimuler les mises en chantier et les réhabilitations à caractère écologique et leur permettre de prendre une part plus importante dans le chiffre d'affaires global du secteur, difficilement quantifiable à ce stade.

Ces perspectives posent toutefois quelques exigences vis-à-vis des acteurs du bâtiment, qui devront relever certains défis pour être en mesure de répondre aux nouveaux besoins d'écoconstruction et d'écorénovation. Sont plus particulièrement concernés les producteurs de matériaux biosourcés et les entreprises de travaux.

Concernant la fabrication de matériaux biosourcés, les filières de production ne sont pas encore suffisamment structurées et massifiées. C'est notamment le cas des matières premières associées aux groupes 1 et 2 évoqués plus haut (miscanthus, liège, chanvre, paille, lin, textile recyclé, laine de mouton). **Il faudra encore plusieurs années avant que ces filières de fabrication convergent vers les volumes d'isolants et d'autres matériaux biosourcés nécessaires pour suivre la demande.** S'agissant des matériaux minéraux de la construction qui demeurent une composante majeure de la construction pour le logement collectif et le non résidentiel, la reprise du secteur devrait impacter positivement ce segment.

Les perspectives encourageantes du secteur posent également la question de l'organisation des entreprises de la construction/rénovation intervenant sur les chantiers. L'éclatement du secteur, composé de petites sociétés artisanales, offre peu de visibilité aux ménages. Souvent, ces derniers ne disposent pas de moyens pour évaluer la qualité des professionnels qu'ils souhaiteraient solliciter. **Les professionnels du secteur doivent se saisir de cette question en coordonnant leurs interventions à l'échelle locale.** Les prochaines normes applicables aux opérations de construction-rénovation exigeront une grande variété de compétences, dont ne disposent pas toujours chaque entreprise ou artisan. **Les entreprises qui sauront proposer une offre globale alliant diagnostic, mise en œuvre et garantie de la performance, et donc capables de se comporter en ensembliers pour concevoir et conduire des projets d'écoconstruction/écorénovation, seront donc les mieux armées pour capter la demande.** La transition vers ces nouvelles typologies d'offre sera possible soit par des stratégies de concentration (fusion, acquisition...), soit par la constitution de partenariats locaux plus souples permettant la mobilisation de l'ensemble des corps de métier et de la main-d'œuvre nécessaires à la réalisation d'opérations de construction-rénovation.

Sur ce dernier point, les actions mises en œuvre par les entreprises seront complétées par certaines évolutions réglementaires récentes offrant une meilleure visibilité locale de l'offre :

- La **création de la mention RGE** (Reconnu garant de l'environnement), destinée aux prestataires de travaux de performance énergétique et d'installations d'équipements utilisant des énergies renouvelables, et d'un site internet les référençant<sup>51</sup>, constitue une avancée d'autant plus significative que le recours à une entreprise ou à un artisan RGE est devenu obligatoire pour obtenir une éco-PTZ (à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014) et un crédit d'impôt transition énergétique (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015)<sup>52</sup> ;
- Le lancement des **plateformes territoriales de la rénovation**, créées par le projet de loi sur la transition énergétique, et qui compléteront le réseau des 450 points rénovation info service (PRIS) à l'échelle d'une ou de plusieurs intercommunalités, permettra également d'offrir aux particuliers

<sup>51</sup> [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)

<sup>52</sup> Pour l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt transition énergétique, seuls les travaux d'amélioration et de rénovation énergétique réalisés par des professionnels titulaires d'un signe de qualité RGE (Reconnu garant de l'environnement) ouvrent droit aux aides financières dans un logement ancien. Les signes de qualité RGE permettent d'identifier un professionnel qualifié pour des travaux de rénovation énergétique et dont la compétence est reconnue en matière d'efficacité énergétique.

des missions de conseil et un accompagnement technique (audit, diagnostic...) et financier (montage du plan de financement) sur leurs projets de travaux. Elles auront également pour mission de mettre en relation les particuliers avec les professionnels qualifiés en fonction de leurs besoins de travaux.

## L'impact du numérique

Le numérique pourra très certainement, dans les prochaines années, assurer un rôle majeur dans la coordination des professionnels.

De manière générale, la numérisation du travail est une tendance forte dans le secteur<sup>53</sup> :

- utilisation extensive de logiciels d'aide à la conception
- dématérialisation des plans papiers
- promotion du travail en partenariat avec le partage d'informations
- suivi de chantier assisté par ordinateur
- avènement des bâtiments et villes « intelligentes »

Ces évolutions sont rendues possibles par la gestion de la 3D dans le bâtiment, le développement de logiciels spécialisés et le *cloud computing*.

Le développement du BIM (*Building Information Model*), sorte de maquette/carte d'identité numérique des bâtiments fait partie de ces évolutions. Le BIM comprenant les plans, les relations spatiales, les informations géographiques, les quantités et propriétés des éléments de construction..., commence à être utilisé, essentiellement par les entreprises générales, pour coordonner les différents intervenants (promoteurs, constructeurs, bureaux d'études...), assurer un meilleur suivi des phases de conception-construction et faciliter l'exploitation des bâtiments sur la totalité de son cycle de vie.

**Les composants du BIM**  
Source NBS National BIM Report 2015



Trois dimensions sont recouvertes par le « M » de BIM :

- *Modeling* : l'architecture du modèle numérique en bases de données (le contenant). Les IFC (*Industry Foundation Classes*) constituent un modèle standard et libre de définition des objets de la maquette ;
- *Model* : le contenu de l'information 3D de l'ouvrage considéré ;
- *Management* : les processus de gestion collaborative de ce modèle.

Si cette technologie est actuellement à un stade plutôt émergent, elle sera amenée à être davantage utilisée à l'avenir pour rationaliser les coûts de la construction et permettre à l'ensemble des professionnels de disposer d'une image précise de l'évolution du bâti et de ses performances énergétiques notamment. Du fait des gains de productivité qui sont potentiellement générés, de la modernité véhiculée par son utilisation, de ses nombreuses fonctionnalités, le BIM est au cœur des attentions.

Cette dynamique est soutenue par l'État : au travers du Plan transition numérique dans le bâtiment : « *L'État souhaite renforcer encore davantage la compétitivité, l'attractivité et l'efficacité de la filière française du bâtiment* » -*Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité (2014)*.

Par ailleurs, la pression de la demande autour de la maîtrise des risques et de l'optimisation énergétique encourage son utilisation. La maquette numérique est de plus en plus demandée dans les appels d'offres publics. C'est une tendance européenne, allant de l'incitation (directive européenne sur les marchés publics de janvier 2014) à l'obligation au Royaume-Uni à partir de 2016.

<sup>53</sup> [http://www.fafiec.fr/images/contenu/menuhaut/etudesfafiec/2016-09-12\\_BIM\\_Rapport\\_complet\\_LIV1.pdf](http://www.fafiec.fr/images/contenu/menuhaut/etudesfafiec/2016-09-12_BIM_Rapport_complet_LIV1.pdf)

Le développement des moyens numériques (standardisation des formats IFC, développement de logiciels métiers...) devrait faciliter un déploiement large.

### Le PTNB – Plan de transition numérique dans le bâtiment

Lors du Conseil des ministres du 10 décembre 2014, Madame Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, a présenté son plan de relance de la construction. Figurant parmi les trois plans d'intervention, le Plan transition numérique dans le bâtiment (PTNB) vise à accélérer le déploiement des outils numériques à l'échelle de l'ensemble du secteur du bâtiment. À ce plan est affecté un fonds de 20 millions d'euros.

#### Les grands axes du Plan transition numérique dans le bâtiment

- **Expérimenter, capitaliser, convaincre et donner envie de s'approprier le numérique** dans le quotidien de l'acte de construire ;
- **Permettre la montée en compétences des professionnels du bâtiment** autour du numérique et le développement d'outils adaptés à tous les chantiers en privilégiant les objectifs de massification pour le déploiement et en accordant une attention toute particulière aux solutions BIM pour les petits projets ;
- **Développer un écosystème numérique de confiance** en encourageant les travaux de normalisation et permettre ainsi l'interopérabilité des outils et logiciels.

## Le potentiel d'emplois

Le gouvernement a estimé à près de 75 000 créations d'emplois annuelles (48 000 emplois directs et 26 000 emplois indirects, principalement) le potentiel d'emploi que pourrait engendrer l'objectif de 500 000 rénovations lourdes de logements (parc privé et social) par an du PREH lancé en 2013. Les travaux de rénovation thermique constituent donc un gisement d'emplois non négligeable, malheureusement encore non concrétisé en raison de la faiblesse de la demande.

Les projections de la FFB sont ainsi plus modestes (tableau 4) : sur la base de ses hypothèses prospectives (reprise du neuf et stagnation de l'entretien-amélioration), elle anticipe la création de près de 150 000 emplois (salariés et non-salariés) sur la période 2015-2021, soit une moyenne de 25 000 postes directs par an. Le retournement de conjoncture envisagé pour 2021 conduirait en revanche à la destruction d'un peu plus de 110 000 emplois entre 2021 et 2025.

**Tableau 4 – Scénario d'emplois (salariés et non-salariés) dans le bâtiment retenu à l'horizon 2025 par la FFB<sup>54</sup>**

ÉVOLUTIONS	2021 / 2015	2025 / 2021
Taux de variation annuelle moyenne	1,7 %	- 1,9 %
Variation du nombre d'actifs sur l'ensemble de la période	148 000	- 114 000

Malgré cette tendance positive, le recours croissant aux **travailleurs détachés** dans le secteur du bâtiment pourrait se révéler destructeur d'emplois au niveau national. En 2015, le nombre de travailleurs détachés (tous secteurs confondus) a crû de 25 % par rapport à 2014, pour un total de 286 000 salariés

<sup>54</sup> Source : FFB, Prospective Bâtiment à l'horizon 2025, juin 2016.

(contre 230 000 l'année précédente)<sup>55</sup>. Un peu moins de 40 % d'entre eux travaillaient dans le bâtiment, le secteur le plus concerné par ce phénomène<sup>56</sup>. Si le recours aux travailleurs détachés permet aux entreprises du secteur d'accéder à une main-d'œuvre de qualité à prix réduit, il permet également aux structures de se désengager d'un certain nombre d'obligations vis-à-vis de la main-d'œuvre, comme la formation. Pour la main-d'œuvre française, cette tendance exerce en effet une pression importante sur sa qualité.

Si les nouvelles réglementations en matière de performance énergétique et environnementale du bâtiment créent de l'activité et donc de l'emploi, elles obligent également à une **montée en compétences des professionnels** par l'acquisition de nouvelles compétences techniques. Les métiers du second œuvre sont ici particulièrement visés. Le métier de poseur doit par exemple intégrer le recours progressif à des solutions d'isolation thermique par l'extérieur, avec l'emploi possible d'écomatériaux exigeant parfois des savoir-faire complémentaires. Les solutions domotiques nécessitent également l'appropriation de compétences pointues en génie électrique et climatique<sup>57</sup>.

Au-delà des créations d'emplois impliqués directement sur les chantiers, d'autres segments d'activités seront potentiellement impactés par la dynamique de l'écoconstruction et de l'écorénovation.

- Certains travaux peuvent être corrélés à une **utilisation accrue d'écomatériaux**. L'utilisation de laine de bois, chanvre, lin, laine de coton, liège, ouate de cellulose... peut offrir des propriétés isolantes plus performantes que des matériaux classiques. Le bois est également très utilisé pour les fenêtres, portes et autres cloisonnements, et sous forme de granulés pour alimenter les chaudières. La rénovation énergétique du bâti peut donc donner une impulsion à ces filières.
- Les **activités de collecte, tri, recyclage et valorisation des déchets du bâtiment** sont également directement impactées par les activités d'écoconstruction et d'écorénovation. Toutefois, la FFB rappelle que cette filière de recyclage est particulièrement réglementée, notamment concernant la gestion des déchets d'amiante.
- Les enjeux de structuration du secteur offrent de nouvelles opportunités **d'emploi en matière d'intermédiation entre professionnels** (notamment *via* la formation), ainsi que de conseil et d'information des particuliers. Concernant ces derniers, les emplois concernant aussi bien l'amont que l'aval de la chaîne : les orienter au sujet des conceptions architecturales, matériaux et technologies les plus appropriées et les aider à mobiliser les aides financières disponibles, mais aussi les accompagner à l'usage du bâtiment pour éviter l'effet rebond d'une surconsommation d'énergie consécutive à des réductions de facture énergétique.

## Les perspectives d'évolution de l'ESS

**La reprise globale du secteur du bâtiment impactera positivement les acteurs de l'ESS**, même s'ils restent encore minoritaires sur un secteur dominé par les acteurs non-ESS.

Concernant **l'écoconstruction** à proprement parler, même si demeurent des incertitudes encore quant à la réelle capacité des obligations réglementaires de rénovation énergétique récemment adoptées de contraindre les copropriétés à engager des travaux, l'entrée en vigueur de la prochaine réglementation environnementale (RE 2018/2020) devrait générer de nouvelles opportunités pour les acteurs de l'ESS et en priorité pour les entreprises générales de plus grande taille en capacité pouvant intervenir sur des chantiers d'écoconstruction en habitat collectif (jusqu'à 40 logements environ). Elles feront néanmoins probablement face à la concurrence des entreprises non-ESS qui ont la capacité de s'organiser rapidement sur les chantiers avec un accès massif à la main-d'œuvre et une capacité rapide d'intégration de nouvelles compétences<sup>58</sup>.

Au-delà, **l'ESS dispose d'un ancrage non négligeable où commence à se développer dans quelques gisements/niches d'activités qu'elle pourrait davantage mettre à profit, en particulier**

---

<sup>55</sup> Source : Commission nationale de lutte contre le travail illégal.

<sup>56</sup> Source : FFB.

<sup>57</sup> Source : ARENE Île-de-France, Les opportunités de développement de l'économie sociale et solidaire dans la filière du bâtiment durable en Île-de-France, octobre 2014.

<sup>58</sup> Source du paragraphe : entretien CGSCOP (données chiffrées), entretien Macoretz.

**dans un contexte favorable de nouvelles réglementations plus ambitieuses en matière d'écoconstruction/écorénovation.**

- La **fabrication d'écomatériaux de construction et de rénovation**, ainsi que le **recyclage des déchets de chantier**, constituent de véritables opportunités pour les acteurs de l'ESS, d'autant que de nombreuses structures (d'insertion notamment) sont déjà actives dans ces secteurs. Des structures comme les ressourceries/recycleries portent déjà plusieurs initiatives en ce sens.
- L'**autoréhabilitation** est une pratique de plus en plus courante, qui s'impose aux particuliers comme aux entreprises pour des raisons économiques. L'Association nationale des Compagnons Bâisseurs (ANCB) a ainsi adopté en 2013 un plan de développement à cinq ans de son offre d'accompagnement de chantiers en autoréhabilitation, qui vise à mieux organiser et à professionnaliser ces démarches. Ceci impliquerait la formation et le recrutement de 700 animateurs sociotechniques. Ce projet est financé en partie dans le cadre de Plan d'investissements d'avenir (PIA) et ambitionne de passer de 1 000 à 8 000 chantiers d'autoréhabilitation à vocation très sociale par an. Reste cependant à surmonter plusieurs freins, notamment la non-éligibilité des travaux en autoréhabilitation à certaines aides et l'absence de dispositif de validation des gains énergétiques réalisés.
- Le potentiel d'emploi en matière d'**intermédiation/formation entre professionnels**, ainsi que de **conseil et d'information des particuliers** pourrait également être investi par l'ESS. En tant que relais de proximité, ayant une connaissance fine des territoires et de leurs populations, celle-ci a toute sa légitimité. Certaines associations, comme Bâtir Sain, se sont déjà positionnées sur la communication autour des comportements énergétiques sobres auprès des particuliers comme des professionnels.

### Association Bâtir Sain

Bâtir Sain est une association à but non lucratif régie par la loi 1901 fondée en 1984 par trois architectes, elle est depuis toujours composée de professionnels et d'amateurs éclairés. Indépendante, elle est animée par une équipe d'experts dans le domaine de la construction et de l'architecture écologique. Son but est de sensibiliser à la construction saine et de promouvoir l'architecture écologique.

Les grandes activités de l'association :

- **Rendez-vous « écoconstruction »** avec les habitants de Verrières et de la CAHB (Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre) ;
- **Échanges professionnels pour** diffuser les connaissances, mutualiser les expériences, échanger des conseils pratiques entre professionnels de l'écoconstruction (architectes, bureaux d'études, entrepreneurs...), qui travaillent souvent seuls et sont en manque de retours d'expériences sur des questions concrètes de mise en œuvre ;
- **Salons** : l'association coorganise, depuis sa création en 2004, le salon Bâtir écologique, qui a lieu chaque année en septembre ;
- **Centre de ressources** : Bâtir Sain met à disposition de ses adhérents une large bibliothèque spécialisée ainsi que les archives de l'Association pour la construction en fibres végétales (AFCV). Tous les documents et ouvrages sont accessibles et consultables également sur rendez-vous, voir rubrique Médiathèque ;
- **Conférences, débats** : Bâtir Sain anime des conférences sur l'habitat sain et les clefs de l'écoconstruction en partenariat avec des collectivités locales et des organismes publics œuvrant pour le développement durable, l'urbanisme, l'architecture et l'environnement ;
- **Formation** : Bâtir sain propose l'organisation et l'animation de formations sur l'écoconstruction.

Dans ce contexte, plusieurs enjeux se posent pour les acteurs de l'ESS.

Pour les Scop en particulier, les enjeux principaux consistent à :

- Soutenir leur *proposition de valeur* en valorisant leur engagement sociétal et environnemental (cf. label RSE récent) et en renforçant la communication sur les savoir-faire ;
- En termes d'*offre de services* :
  - être en capacité à plus grande échelle de combiner offre globale écoconstruction et expertises pointues (isolation, matériaux, etc.) et de s'organiser collectivement pour être en capacité d'adresser plus massivement le *marché* du logement collectif à travers des logiques de réseau, de groupements de compétences et d'organisation de l'accès aux marchés ;
  - continuer d'investir les segments « de niche » sur lesquels ces entreprises sont identifiées (écomatériaux) ;
  - Amplifier leur intervention sur l'autorénovation et réhabilitation et les services d'intermédiation et de conseil.
- *Ressources et partenaires* : renforcer l'accès à des ressources en plus grand nombre par une organisation en réseaux/groupement et accélérer encore davantage le développement de la formation.

Concernant les entreprises d'insertion (EI) :

- *Les propositions de valeur et l'offre de services* devraient bénéficier d'une amélioration de la communication sur les savoir-faire et de la poursuite de la professionnalisation par un positionnement sur des « expertises » métiers.
- Le *marché* des entreprises d'insertion est vaste. L'implication plus massive des entreprises d'insertion sur des marchés publics passe par un renforcement des partenariats avec les entreprises du BTP pour intervenir sur des travaux de second œuvre pour les collectivités, bailleurs sociaux, dans le cadre de sous-traitance. Les marchés « clausés » affichant des objectifs en matière d'intégration des personnes éloignées de l'emploi sont une opportunité encore insuffisamment développée. Les accords pris dans le cadre de grands chantiers tels que ceux du Grand Paris pourraient faire évoluer les choses.

### **Les chantiers du Grand Paris – Une opportunité à saisir pour l'intégration des personnes éloignées de l'emploi**

Avec la montée en charge des travaux à partir de 2017, le projet d'infrastructures du Grand Paris constituera d'ici à 2030 un vivier d'emplois incontestable pour l'Île-de-France.

D'après les dernières estimations de la Société du Grand Paris (SGP), l'agrandissement du réseau de métro francilien (GPE) devrait créer 15 à 20 000 emplois non délocalisables par an, dont 10 000 dans les travaux publics. Des chiffres identiques à ceux avancés par Pôle emploi, qui estime que les chantiers publics emploieront en 2018 environ 72 000 personnes, soit 18 500 de plus qu'en 2013.

Une convention de partenariat signée le 23 novembre 2016 par la Société du Grand Paris (SGP), la Fédération nationale des travaux publics (FNTP) et la Fédération régionale des travaux publics d'Île-de-France (FRTP IDF) visant à promouvoir les bonnes pratiques sur les chantiers du Grand Paris Express, confirme les objectifs visés en matière d'emplois. Une clause d'insertion sociale de 5 % du volume d'heures du chantier sera donc imposée pour favoriser l'intégration des personnes éloignées de l'emploi sur les chantiers. Les signataires devront aussi collaborer aux projets collectifs innovants pour faire de la construction du Grand Paris Express un projet innovant.

- En termes de *ressources et partenaires*, il semble pertinent de renforcer l'accès à des ressources en plus grand nombre par une organisation en réseaux/ groupements dans la perspective, comme pour les Scop, d'organiser une capacité de production collective entre acteurs de l'ESS plus massive.

## Échobat

L'association Échobat Développement a été créée en 2010, à l'initiative de plusieurs acteurs de **l'écoconstruction** du Pays d'Ancenis. Son objectif est de structurer et fédérer les professionnels de l'écoconstruction afin de promouvoir l'essor de ce secteur. Elle fédère **120 adhérents répartis en 9 groupes locaux** : entreprises du bâtiment, architectes, maîtres d'œuvre, négociants, centres de formations et structures d'insertion par l'activité économique.

L'objectif du réseau est de s'organiser pour proposer **une offre globale cohérente** afin de répondre aux différentes sollicitations des porteurs de projets en éco-construction :

- Promouvoir le développement de l'éco-construction par des actions de sensibilisation et d'information
- Former les acteurs et les différents publics en développant une offre de formation adaptée qui prenne en compte les évolutions économiques, techniques et écologiques.
- Développer l'éco-construction par la structuration d'une offre locale cohérente, solidaire et de qualité et par le développement des activités de nos groupes locaux.
- Essaimer et accompagner d'autres porteurs de projets en partageant notre savoir-faire
- Faciliter le rapprochement entre entreprises, centres de formation et structures d'insertion par l'activité économique pour favoriser des parcours d'insertion professionnelle.

Quelques actions clés menées par l'association au bénéfice des professionnels du secteur :

- Implication de structures d'insertion dans le réseau
- Développement de coopérations « chantiers » facilitant les clauses d'insertion
- Fédération des acteurs par territoire permettant d'apporter une réponse locale et globale aux particuliers et collectivités.
- Développement d'une offre de formation en éco-construction adaptée aux nouvelles attentes des clients

Pour les entreprises d'insertion, le développement de la formation restera par ailleurs un enjeu durable qui reposera notamment sur leur capacité à recruter davantage de cadres du BTP.

Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation RE 2018/2020 devrait générer des opportunités en matière d'écoconstruction que l'ESS peut saisir en raison de son positionnement.</li> <li>- Si le secteur du bâtiment repart, un potentiel dans la fabrication d'écomatériaux de construction et de rénovation (plusieurs structures déjà positionnées là-dessus), ainsi que dans le recyclage des déchets de chantier.</li> <li>- L'insertion de clauses d'insertion sociale dans de grands marchés tels que les chantiers du Grand Paris.</li> <li>- En tant qu'acteur historique dans le secteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des incertitudes encore quant à la réelle capacité des obligations réglementaires de rénovation énergétique récemment adoptées de contraindre les copropriétés à engager des travaux...</li> <li>- Un risque potentiel de non-adaptation des entreprises de l'ESS aux technologies numériques qui émergent dans le secteur (BIM).</li> <li>- La non-éligibilité des travaux en autoréhabilitation à certaines aides et l'absence de dispositif de validation des gains énergétiques réalisés.</li> <li>- Une réglementation croissante concernant la</li> </ul>

des services à la personne, une légitimité à être davantage associée dans l'élaboration de solutions d'adaptation de l'habitat au maintien des personnes âgées à domicile en lien direct avec les professionnels du secteur du bâtiment.

- Une pratique de plus en plus courante de l'autoréhabilitation, aussi bien chez les particuliers que chez les entreprises pour des raisons économiques ; un projet cofinancé par le PIA en cours pour passer de 1 000 à 8 000 chantiers d'autoréhabilitation à vocation très sociale par an, en travaillant notamment sur l'organisation et la professionnalisation des démarches.

gestion des déchets du bâtiment, notamment concernant la gestion des déchets d'amiante.



# Enjeux et leviers de développement de l'ESS : recommandations

Afin de se saisir pleinement de ces opportunités de marché, l'ESS doit relever trois principaux défis :

1. maintenir un haut niveau de technicité et conserver (pour les Scop et les entreprises d'insertion en particulier) un bon niveau de compétitivité hors-prix lié à leur savoir-faire spécifique et favoriser la montée en compétences des professionnels du secteur ;
2. amplifier la structuration des partenariats locaux pour proposer des offres globales et faciliter l'accès des entreprises de l'ESS aux marchés publics et chantiers d'ampleur ;
3. se développer dans les services, comme l'aide à l'autoréhabilitation ou la promotion immobilière « verte ».

Le développement de l'ESS sur le secteur reposera également sur un double accompagnement des pouvoirs publics et des collectivités visant à :

4. utiliser le levier de la commande publique pour stimuler la demande et l'innovation.

Orientations stratégiques et leviers associés		Types de leviers	Acteurs concernés par la mise en œuvre
<b>Orientation stratégique</b>	<b>Favoriser la montée en compétences des professionnels du secteur</b>		
<b>Levier associé</b>	<p><b>Accélérer la structuration d'une offre de formation sur l'écoconstruction (entreprises de construction-rénovation, bureaux d'études...)</b></p> <p>Les formations classiques ne sont pas toujours adaptées aux nouvelles exigences techniques de l'écoconstruction/éco-rénovation. Des formations spécialisées existent (exemple : formations Oikos et Gabion, fédération des centres de formation en écoconstruction) mais les promotions sont très restreintes (12 élèves par an). L'objectif est ici l'accélération de la structuration d'une offre de formation concernant spécifiquement l'écoconstruction/éco-rénovation à destination des entreprises de l'ESS de plus petites tailles (Scop) et entreprises d'insertion.</p> <p>Levier prioritaire</p>	Formation	Fédérations du secteur (FFB, CAPEB), Afp, Greta...
<b>Orientation stratégique</b>	<b>Amplifier la structuration des partenariats locaux pour proposer des offres globales et faciliter l'accès des entreprises de l'ESS aux marchés publics et chantiers d'ampleur</b>		
<b>Levier associé</b>	<p><b>Sensibiliser les artisans et entrepreneurs du bâtiment aux opportunités offertes par les CAE et les autres formes de regroupement pour accélérer leur développement</b></p> <p>L'objectif de cette recommandation est le développement des partenariats et les groupements pour accéder à des chantiers d'ampleur en rassemblant les compétences et la main-d'œuvre : entreprises d'insertion, CAE, coopératives et groupements de coopératives. Ces regroupements peuvent aller jusqu'au développement de pôles d'organisation de marché pour répondre plus facilement et efficacement aux avis de marché de construction-rénovation (<i>marketing</i>, vente, pilotage de chantiers avec une maîtrise d'œuvre ESS via les CAE et les coopératives d'artisans).</p> <p>Levier prioritaire</p>	Structuration de la filière	Entreprises de l'ESS, CGSCOP, Fédération des entreprises d'insertion, CGSCOP, conseil supérieur de l'ESS
<b>Levier associé</b>	<p><b>Lancer avec les entreprises de l'ESS des expérimentations/chantiers pilotes dans le cadre de projets collectifs</b></p>	Innovation	État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux,

	<p><b>Innovations sur les types d'habitat : exemple des logements temporaires à haute qualité environnementale (conteneurs aménagés), construction/rénovation de bâtiments à faible empreinte écologique (logement individuel, collectif...)</b></p> <p>Il s'agit d'accélérer la réalisation de projets pilotes en écoconstruction liés à la fois au recyclage des matériaux de construction/économie circulaire, à l'écorénovation ou l'écoconstruction afin d'accélérer la structuration des compétences, de développer des innovations dans des contextes spécifiques (exemple : le logement social) pour répondre à des enjeux de visibilité des compétences, de diffusion des pratiques innovantes en matière d'écoconstruction et écorénovation...</p> <p>Des expérimentations sont menées avec des acteurs tels qu'Échobat dans une logique de type PTCE (Pôle territorial de coopération économique). Des expérimentations pourraient être développées par l'extension de ce type de dispositifs, par des projets structurés dans le cadre du PIA 3 (géré par l'ANRU par exemple ou la CDC...)</p> <p>Levier prioritaire</p>		acteurs de l'ESS
<b>Orientation stratégique</b>	<b>Davantage investir le segment des services</b>		
<b>Levier associé</b>	<p><b>S'appuyer sur les acteurs de l'ESS pour développer de nouveaux services d'aide à l'autoréhabilitation, de conseil et de promotion immobilière verte et sociale en collaboration avec les bailleurs sociaux locaux, le tissu, l'Union sociale pour l'habitat...</b></p> <p>Cette tendance est en développement et devrait se poursuivre avec le déploiement de démarche de sensibilisation à l'écorénovation à la fois dans le cadre des logements individuels et dans le cadre de logements collectifs. Dans le secteur du logement social en particulier qui fait face à des gros enjeux en termes de rénovation, de financement de la rénovation à des hauts standards de performance énergétique et au développement des « écogestes », les acteurs de l'ESS ont une place particulière à prendre, dans le cadre de stratégies de partenariats avec les acteurs du logement social, les collectivités, etc. Des opportunités sont notamment à saisir dans le cadre des concours/appels à projets développés dans les quartiers de la politique de la ville.</p> <p>Levier prioritaire</p>	Innovation	Acteurs de l'ESS et leurs partenaires locaux et nationaux, bailleurs sociaux, USH/ANRU
<b>Orientation stratégique</b>	<b>Utiliser le levier de la commande publique pour stimuler la demande et l'innovation</b>		
<b>Levier associé</b>	<p>Insérer des clauses d'insertion dans les marchés publics et privilégier les entreprises qui affichent des objectifs d'ancrage des emplois sur les territoires</p> <p>L'inclusion des clauses d'insertion dans la commande publique se développe mais reste encore relativement marginale.</p> <p><b>Levier prioritaire</b></p>	Commande publique	Etat et ses agences (ADEME), collectivités territoriales, Fédération des entreprises d'insertion

# SIGLES

---

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANCB	Association nationale des compagnons bâtisseurs
BEPOS	Bâtiment à énergie positive
BBC	Bâtiment basse consommation
BBCA	Bâtiment bas carbone
BTP	Bâtiments et travaux publics
CA	Chiffre d'affaires
CAE	Coopérative d'activité et d'emploi
CAGR	<i>Compound annual growth rate</i> – Taux de croissance annuel moyen
CITE	Crédit d'impôt transition énergétique
EBE	Excédent brut d'exploitation
Eco-PTZ	Écoprêt à taux zéro
ESS	Économie sociale et solidaire
ESUS	Entreprise solidaire d'utilité sociale
ETP	Équivalent temps plein
FFACB	Fédération française des artisans coopérateurs du bâtiment et des travaux publics
FFB	Fédération française du bâtiment
HQE	Haute qualité environnementale
HT	Hors taxes
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
NAF	Nomenclature d'activités françaises
PIB	Produit intérieur brut
PME	Petite et moyenne entreprise
PNRU	Plan national de rénovation urbaine
PREH	Plan de rénovation énergétique de l'habitat
PTCE	Pôle territorial de coopération économique
RGE	Reconnu garant de l'environnement
RT	Réglementation thermique
SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
SCOP	Société coopérative et participative/Société coopérative de production

TPE	Très petite entreprise
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
USH	Union sociale de l'habitat

# INDEX DES ILLUSTRATIONS

---

## Index des graphiques

- Graphique 1 – Évolutions de long terme du non résidentiel neuf (en date de prise en compte)
- Graphique 2 – Évolutions de long terme du logement neuf (en date réelle estimée)
- Graphique 3 – Répartition du chiffre d'affaires du secteur du bâtiment en 2015
- Graphique 4 – Types d'aides reçues par les ménages ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique en 2014
- Graphique 5 – Types de prêts souscrits pour financer des travaux de rénovation énergétique en 2014
- Graphique 6 – Évolution de l'emploi salarié dans le secteur de la construction entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2016, en milliers d'effectifs
- Graphique 7 – Évolution de l'emploi et répartition en catégories socioprofessionnelles dans le secteur du bâtiment entre 2008 et 2015
- Graphique 8 – Évolution du nombre d'apprentis en formation initiale dans le BTP (bâtiment et travaux publics)
- Graphique 9 – Évolution du chiffre d'affaires global du secteur (en millions d'euros), segmentation du chiffre d'affaires du secteur et taux de croissance annuel moyen par statut juridique sur la période 2011-2014

## Index des figures

- Figure 1 – Déroulé de l'étude
- Figure 2 – Méthodologie d'analyse quantitative de la dynamique de l'ESS dans les quatre secteurs considérés
- Figure 3 – Chaîne de valeur de l'écobâtiment
- Figure 4 – Segmentation du chiffre d'affaires du secteur, part de l'ESS dans le chiffre d'affaires de chaque maillon et évolution de la rentabilité dans chaque maillon sur la période 2011-2014

## Index des tableaux

- Tableau 1 – Chiffre d'affaires 2013 des 20 plus grands promoteurs immobiliers de France
- Tableau 2 – Répartition des Scop par spécialité en 2015 et évolution sur la période 2011-2015
- Tableau 3 – Scénario d'activité du bâtiment retenu à l'horizon 2025 par la FFB
- Tableau 4 – Scénario d'emplois (salariés et non-salariés) du bâtiment retenu à l'horizon 2025 par la FFB

# PERSONNALITES CONSULTEES DANS LE CADRE DE L'ETUDE

---

Emmanuel ACCHIARDI	Sous-directeur de la qualité et du développement durable dans la construction, ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer
Matthieu BETH	Gérant, ECO2SCOP
Laurent BOUYER	Directeur général, Échobat
Alain CAUCHY	Directeur du patrimoine, Groupe SNI
Loïc CHAPEAUX	Service des études économiques, Fédération française du bâtiment
Didier CHEREL	Ingénieur au service Bâtiment, Ademe
Patrick CHOUX	Directeur, Groupe ID'EES
Catherine Friedrich	Directrice des études, CG Scop
Cécile GALOSELVA	Présidente-fondatrice, Étic
Justine JOURDAIN	Chargée de mission développement, Fédération des entreprises d'insertion
Bernard LAHURE	Président, Écotransfaire
Bertrand LAPOSTOLET	Responsable de programme, Fondation Abbé Pierre
Xavier LEBOT	Directeur d'activité, Macoretz
Jean-Baptiste LEBRUN	Conseiller technique, cabinet de Célia BLAUEL, Maire-adjointe chargée de l'environnement, du développement durable, de l'eau, de la politique des canaux et du Plan climat énergie territorial, mairie de Paris
Nicolas LEDUC	Coordinateur de travaux du bâtiment, Alter-Bâtir
Jean-Michel MEZANGE	Gérant, Tierrhabitat
Nicolas NOËL	Directeur général, Exigences
Nicolas SCALBERT	Délégué national CAE, Confédération générale des Scop
Delphine SOETART	Gérant, 3PCO

# BIBLIOGRAPHIE

---

- *La transition énergétique pour la croissance verte crée des emplois*, par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer
- *Bulletin trimestriel statistique du logement et de la construction*, par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer
- *Dynamiser les villes et les quartiers : La construction de logements*, par Gouvernement.fr
- *Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement, Campagne 2015 : travaux achevés en 2014*, par l'Ademe
- *Le bâtiment en chiffres 2015*, par la Fédération française du bâtiment
- *Prospective Bâtiment à l'horizon 2025*, par la Fédération française du bâtiment, juin 2016
- *Secteur de la construction en France : valoriser un potentiel de croissance en accélérant la sortie de crise*, par Euler Hermes, 26 mars 2014
- *Rapport d'activité 2015 du Plan bâtiment durable*
- *Baromètre 2015 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments tertiaires*, par l'Observatoire de l'immobilier durable
- *Habitat : pour une transition énergétique ambitieuse*, par l'Institut Montaigne, septembre 2013
- *Les opportunités de développement de l'économie sociale et solidaire dans la filière du bâtiment durable en Île-de-France*, par ARENE Île-de-France, octobre 2014
- *La rénovation énergétique en France dans le secteur résidentiel privé*, par Dorothee Charlier, université de Savoie
- *Étude sur le secteur et les filières de production des matériaux et produits biosourcés utilisés dans la construction (à l'exception du bois)*, par Nomadéis, décembre 2012
- *La massification des solutions innovantes pour la rénovation des bâtiments*, par le Forum du bâtiment durable des pôles de compétitivité, 7 et 8 mars 2016
- *La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages*, par le Commissariat général au développement durable, n° 135, août 2012
- *Les nouvelles normes font gonfler les prix des logements neufs*, par Selogerneuf.com, 7 janvier 2015
- *Répartition des logements français sur les étiquettes énergies*, par Exim
- Site internet de l'Observatoire des métiers du BTP
- Site internet du Moniteur





**Crédits photographiques**

Couverture (horizontalement de gauche à droite) : © GettyImages.

Dans cette étude, des acceptions larges de l'écoconstruction et de l'écobâtiment sont retenues : elles désignent respectivement les activités de construction et de rénovation contemporaines soumises au respect de la réglementation thermique RT 2012. Après une période de fort repli de l'activité commencée en 2009, de premiers signes d'amélioration ont été observés en 2016 sur le secteur du bâtiment. Ils pourraient favoriser l'émergence d'acteurs innovants et, avec eux, la diffusion de procédés performants et responsables. Le poids de l'Économie sociale et solidaire (ESS) est aujourd'hui encore faible dans le secteur du bâtiment. Il représente environ 2 % du chiffre d'affaires (ou équivalent chiffre d'affaires) de l'ensemble de la chaîne de valeur, avec une présence un peu plus marquée sur le maillon « construction-rénovation ». Les acteurs de l'ESS comptabiliseraient ainsi environ 20 000 emplois.

Dans ce contexte dynamique, la présente étude offre un panorama de l'évolution récente du secteur de l'écobâtiment reposant sur une analyse des structures de la demande, de l'offre et de l'emploi pour mieux appréhender la place de l'ESS sur le secteur. Elle examine les perspectives d'évolution du secteur en vue d'un meilleur ancrage de l'ESS et de ses acteurs dans l'écosystème de l'écobâtiment. Elle formule enfin, grâce à ces analyses, des recommandations pour permettre à l'ESS de relever les défis du secteur.