

Le logement social *en quête* d'équilibre



- P.27** • Index, CEE, TVA... les dernières évolutions législatives
- P.34** • Des signaux mitigés pour la rénovation énergétique
- P.42** • Vers une relance du logement locatif ?
- P.58** • Le BTP frappé par l'instabilité

DOSSIER SPÉCIAL LOGEMENT SOCIAL

05

- Le logement social vu par les architectes
- Construire ou rénover, l'équation des bailleurs sociaux
- Comment est financé le parc social ?
- Un bilan contrasté de la loi SRU

LES ACTUS DU MOIS

27

- Rejet de la baisse du seuil de TVA à l'Assemblée
- Le décret de la sixième période des CEE publié !
- De moins en moins de passoires énergétiques ?
- Des chiffres mitigés pour le logement neuf

CONJONCTURE

50

- Le statut de bailleur privé en manque d'attractivité
- L'artisanat du bâtiment « sinistré » au T3 2025
- Inflexion nette dans la croissance des TP

VISITES DU MOIS

64

ARCHITECTURE

70

- Patriarche livre le campus biotech de Sartorius
- Au cœur des Vosges, le Domaine de Montagne réinventé
- Les gares auréolées par le Prix Versailles 2025

👉 Suivez-nous sur :



| Spotify



| Apple Podcast



Décidément, le logement social est un jeu d'équilibre.

Équilibre entre durabilité et nouveaux modes de vie, entre passé et futur. De quoi inspirer les architectes, qui réinventent le concept pour proposer un habitat abordable et décent à tous.

Équilibre entre rénovation et construction, dans un contexte de demande explosive de logement social et d'éradication des passoires thermiques du parc. Ce qui fait de ce choix non « *pas un dilemme, mais plutôt une équation de plus en plus complexe à mettre en œuvre* », nous confie un bailleur.

Équilibre financier, réparti entre différentes ressources : les fonds propres, les subventions mais surtout les emprunts. La situation financière des bailleurs sociaux fait débat entre optimisme prudent de l'Ancols et inquiétude de l'USH.

Équilibre entre les territoires, alors que la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) divise. Si Montpellier figure en tant que bon élève, avec 27 % de logements sociaux visé fin 2028, Saint-Maur-des-Fossés boude une obligation de quota jugée insuffisante, quitte à payer une amende.

Des contradictions au milieu desquelles le parc social doit trouver sa juste place, afin de répondre aux 2,87 millions de ménages en attente à fin juin 2025.



Virginie KROUN
Journaliste

AZENGAR



1^{er} zinc 100% recyclé

Le lien entre la matière et le vivant

Empreinte carbone la plus faible du marché du zinc laminé :
6,42 kg CO₂ eq/m².

Validée par une EPD (IBU VMZ-20250162-IBA1-EN), cette performance repose sur 3 piliers de l'économie circulaire.

Choisir un zinc 100 % recyclé, c'est affirmer un engagement fort en faveur d'un avenir durable.

Demandez votre échantillon : www.vmzinc.fr



REDUIRE

- Diminution des émissions de CO₂ 80%
- Baisse de 70% de l'utilisation des énergies fossiles



REUTILISER

- Réutilisable à l'infini sans perte de qualité
- Nouveau circuit de gestion des déchets propres (déchets post-industriels)



RECYCLER

- Produit à partir de zinc 100% recyclé
- Matière recyclée collectée en Europe

VMZINC

Le logement social ouvre l'accès au logement pour tous

©ITAR

Comment l'architecture contribue-t-elle à répondre aux enjeux du logement social ? Plusieurs professionnels nous répondent.

Le logement social est intrinsèque à l'architecture de nos villes. Conçu pour répondre aux besoins des populations les plus modestes, cet habitat incarne un enjeu social, économique mais aussi architectural.

Depuis ses origines, le logement social a évolué, reflétant divers changements politiques, économiques et culturels.

L'architecture joue un rôle essentiel dans cette dynamique, car elle ne se limite pas à la simple fonction de fournir un toit mais elle prend en compte d'autres critères comme la qualité de vie, le bien-être des usagers, l'intégration sociale et le développement durable.

Enjeux architecturaux et sociaux

L'un des principaux objectifs du logement social est de favoriser l'accès au logement

pour tous, notamment pour les populations à faibles revenus.

L'architecte doit donc concevoir des espaces accessibles, fonctionnels et adaptés aux besoins divers, qu'il s'agisse de personnes âgées, de familles nombreuses ou de personnes en situation de handicap. L'architecture du logement social doit s'intégrer harmonieusement, en respectant le contexte historique, paysager et social du quartier.

L'un des enjeux est d'assurer aux habitants un cadre de vie agréable, sécurisant et confortable. Cela passe par une conception soignée des circulations, des espaces communs, de l'isolation phonique et thermique, ainsi que par la luminosité naturelle et la ventilation.

Plusieurs architectes excellent dans la réalisation de tels projets. Citons par

exemple l'architecte Ingrid Taillandier qui engendre des projets résidentiels exemplaires favorisant les matériaux nobles, les intérieurs lumineux, les volumétries recherchées ainsi que les espaces extérieurs. Ses réalisations soignent le voisinage et respectent les continuités dans n'importe quel contexte urbain qu'il soit hétérogène ou dense.

La fondatrice de l'agence parisienne ITAR n'a attendu ni une pandémie ni certaines tendances pour développer des réalisations à l'architecture fonctionnelle, bienveillante, qui vise à optimiser l'espace et à répondre aux besoins des habitants. Les usagers sont placés depuis bien longtemps au cœur des réflexions de l'architecte académicienne. En attestent plusieurs récits, essais mais aussi des livres qui mettent en avant les portraits d'habitants ainsi que les lieux de vie et le lien social qui les lie.

De même, la modularité, la facilité d'accès et la sécurité sont les éléments clés de telles constructions. La conception d'espaces verts, jardins partagés, toits végétalisés ou patios contribue aussi à améliorer la qualité de vie et à favoriser la biodiversité en milieu urbain.

L'usage de matériaux durables, recyclés ou locaux, ainsi que des techniques de construction modernes comme les bâtiments à basse consommation, les structures modulaires, servent la durabilité et la réduction des coûts. Le projet d'ITAR à Aubervilliers en coche d'ailleurs toutes les cases.

Nous avons sollicité Atelier Téqui Architectes, qui réalise depuis longtemps divers programmes de logements. L'agence d'architecture, établie à Paris,

engendre des projets qualitatifs qui répondent avec brio à chaque contexte, géographie, climat, etc.

L'architecte Louis Téqui, souligne que les pratiques et propositions de son atelier sont uniques et cela s'applique à toutes les réalisations. Celles-ci ne pouvant pas être standardisées, elles peuvent accueillir tantôt des espaces privés supplémentaires ou des espaces collectifs, le tout en allant toujours au-delà de ce qui est demandé. Citons par exemple le projet de 40 logements et commerces qu'Atelier Téqui Architectes a livré dans la ZAC Cristino-Garcia à Saint-Denis. Un projet qui s'inscrit plus largement dans l'étude urbaine pour la requalification du quartier Boise-Dupont, menée par l'Atelier JAM.

Outre l'idée de prolonger l'esprit du quartier, en conservant l'âme de la « *petite Espagne* », l'architecte a proposé de doter l'ensemble d'espaces intermédiaires, en double hauteur, à l'interface entre deux logements, comme une pièce supplémentaire. Une idée qui a séduit la maîtrise d'ouvrage. Des attentions comme celle-ci rehaussent les projets et leur apportent une grande valeur ajoutée, et peu importe les idées proposées l'enjeu reste le même : le confort des usagers.

À Mantes-la-Ville, Atelier Krauss Architecture a réalisé un projet généreux qui comprend 231 logements familiaux et des jardins partagés. Dans le but d'offrir aux habitants des logements de qualité, il a été opté pour une grande flexibilité et évolutivité.

Des principes fondamentaux mis en application malgré une très grande contrainte budgétaire. Tous les appartements bénéficient d'au moins un espace

extérieur privatif. Selon l'architecte Itamar Krauss, chaque projet de l'agence comprend des compromis mais pour garder toujours l'essentiel.

À Paris, Fabien Brissaud (Mobile Architectural Office) a réalisé un ensemble de 15 logements sociaux en pierre massive, bois et béton de chanvre. La pierre de taille provient du bassin parisien (pierre de Noyant). L'ossature bois et le béton de chanvre, de leur côté, mettent en avant l'économie des ressources.

La préfabrication des éléments constructifs (prémurs, pierre, FOB) a permis de déployer un chantier à faible nuisance et respectueux de son voisinage. Le logement social devient ainsi un terrain d'expérimentation où de nouveaux critères sont considérés, voire appliqués.

Préférences actuelles et défis futurs

La construction écologique constitue l'une des préférences actuelles. Elle met l'accent sur l'utilisation de matériaux biosourcés (bois, chanvre, terre crue), la réduction de l'empreinte carbone et l'intégration d'énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie) tout comme les conceptions passives ou à énergie positive.

Toutes ces astuces visent à réduire fortement les coûts énergétiques et à limiter l'impact environnemental. Parmi les perspectives d'innovation et les défis futurs, nous pouvons citer l'implication des résidents dès la conception pour répondre plus précisément à leurs besoins et favoriser l'appropriation, la conception de bâtiments capables de s'adapter aux évolutions sociales, climatiques ou technologiques.

Malgré tout, dans le logement, nous nous dirigeons vers la réhabilitation et la reconversion. Atelier Téqui possède une multitude d'exemples dans ce domaine, comme la transformation et surélévation d'un garage en 63 logements et un commerce. C'est une réhabilitation lourde et une restructuration d'une construction, datant de 1957 et réalisée par l'architecte Claude Béraud, premier Grand Prix de Rome.

Remanié avec habileté, le projet s'est doté d'une surélévation de trois niveaux en structure mixte bois-métal, façade à ossature et bardage bois. La quasi-totalité de la structure d'origine est conservée, et la façade existante est restaurée. Une seconde façade est installée en retrait, protégeant les logements du bruit environnant et du froid hivernal.

Des baies coulissantes pliantes permettent une ouverture intégrale du logement sur le jardin d'hiver créé dans l'interstice. La mémoire du bâtiment est conservée.

À travers l'histoire, l'architecture a joué un rôle clé pour répondre aux divers enjeux, en proposant des solutions adaptées aux besoins des populations. Les perspectives d'avenir, laissent entrevoir des quartiers où la qualité de vie, la solidarité et la durabilité seront au cœur des projets architecturaux.

S.HOH

Réduisez votre impact, pas vos ambitions.

Placo® Infinalé 98/62 : la toute première cloison éco-circulaire fabriquée en France à partir de matières premières recyclées et entièrement recyclable.

74% de verre
recyclé.

>50% de plâtre
recyclé.

75% d'acier
recyclé.

placo® INFInalé

Construire ou rénover, les bailleurs sociaux doivent arbitrer

©Picthouse pour 1001 Vies Habitat

Construire ou rénover le logement social... Telle est la question des bailleurs sociaux, tiraillés entre arbitrages stratégiques et budgétaires. Deux d'entre eux nous dressent leur plan travaux en ce sens.

La Banque des Territoires révèle dans une étude la difficulté pour les bailleurs sociaux à concilier construction et réhabilitation de leur parc. D'autant que la loi Climat et Résilience les contraint à l'éradication des passoires thermiques.

Une obligation pour des enjeux environnementaux, que le mouvement HLM encourage. « *Les bailleurs ont toujours eu la préoccupation de la performance énergétique du parc. D'ailleurs on a globalement un stock de performance plus favorable que le parc privé* », nous indique Marianne Louis, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH).

Or, « *là où, avant, on pouvait fonctionner juste sur la production et se dire, s'il y a des opportunités, on fera des rénovations, maintenant, il faut que les deux soient inscrits dans une stratégie patrimoniale au même niveau* », abonde-t-elle, en concluant :

« *Très clairement, aujourd'hui, il faut qu'on soit en situation d'apporter aux bailleurs de la visibilité sur le financement de la production et de la rénovation* ».

Un arbitrage stratégique, comme financier

CDC Habitat, dont 80 % du parc est social, affiche une répartition assez claire entre réhabilitation et construction. 11 500 projets neufs de logements sociaux ont été réalisés en 2024, et 13 500 sont prévus en 2025. 11 200 logements sociaux ont été réhabilités en 2024 et 10 500 en 2025.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique du parc social de CDC Habitat remontent au Grenelle de l'Environnement en 2008. « *Depuis, nos consommations énergétiques ont diminué de 41 %. Nous sommes très en avance sur ces sujets-là, car nous n'avons plus que 0,6 %*

du parc en F et 6 % du patrimoine en E à traiter », expose Anne-Sophie Grave, présidente du directoire.

Pourtant, les 3 milliards d'euros par an prévus par CDC Habitat dans l'investissement social se partageront entre 25 % sur la réhabilitation et 75 % sur le neuf. *« Une réhabilitation, et heureusement, coûte moins cher qu'une opération de construction nouvelle, puisque vous n'avez pas à refaire les fondations ou la structure du bâtiment. Le prix de revient d'un logement neuf en social va être de l'ordre de 180 000 euros. La réhabilitation représente 25 à 30 % d'un logement neuf en montant »,* justifie Mme Grave.

À l'échelle de 1001 Vies Habitat d'Île-de-France – région qui représente deux tiers du parc social du bailleur -, *« construire ou rénover un habitat social n'est pas un dilemme, mais plutôt une équation de plus en plus complexe à mettre en œuvre »,* affiche son directeur Éric Madelrieux.

Ainsi, les arbitrages du bailleur francilien se font sur deux plans. D'abord stratégique, entre nécessité de construire pour *« développer le logement social partout »* et réhabiliter pour accompagner les politiques de logement et de transition énergétique, comme le confort des résidents.

Viennent ensuite les enjeux financiers, entre l'allocation des fonds propres – tirés de l'exploitation du parc social – et l'emprunt – dicté par les taux d'intérêts, notamment du livret A. À partir de ces éléments, *« on se projette généralement sur ce qu'on appelle un plan à moyen terme, à 15 ans »,* nous confie M. Madelrieux.

Dernièrement, 1001 Habitats Île-de-France a préféré construire plutôt que réhabiliter, bien que 240 millions d'euros de fonds propres seront déployés sur ce poste de travaux, contre une centaine de millions dans le neuf. *« Évidemment, la réhabilitation a toute sa place. Le patrimoine ne s'arrête jamais de vieillir, et les pathologies sont quotidiennes »,* concède le directeur de CDC Habitat Île-de-France.

Mais selon ses estimations : *« Si l'on monte une résidence d'une ou deux étiquettes, l'investissement va être contenu entre 45 000 et 55 000 euros de fonds propres par logement. Mais si l'on travaille sur l'accessibilité, on est obligés d'installer des ascenseurs à l'intérieur, des panneaux photovoltaïques sur les terrasses. On arrive vite à 110 000 euros. »*

D'un autre côté, pour *« 190 000 euros, le logement neuf répond aux normes, est moderne, agréable et prêt à passer sans travaux, sans nouveau réinvestissement, les 20 prochaines années »,* compare-t-il.

Différentes stratégies selon le territoire et l'historique du parc

Autre argument d'Éric Madelrieux pour la construction : développer du logement social là où il n'y en a pas, en vertu de la loi SRU.

Mais justement, est-ce que les besoins sont les mêmes sur l'ensemble du territoire français ? Ce n'est pas le cas pour CDC Habitat. *« Si vous prenez en exemple les territoires tendus, comme l'Île-de-France, qui concentre d'importantes demandes en logements sociaux, il y a une nécessité de construire et de rénover, comme dans toutes les grandes métropoles »,* développe Anne-Sophie Grave.

Dans le bassin minier dans les Hauts-de-France, CDC Habitat fait le choix de réhabiliter pour remettre aux normes des logements de mineurs. Pareil dans les départements ultramarins. La Guadeloupe ou la Martinique sont par exemple exposées à une décroissance démographique et à la nécessité d'adapter le logement au vieillissement de la population. Mais s'il y a bien un département où des logements sociaux neufs seraient nécessaires aux yeux de Mme Grave, c'est à Mayotte. Un territoire précaire, dont la reconstruction après le cyclone Chido est un chantier hors-norme.

En bref, construire ou rénover le logement social est une mosaïque, qui varie selon les régions, mais aussi l'historique du parc. Car tous les bailleurs sociaux ne sont pas égaux. *« Ceux qui ont un parc plus récent sont moins soumis à cette question du E et du F. Ceux qui ont un parc plus ancien - et ce n'est pas de leur faute car le parc a été construit à l'époque où les normes étaient différentes -, ont des enjeux de rénovation beaucoup plus lourds »*, illustre Marianne Louis de l'USH.

Deux chantiers propices à des expérimentations

Mais de ces contraintes peuvent naître des postures et expériences pour répondre aux enjeux de performance énergétique. Par exemple, sur la réhabilitation du parc de CDC Habitat, on mise sur la production hors-site avec isolation incluse afin d'intervenir en site occupé. On essaie de réemployer des éléments sanitaires ou de garde-corps pour des enjeux de décarbonation. On déploie les raccordements aux réseaux de chaleur urbains, ou les mixtes énergétiques gaz/EnR.

Côté neuf, CDC Habitat tend à répondre à la RE2020, notamment sur le confort d'été et l'utilisation d'éco-matériaux. Le bailleur social veut aussi ajuster des habitats aux besoins d'aujourd'hui, à travers des loggias pour créer des espaces extérieurs. Deux tiers de ses constructions sont des F2 ou F3, pour répondre à la demande actuelle de petits logements.

Le recyclage foncier fait partie dorénavant des modes de production, dans l'objectif de diminution du rythme d'artificialisation des sols. C'est le cas par exemple du projet de reconversion de friches entre Thiais et Orly, qui s'étend sur 14 hectares dont 7 ha seront désimperméabilisés et renaturés. Le tout en proposant des logements sociaux, intermédiaires et libres, dans un quartier composé de commerces, d'espaces verts, d'écoles et de bureaux.

Mais le logement social neuf se bute à un obstacle : l'acceptabilité des élus, comme le déplore Éric Madelrieux, directeur de 1001 Vies Habitat Île-de-France : *« Aujourd'hui, c'est aussi une des causes du ralentissement du nombre de mises en chantier, notamment en Île-de-France, où l'on est systématiquement attaqué, c'est assez effroyable. Et certains élus essaient de développer ce que j'appelle des produits de contournement, qui rentrent dans la catégorie logement social, mais ne sont pas vraiment du logement social. »*

Or en France, *« les gens ne peuvent pas se loger dans le privé. Donc potentiellement, ça veut dire qu'on loge quasiment 80 % de la population. Alors, à un moment donné, il va falloir trancher »*, soutient-il.

V.KROUN

hellio

Boostez votre activité

Expert en solutions d'économies d'énergie, Hellio vous propose un accompagnement complet pour vous faire gagner du temps et des clients.

Certificats d'Économies d'Énergie, Coup de pouce, MaPrimeRénov', Aides locales

Chauffage, isolation, panneaux solaires, rénovation d'ampleur

Des projets qualifiés pour développer votre activité

Votre
énergie
a de l'impact
hellio



scannez-moi

Artisans RGE, **contactez-nous** dès maintenant
pro.hellio.com
pro@hellio.com
01 87 66 05 74 (appel gratuit)



Logement social : décryptage du système de financements

Explications des mécanismes de financement des logements sociaux. Un système complexe qui doit faire face à une demande plus élevée que jamais.

En pleine crise du logement, le vote du PLF 2026 ravive les débats autour du financement du logement social. Alors que le gouvernement Lecornu maintient le cap d'une politique d'austérité, l'Union sociale pour l'habitat (USH) alerte sur des prélèvements « *record* » imposés aux bailleurs HLM, susceptibles d'affaiblir leur capacité à construire, entretenir et rénover.

Une inquiétude d'autant plus vive que la demande explose : 2,8 millions de ménages étaient en attente d'un logement social au premier trimestre 2025.

L'USH plaide notamment pour une baisse durable de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Instaurée en 2018, la RLS oblige les bailleurs à accorder aux locataires du parc social, sous condition de ressources, une réduction sur le loyer qu'ils paient. L'union souhaite également un

renforcement des moyens du Fonds national des aides à la pierre (FNAP). L'établissement public, créé en 2016, est chargé de financer les opérations de création, rénovation et démolition dans le parc de logements locatifs sociaux.

En réaction à la présentation du PLF 2026 en octobre dernier, l'USH estime que si les mesures proposées étaient adoptées, les bailleurs sociaux perdraient 750 millions d'euros pour entretenir, rénover et construire. Les prélèvements prévus dans le PLF 2026 atteindraient, selon les calculs de l'organisme, un niveau record de 2,175 milliards d'euros.

Cependant, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) relativise les critiques portant sur la RLS. Selon ses responsables, si la baisse des loyers liée à la RLS a bien réduit le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux, cette « *pression*

financière » n'aurait pas été le principal frein à la production. L'agence souligne que d'autres obstacles pèsent également, comme l'accès au foncier, la délivrance des permis de construire et diverses résistances locales.

Un siècle de logement social

Le parc social français compte aujourd'hui plus de 5 millions de logements et trouve ses origines à la fin du XIX^{ème} siècle, avec la création, en 1894, des premières sociétés de construction pour les logements ouvriers.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'urgence de reconstruction conduit l'État à mettre en place un système de financement des logements sociaux basé sur des aides à la pierre, des subventions et des prêts versés aux constructeurs.

En 1977, le Premier ministre Raymond Barre réforme ce dispositif. L'État se retire alors de la structuration de l'offre immobilière pour privilégier les aides personnelles destinées à corriger les effets du marché sur les ménages les plus vulnérables.

Cette réforme entraîne une baisse de la construction de logements et, dans un contexte de crise économique, les aides personnelles ne suffisent pas à compenser les difficultés d'accès au logement. Dans les années 1990, des aides fiscales sont créées pour encourager les investisseurs privés à développer le parc locatif.

71 % des ménages sont éligibles au parc social

Alors que la demande grimpe, la production, elle, s'essouffle. 82 000 logements sociaux ont été financés en 2023, le plus faible niveau depuis vingt ans.

Le parc social français se compose de logements soumis à différents plafonds de ressources, déterminés par le type de financement: les logements PLAI pour les ménages en grande précarité, les logements PLUS pour les locations HLM classiques, et les logements PLS attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

En 2023, la très grande majorité des logements sociaux (plus de 4,3 millions) sont des PLUS, environ 400 000 sont des PLAI et une part similaire des PLS.

Théoriquement, 71 % des ménages sont éligibles au parc social, mais en pratique, la majorité des logements (85 %) est soumise aux plafonds PLUS, accessibles à seulement 54 % des résidents.

L'emprunt, première source de financement

Les logements sociaux sont gérés par des bailleurs sociaux, également chargés de construire les logements sociaux.

Fin 2024, l'Ancols recensait près de 6 000 acteurs qui interviennent dans le secteur,

dont

dont 700 organismes de logement social (OLS) comme les offices publics, les entreprises sociales de l'habitat, les coopératives HLM ou les sociétés d'économie mixte. S'y ajoutent 9 entités collectant la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), comme Action Logement, et plusieurs milliers d'autres structures, associations, fondations ou collectivités territoriales, qui possèdent ou gèrent des logements locatifs sociaux ou des résidences sociales.

Pour financer la construction d'un logement social, un organisme mobilise trois types de ressources : ses fonds propres, des subventions d'autres institutions, et surtout des emprunts.



En 2022, 74 % du financement des nouveaux logements sociaux provenait d'emprunts, principalement auprès de la Banque des Territoires/Caisse des Dépôts, tandis que 16 % provenaient des fonds propres des bailleurs et 10 % de subventions publique.

Les aides de l'État représentent 8,6 milliards d'euros, dont 63 % sous forme d'avantages fiscaux comme la TVA réduite,

des exonérations de taxes foncières ou d'impôts sur les sociétés. S'y ajoutent 2,3 milliards de subventions d'investissement et environ 800 millions d'euros d'avantages de taux liés aux garanties d'emprunts assurées par les collectivités locales.

Le financement des logements sociaux repose aussi sur le système de Participation à l'Effort de Construction (PEC), autrefois appelé « 1 % logement ». Les entreprises financent le logement de leurs salariés soit en investissant directement, soit via des contributions à des collecteurs agréés.

Pour qu'une opération de financement et de construction de logement social soit validée, les loyers doivent respecter deux contraintes : rester en dessous des plafonds fixés par le prêt principal de la Caisse des Dépôts (PLAI, PLUS ou PLS) et permettre l'équilibre de l'opération pour rembourser les prêts contractés. Cela signifie que les loyers doivent couvrir pendant la durée du prêt principal, généralement autour de 40 ans, le remboursement ainsi que les coûts d'exploitation (gestion, entretien, taxe foncière).

Mais il existe en réalité quelques aménagements. Aux débuts de la constitution du parc social, les bailleurs ne disposaient que des ressources des constructions récentes, pour lesquelles ils devaient rembourser les emprunts. Aujourd'hui, ces emprunts étant remboursés, les loyers continuent de générer des ressources qui peuvent financer de nouvelles opérations, si bien que l'équilibre financier strict d'une opération n'est plus un critère absolu pour

l'octroi de crédits, la situation globale du bailleur étant également prise en compte.

Produire 110 000 logements par an pour faire face à la demande

Dans son « panorama du Logement social 2025 », l'Ancols expose qu'en 2023, l'ensemble des bailleurs se trouve plutôt dans une bonne situation financière. Le chiffre d'affaires des bailleurs sociaux s'élève à 30,5 milliards d'euros, dont près de 18 milliards de coûts liés à l'activité, principalement pour la gestion des logements.

Les investissements atteignent 24,7 milliards d'euros. Près de 30 % de cette somme est consacrée à la réhabilitation. Sur cinq ans, ces investissements ont permis la mise en service d'environ

330 000 logements sociaux et 20 000 logements intermédiaires.

Pour autant, cette production reste insuffisante pour répondre à une demande qui ne cesse d'augmenter, accentuée par la chute de la construction privée, les fortes tensions sur le marché locatif et le coût élevé du foncier dans certaines zones. En 2024, 85 000 logements sociaux ont été construits, mais une seule demande sur sept a pu être satisfaite.

L'USH estime qu'il faudrait viser 110 000 logements sociaux par an pour répondre aux besoins et appelle l'État à accroître les subventions, afin de permettre la construction de logements supplémentaires dans les années à venir.

N.BUCHSBAUM





AU
RENDEZ-
-VOUS
DE LA

PERFORMANCE

EDILIANS est la référence des toitures neuves ou rénovées en terre cuite en France mais aussi de la rénovation énergétique et de la toiture solaire photovoltaïque, avec des références esthétiques, fiables et durables. Pour vous protéger du temps qu'il fait et résister au temps qui passe. Nous sommes à vos côtés au rendez-vous du changement climatique et de l'efficacité énergétique de l'habitat. Pour être ensemble au rendez-vous de la performance.



enerGaia
Forum des énergies renouvelables
Renewable energy Forum

**Nos équipes
vous accueillent**
Hall A2
stand B04-C01



EDILIANS

Façonnons un avenir durable

edilians.com

Une marque
EDILIANS GROUP





Entre désobéissance et succès, le bilan contrasté de la loi SRU après 25 ans

25 ans après l'adoption de la loi SRU, qui impose aux communes un quota de 20 à 25 % de logements sociaux, certaines zones atteignent leurs objectifs. Mais elles sont minoritaires et le logement social reste un casse-tête où la mixité sociale se heurte souvent à un manque de volonté politique.

En matière de respect de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), c'est LA ville exemplaire à en croire les rapports annuels de la Fondation pour le logement. Et pourtant, même à Montpellier, « *pour une attribution de logement social, on laisse huit ou neuf personnes sur le carreau* », regrette Michel Calvo, adjoint au maire délégué sur les Affaires sociales, la solidarité ainsi que la cohésion sociale.

Adoptée en 2000 pour imposer un quota de 20 à 25 % de logements sociaux sur les résidences principales, la loi SRU n'est respectée que par un tiers des communes qu'elle concerne. En France, 25 ans après ce texte, la production de logement social reste très en retard sur la demande.

En 2024, pour 2,8 millions de demandes, 385 000 attributions de logement ont été

effectuées. En moyenne, un demandeur sur sept obtient donc un logement social. En atteignant depuis peu les 25 % de logements sociaux, soit le taux recommandé par la loi SRU, Montpellier fait figure de bon élève.

À Montpellier, les 25 % de logements sociaux ne sont qu'une étape

Selon M. Calvo, le succès de Montpellier dans sa volonté de construire du logement social s'explique par son appétit pour les zones d'aménagement concerté (ZAC). « *On vend des lots à la promotion privée, aux bailleurs sociaux... Et il y a des équipements collectifs qui, pour une partie, sont pris en charge par le développement de la ZAC. Par exemple, toutes les constructions viennent aider la ville à la construction d'une école. Finalement, une partie de la construction est*

prise en charge par la promotion privée parce qu'ils ont participé à l'équipement public de la ZAC. »



Un fonctionnement qui permet selon lui de gagner du temps et d'éviter les blocages. *« Dans les ZAC, on fait tout sortir en même temps. Cela évite d'avoir des recours contre un foyer de jeunes travailleurs, un Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada) ou des réticences au logement social. »*

Dans les ZAC montpelliéraines, la barre des 30 % de logements sociaux est atteinte. Ainsi, pour Michel Calvo, il faut aller encore plus loin que la loi SRU à l'échelle de sa ville : *« Cette année, nous allons faire 600 nouveaux logements sociaux. En 2027 et en 2028, nous serons à 800 par an. Avec cela, nous serons plutôt sur une courbe de 27 % de logements sociaux fin 2028 sur Montpellier ».*

Jusqu'à 7 ans d'attente pour un logement social

Mais de l'aveu de M. Calvo, ces efforts ne suffiront pas à accélérer suffisamment l'attribution des logements sociaux. *« Si vous êtes dans une situation extrêmement catastrophique ou que vous êtes un public ultra prioritaire, vous pouvez l'avoir en un an. Mais pour les autres, des fois, vous pouvez attendre 5 ans, 6 ans, 7 ans ! »*

Alors à qui la faute ? Pour l'adjoint au maire de Montpellier, il faut regarder du côté des communes qui ne respectent pas la loi SRU. *« Quand Montpellier est entouré d'une série de communes qui ne remplissent pas leurs efforts, c'est à nous après de loger en plus les populations les plus fragiles de ces communes. »*

Un « zonage de population » qui serait provoqué volontairement par les municipalités en irrégularité et qui expliquerait en partie le fort taux de pauvreté de Montpellier (26 %).

La mixité sociale au centre des missions du PNRU, complémentaire de SRU

Entre 2004 et 2021, le programme national de rénovation urbaine (PNRU) avait un objectif clairement affiché : la mixité sociale. Ce plan a depuis été remplacé par le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU).

« L'idée, c'est d'essayer de rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire pour limiter les phénomènes de "ghettoïsation" », résume Maxance Barré, directeur général adjoint de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), qui finance et accompagne le NPNRU.

« Pour le PNRU comme pour le NPNRU, il y a la volonté de reconstruire en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Pour le PNRU, nous avions 50 % de reconstructions hors des quartiers. Pour le NPNRU, on est à 80 % ».

La mission de l'Anru n'est pas explicitement de faire respecter la loi SRU. Mais l'agence veille à ce que tout logement

social démoli soit reconstruit dans d'autres quartiers jugés « *non-prioritaires de la politique de la ville* ». Ses financements sont d'ailleurs conditionnés à l'engagement des maires dans ce sens.

Depuis le lancement du NPNRU en 2014, 87 400 logements sociaux ont été construits et 145 000 réhabilitations ont été effectuées. Des opérations auxquelles s'ajoutent « *89 000 produits de diversification* », selon Maxance Barré. « *Ce ne sont pas des logements sociaux, mais en général de l'accession sociale à la propriété. Donc cela reste du logement à bas loyer* ».

Plusieurs millions d'euros d'amende par an

Tous les trois ans, les communes concernées par la loi SRU doivent tenir leurs objectifs, sous peine de payer une amende. « *Notre dispositif vient donner des outils aux élus locaux. Mais à la fin, c'est le maire qui décide. Il y a des villes qui assument totalement de payer l'amende et qui disent : "Je ne veux pas de logement social et ce n'est pas grave."* », regrette le directeur général adjoint de l'Anru.

« *Je trouve que la loi n'est pas assez dure, cela devrait être plus coûteux de ne pas la respecter* », abonde Michel Calvo. « *Parce qu'en ne construisant pas, ces communes-là renvoient la population qui est en difficulté sur les communes autour* ».

Cette année, Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) est la deuxième ville la plus sanctionnée. La commune de 75 000 habitants a payé 5,5 millions d'euros d'amende. Entre 2000 et 2025, son taux de logements sociaux, passé de 5,5 % à 11,5 %, n'a pas assez évolué dans la

commune francilienne pour convaincre les autorités.

Mettant en avant la signature d'un contrat de mixité sociale en 2020 pour prouver sa bonne volonté, la mairie se voit comme le « *bouc émissaire de la loi SRU* » et a annoncé courant octobre 2025 vouloir suspendre sa participation financière.



« *Est-ce que l'on a les moyens ? Non. Mais l'État taxe sans même penser aux conséquences* », déplore Sylvain Berrios, député Horizons du Val-de-Marne et ancien maire de Saint-Maur-des-Fossés, de 2014 à 2024. Les droits de préemption urbains ont été retirés à la commune depuis 2011. Elle est aussi privée de son droit à instruire les autorisations d'urbanisme pour les logements collectifs, sur décision du préfet en 2020.

Inauguré en mai 2025, l'écoquartier du Jardin des facultés de Saint-Maur-des-Fossés - une ZAC - s'étend sur six hectares et demi et a permis d'ouvrir 430 nouveaux logements, dont 150 sociaux, soit environ 34 %. Un nouveau quartier qui comprend aussi des logements étudiants, un EHPAD, un centre sportif, un collège, des commerces et du logement privé.

Davantage encourager l'investissement locatif

Mais ce type d'opération est insuffisant pour atteindre les quotas, selon M. Berrios. Car pour que les promoteurs réussissent à conserver un équilibre économique, il estime qu'il faut *« au moins 60 ou 65 % de logements privés »*. Ce qui augmente mécaniquement le nombre de logements dans la commune et donc le nombre de logements sociaux à construire pour atteindre les 25 %.

Devant la situation de blocage qu'il reproche à la loi SRU de créer, Sylvain Berrios a proposé trois mesures à Vincent Jeanbrun. Le ministre du Logement, s'étant montré *« très à l'écoute de ces mesures »*, selon l'ancien maire de Saint-Maur.

L'élus a insisté sur l'importance, selon lui, de l'adoption du statut du bailleur privé, en cours de débat au Parlement. Il a aussi demandé à prendre en compte le flux de logements produits plutôt que le stock de logements dans le calcul de la mise en œuvre de la loi SRU.

Enfin, il souhaite désormais insister sur la réduction des délais d'instruction : *« Je propose, que lorsque l'autorité préfectorale, l'État, l'autorité municipale, le maire sont d'accord sur un permis de construire, alors le tribunal administratif doit examiner en priorité le recours et dans un délai qui ne peut pas excéder trois mois »*.

« Un manque de volonté politique », selon Raphaële d'Armancourt

« À Saint-Maur-des-Fossés, ils peuvent aussi voir s'ils n'ont pas des logements vides, s'ils ne peuvent pas les transformer en logements

sociaux », oppose Raphaële d'Armancourt. L'adjointe chargée du pôle politiques territoriales et urbaines de l'Union sociale pour l'habitat (USH) s'insurge contre les critiques dont fait encore l'objet le logement social.

« En réalité, cela témoigne d'un manque de volonté politique de leur part. Heureusement, même avec ces freins, la loi SRU, ce n'est pas qu'un échec, on a réussi à faire de belles choses », estime-t-elle.

Et quand on lui présente les préjugés concernant les logements sociaux, qui ne seraient pas capables d'accueillir des familles nombreuses, Mme d'Armancourt s'appuie sur le rapport *« Les HLM en chiffres »* de l'Union sociale pour l'habitat.

Selon les données de 2022, 60 % des HLM récents comportent 3 pièces ou plus. *« Dans les demandeurs de logements sociaux, il y a beaucoup de jeunes. Donc forcément que cela fait augmenter les chiffres de T1 ou de T2, mais c'est faux de dire que l'on ne construit que des logements sociaux de type studio ! »*, explique-t-elle. 25 ans après sa mise en place, la loi SRU n'est en tout cas pas totalement parvenue à faire l'unanimité sur le logement social.

R.BARROU

alltek

le
LM150
FÊTE SES 15 ANS !

Edition collector

11L
POUR LE PRIX
DE 10L



→ TROUVEZ UN **TICKET GAGNANT** ET
REMPORTEZ LA VALISE OP PROCESS' ⁽¹⁾



LE CONCOURS  **Instagram**

ENCORE PLUS DE CHANCE DE GAGNER !

PARTICIPEZ À NOTRE
CONCOURS VIDÉO...

ET GAGNEZ DES CADEAUX ! ⁽²⁾



**SCANNEZ ET
PARTICIPEZ !**

OU RENDEZ-VOUS SUR
NOTRE COMPTE INSTAGRAM :

@icp_alltek

DU 1^{ER} OCTOBRE AU 20 DÉCEMBRE 2025

(1) Retrouvez toutes les conditions de cette offre en magasin. (2) Retrouvez toutes les conditions du concours sur notre compte Instagram

ICP International Coating Products | Le Grand Blosseau, F-01150 LAGNIEU France. Tél. (33) 04.74.40.14.74 - SIRET 350 096 277 00040 APE 2030 Z - www.icp-alltek.com





Budget 2026 : vers une relance des logements locatifs abordables ?

Un dispositif fiscal a été adopté par les députés pour relancer l'investissement locatif abordable. Il instaure ainsi le statut de bailleur privé, avec différents niveaux d'amortissement selon le type de logement.

Le 14 novembre, la création d'un dispositif fiscal a été adoptée par l'Assemblée nationale, à 158 voix pour, 49 contre.

Le but : inciter les particuliers à l'investissement locatif abordable. Une mesure conclue entre les groupes de la gauche, du centre et de la droite.

Enfin un « statut du bailleur privé »

Ce qui donne naissance au « statut de bailleur privé », à l'initiative des groupes socialistes et écologistes. Ce statut a par ailleurs été réclamé par la droite, mais aussi plus spécifiquement les promoteurs immobiliers et entreprises du bâtiment.

Le bailleur privé bénéficie ainsi d'un amortissement fiscal par catégorie de logement. Il s'élève à 3,5 % par an pour un logement neuf à loyer intermédiaire, 4,5 % pour un logement social et à 5,5 % pour un logement très social. Et ce dans la limite de 80 % de la valeur du bien et 8 000 euros par an pour deux logements maximums.

Côté logement ancien rénové, les taux d'amortissement sont respectivement fixés à 3 %, 4 % et 5 %. Les loyers devront suivre les plafonds de logements conventionnés. La location des membres de la famille sera exclue.

En bref, « *un coup de pouce à l'investissement privé pour générer du logement durable et abordable* », se réjouit le député Inaki Echaniz.

Moins de prélèvements pour les bailleurs sociaux

Le gouvernement doit en contrepartie réduire les prélèvements imposés aux logements sociaux, comme l'a réclamé la gauche. Mi-octobre, le budget 2026

prévoyait des ponctions qui alarmaient l'Union sociale pour l'habitat (USH).

Les bailleurs sociaux sont contraints depuis 2018 à la réduction de loyer de solidarité (RLS). Il s'agit d'un prélèvement sur les recettes, les obligeant à appliquer les loyers pour les ménages modestes. Le tout sans compensation intégrale de l'État, pour moins de moyens à investir dans la construction ou la rénovation de logements sociaux. Pourtant, le budget 2025 avait acté d'une baisse du RLS, pour limiter l'impact sur « *la capacité d'investissement des bailleurs sociaux* ». Mais le projet de loi finances 2026 renouait au départ avec cette dynamique.

L'équilibre budgétaire invoqué par le gouvernement

La ministre des Comptes publics, Amélie de Montchalin, s'est engagée à réduire ces prélèvements inquiétants pour les

bailleurs sociaux. Pas de montant précisé pour l'heure. On connaît toutefois ceux réclamés, entre les 900 millions d'euros visés par la cheffe des députés écologistes Cyrielle Chatelain et les 1,4 milliard d'euros nécessaires selon l'USH.

Mme de Montchalin invoque l'équilibre budgétaire. Les écologistes ont face à cela voté contre le dispositif fiscal, mais restent ouverts à la possibilité de changer d'avis en seconde lecture, selon la posture du gouvernement.

Rejet également dans le camp des communistes et de la France Insoumise. La députée Claire Lejeune (LFI) craint « *une défiscalisation qui va encore bénéficier aux plus aisés, aux propriétaires* ».

V.KROUN



Le ministre du Logement veut revoir la durée d'occupation des HLM

Le ministre de la Ville et du Logement, Vincent Jeanbrun, souhaite limiter la durée de location des HLM.

Le ministre de la Ville et du Logement, Vincent Jeanbrun, a affirmé dimanche 16 novembre vouloir mettre un terme à ce qu'il décrit comme l'« *attribution à vie* » des logements sociaux. Cette mesure suscite toutefois l'opposition du mouvement HLM, qui conteste l'existence même d'un tel principe.

Dans un entretien au JDD, M. Jeanbrun s'exaspère du faible taux de rotation dans le parc social. « *Moins de 8 % de rotation dans le logement social en 2023, c'est beaucoup trop peu. Pour restaurer plus de fluidité, je serais favorable au passage à un bail "trois-six-neuf", avec une réévaluation régulière par les bailleurs sociaux qui permettrait de s'adapter à la taille du foyer ou à des mutations professionnelles, et avec une meilleure mobilité d'une commune à l'autre* », indique-t-il, alors que 2,87 millions de ménages restent en attente d'un logement social.

Les associations pointent le manque de solutions de relogement adaptées

Cette proposition, déjà portée par l'ex-ministre du Logement Guillaume Kasbarian, figurait dans le « *plan banlieues* » présenté en juin. M. Jeanbrun souhaite à présent engager des échanges sur ce sujet avec les acteurs du logement et les élus.



Chaque année, les bailleurs sociaux adressent aux occupants du parc HLM une « *enquête ressources* » destinée à actualiser leur situation financière. En cas de hausse de revenus, les locataires peuvent se voir appliquer un surloyer. Si cette augmentation dépasse largement les plafonds pendant deux années consécutives, ils peuvent être tenus de quitter leur logement dans un délai de 18 mois. Certaines exceptions existent toutefois, en fonction notamment de la localisation du logement ou de la situation personnelle du locataire, comme l'âge.

Le mouvement HLM ainsi que les associations de défense des locataires considèrent pour leur part que le problème n'est pas le maintien des locataires dans le parc social, mais le manque de solutions de relogement adaptées. « *Des fausses bonnes idées qui démontrent une méconnaissance des besoins du logement social* », avait réagi à la mi-octobre Inaki Echaniz, député PS des Pyrénées-Atlantiques.

N.BUCHSBAUM

EUROBOIS

TRANSFORM | BUILD | DESIGN

3-6 FEV. 2026 EUREXPO LYON FRANCE



JE DEMANDE MON
E-BADGE GRATUIT



Index BTP et construction : nouvelles valeurs et changements publiés au JO

Le 23 octobre 2025, le JO a publié la dernière mise à jour des index BTP. Révision de l'indice des actifs matériels, création de deux index TP, suppression d'un autre et modifications d'intitulés : autant d'évolutions pour les acteurs de la construction et des travaux publics.

Le 23 octobre 2025, une nouvelle version des index nationaux du BTP et de la construction a été publiée au Journal officiel (JO). Les valeurs sont établies sur le mois de janvier 2024.

On sait notamment que l'indice des actifs matériels (IM) de chantier a été réactualisé à 1,5445 au 15 mars 2024. Pour rappel, cet indicateur « permet de réactualiser les valeurs de matériels pour des cotations de matériel d'occasion, des valorisations de parc, en particulier pour les expertises en cas de sinistre », lit-on sur le site de Legifrance.

Deux nouveaux index TP créés, un supprimé

Autre mise à jour : la création de deux nouveaux index. D'un côté le TP10e « Canalisation, assainissement et d'adduction d'eau avec fourniture de tuyaux en fonte majoritaire ». Puis le TP13b

« Charpentes et ouvrages d'art métalliques hors fourniture des aciers ».

Ils sont rattachés au calcul de l'index TP01 Index général tous travaux, avec l'ensemble des index travaux publics.

L'index TP14 « Travaux immergés par scaphandriers » est supprimé de la liste.

En parallèle, des index changent de code d'identification voire d'intitulé. C'est le cas de TP10a qui devient TP10f « Canalisation, assainissement et d'adduction d'eau avec fourniture de tuyaux multi-matériaux ».

L'indice TP13 a maintenant l'identifiant TP13a mais garde son identifiant « Charpentes et ouvrages d'art métalliques ».

« L'intitulé de l'index TP07b devient "Travaux de génie civil, béton et acier pour ouvrages maritimes et fluviaux" et celui de l'index TP08 devient "Travaux d'aménagement et entretien de voirie en zones rurale et urbaine" », est-il souligné dans le JO.

L'ensemble des mises à jour des index du BTP sont disponibles sur le site Legifrance.

V.KROUN

TVA des autoentrepreneurs : le Parlement confirme le maintien des seuils actuels



Le Sénat a adopté définitivement la proposition de loi annulant la réforme qui prévoyait d'abaisser le seuil d'exonération de TVA à 25 000 euros pour les petite entreprises. Malgré le soutien de syndicats du bâtiment souhaitant réduire ce seuil pour limiter les avantages fiscaux des microentrepreneurs, les petits artisans voient leur situation préservée.

Après des mois d'incertitude et au grand dam de certains syndicats du bâtiment, le Sénat a définitivement adopté, jeudi 23 octobre, la proposition de loi abrogeant la réforme de la TVA pour les petites entreprises. Ce vote, déjà validé à l'unanimité à l'Assemblée nationale en juin, met fin aux projets successifs des gouvernements Barnier, Bayrou et Lecornu visant à abaisser à 25 000 euros le seuil d'exonération de TVA, quel que soit le secteur d'activité.

Les seuils actuels — 85 000 euros pour le commerce, 37 500 euros pour les prestations de services et 50 000 euros pour les professions libérales — sont donc maintenus, au grand soulagement des quelque 350 000 petites structures, dont une majorité d'autoentrepreneurs, qui redoutait cette taxe.

Présentée comme une mesure de simplification, la réforme aurait forcé les microentreprises à revoir leurs tarifs ou freiner leur activité. Elle devait en outre générer environ 780 millions d'euros de recettes supplémentaires pour l'État.

Une réforme poussée par les syndicats du bâtiment

Des syndicats du bâtiment, comme la Capeb et la FFB, ont de longue date apporté leur soutien à la réforme de la TVA, invoquant la nécessité de corriger les « *distorsions de concurrence* » entre artisans.

Face à de fortes disparités de revenus et à un ralentissement de l'activité, une partie du secteur s'est rallié l'idée d'abaisser le seuil de franchise de TVA, dans le but assumé de limiter le nombre de microentrepreneurs, jugés trop favorisés par le régime fiscal actuel.

« *Les seuils actuels incitent les artisans à ne pas dépasser un certain niveau d'activité* », assure Jean-Christophe Repon, président de la Capeb. « *Nous souhaitons plutôt que chaque entrepreneur puisse disposer de revenus suffisants pour vivre correctement et bénéficier d'une protection sociale* ».

Cette mesure aurait particulièrement impacté les petits artisans du bâtiment, déjà fragilisés par une conjoncture difficile. En 2025, le secteur a connu une chute de près de 15 % des constructions neuves, alimentant les tensions et les débats sur la concurrence entre statuts.

Pour la Capeb, l'objectif de la réforme était avant tout de rétablir une équité fiscale : « *Avec un seuil à 85 000 euros, il est possible de multiplier les chantiers sans payer la TVA* », souligne Jean-Christophe Repon, qui considère que les microentrepreneurs bénéficient d'un avantage déloyal par rapport aux entreprises artisanales traditionnelles.

Une mesure également retoquée dans le budget 2026

Avec la Fédération française du bâtiment (FFB), la Capeb plaide même pour une application immédiate de la TVA dès le premier euro de chiffre d'affaires, comme c'est le cas en Espagne.

Le syndicat, qui fédère 62 000 entreprises, assure d'ailleurs s'être toujours opposé au

statut de microentrepreneur, instauré en 2008. « *Nous n'avons jamais été favorables à ce régime* », insiste Jean-Christophe Repon. « *Si l'on veut vivre dignement de son métier et bénéficier d'une vraie protection sociale, il faut créer une société, pas rester autoentrepreneur* ».

Les représentants du secteur justifient également leur position par la volonté de lutter contre le travail dissimulé et la précarité croissante des professionnels. À leurs yeux, le régime de la microentreprise entretient une « *illusion de liberté* » pour de nombreux indépendants aux revenus modestes. « *On me reproche de m'en prendre à la liberté des autoentrepreneurs, mais une liberté de pauvre n'en est pas une*, affirme Jean-Christophe Repon. *Beaucoup d'entre eux gagnent moins que le Smic*. »

Le gouvernement Lecornu est revenu à la charge dans le budget 2026. Il prévoyait de ramener de 85 000 à 37 500 € le seuil de franchise de TVA pour les commerçants et de créer « *un seuil spécifique de 25 000 €* » pour les travaux du bâtiment.

Adoptés à une quasi-unanimité le 22 octobre par la commission des finances de l'Assemblée nationale, deux amendements visant à supprimer cet article du projet de budget 2026 viennent sceller le sort de la réforme.

Sauf rebondissement, ces amendements ayant été voté à une quasi-unanimité, le Parlement devrait donc supprimer l'article 25 du budget 2026 et les seuils de franchise de TVA ne devraient donc pas être modifiés pour les auto-entrepreneurs.

N.BUCHSBAUM



Coénove monte au créneau sur la fin de la TVA réduite pour les PAC hybrides

Coénove dénonce la fin du taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'installation de PAC hybrides, annoncée par un texte du Bulletin officiel des finances publiques du 22 octobre. L'association fustige l'assimilation des PAC hybrides aux énergies fossiles et prévoit d'envoyer une lettre au Premier ministre.

« Il serait incohérent de pénaliser une solution complémentaire, efficace et portée par une industrie franco-européenne en pointe ». Jean-Charles Colas-Roy ne décolère pas. Le président de Coénove, association qui rassemble énergéticiens, industriels et professionnels de l'efficacité énergétique dans le bâtiment, a annoncé qu'il allait adresser un courrier au Premier ministre Sébastien Lecornu.

Selon un communiqué de presse de Coénove, la lettre ouverte devrait dénoncer un projet de texte du BOFIP (Bulletin officiel des finances publiques) du 22 octobre 2025. Celui-ci viserait à exclure les pompes à chaleur hybrides (PAC hybrides) des installations à la TVA réduite à 5,5 %, appliquée aux prestations de rénovation énergétique. « Alors que la France s'est engagée dans un plan d'un million de pompes à chaleur », rappelle Jean-Charles Colas-Roy.

Pour Coénove, une telle mesure est « contraire aux textes européens et français en vigueur » alors que l'association craint que le coût des PAC hybrides n'augmente. Les acteurs de l'efficacité énergétique s'étonnent d'ailleurs que, malgré leur capacité à baisser les consommations de CO₂ des usagers, les PAC hybrides soient exclues de ce dispositif.

Coénove fustige ainsi l'assimilation des PAC hybrides à des « *stand alone fossil fuel boiler* » (chaudières autonomes alimentées par des combustibles fossiles). Elle compte faire valoir la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB), adoptée en avril 2024, qui autorise les incitations financières pour les systèmes hybrides, reconnus, selon Coénove, comme des « solutions compatibles avec les objectifs de décarbonation ».

Dénonçant une « *interprétation erronée* » du texte européen, l'association fustige une démarche « *illégal* ». Dans son viseur notamment : le caractère rétroactif de la mesure. Le BOFIP prévoit en effet que le taux réduit de TVA ne s'applique plus dès le 1er mars 2025. Avant sa mise en place, la mesure doit encore faire l'objet d'une consultation publique jusqu'au 1er décembre.

R.BARROU

Sécurité sur chantier : la France ratifie une convention de l'OIT



Par une loi promulguée le 22 octobre, la France ratifie une convention de l'Organisation internationale du travail, vieille de plus de 40 ans. Une formalité qui peut jouer sur la sécurité des professionnels, notamment ceux du BTP.

La veille de la mise à jour des index BTP, une autre modification législative s'est affichée dans le Journal Officiel. Il s'agit de la promulgation de la loi n° 2025-983 du 22 octobre 2025.

Par ce texte, la France ratifie la convention n° 155 de l'Organisation internationale du travail (OIT) sur la sécurité et la santé des travailleurs. Ce document a été adopté le 22 juin 1981 à Genève, lors de la 67^e session de la Conférence internationale du travail.

Une formalité pour la sécurité sur chantier ?

Par cette ratification, l'État français veut formaliser ses actions législatives en termes de prévention et traçabilité de tout type de danger, sur le terrain professionnel.

Risques auxquels le secteur du BTP n'est pas étranger, qu'ils soient physiques ou psychiques. En consultant ladite convention, on peut notamment s'attendre à une plus grande responsabilisation de l'employeur pour la sécurité des ouvriers sur chantier.

Cela peut impliquer également de meilleures procédures pour améliorer les conditions de travail et voir les enquêtes en interne quand un incident se produit.

V.KROUN



CEE : le décret de la sixième période (enfin) publié !

Fortement attendu par la filière rénovation énergétique, le décret fixant les termes de la sixième période des CEE est paru au JO. Le niveau d'obligation total est fixé à 5 250 TWhc en P6, pour un budget dépassant les 8 milliards d'euros de primes en 2026.

Annoncée en 2023 mais mise en attente face à l'instabilité politique, la sixième période (P6) des Certificats d'économie d'énergie (CEE) a été officialisée par décret dans le Journal officiel, le 4 novembre.

Une publication du ministère de l'Économie et des Finances, qui couvre la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2030.

Pour rappel, ce dispositif d'aide est appliqué depuis 2005 et basé sur le principe du pollueur-payeur. Il oblige les fournisseurs d'énergie à financer des actions d'efficacité énergétique, dont celle

du bâtiment, contre obtention de ces certificats. Pour chaque période quinquennale, les obligés doivent atteindre un quota de CEE.

Un niveau d'obligation total à 5250 TWhc sur la 6ème période

Quelles évolutions présente la 6ème période des CEE par rapport à la 5ème période ? D'abord la hausse de 27 % de son enveloppe comparée à celle de la 2025. Ce qui confirme les propos de Monique Barbut, ministre de la Transition écologique et de la Biodiversité du gouvernement Lecornu II, fin octobre.

Le montant alloué doit dépasser les 8 milliards d'euros de primes en 2026, avec un quart du budget distribué aux ménages modestes. D'ailleurs, les CEE Précarité comptent une obligation annuelle de 280 TWhc, pour un total de 1 400 TWhc sur la période. Au global, le niveau d'obligation des CEE progresse à 1 050 TWhc par an, le portant à un total de 5 250 TWhc en P6.

Des volumes rejoignant ceux exposés dans le projet de décret.

Nous saluons la visibilité qu'apporte ce décret à l'ensemble des filières, qui va nous permettre d'avoir un cap clair jusqu'au 31 décembre 2030

Pierre-Marie Perrin, directeur des Affaires publiques et de la Communication du groupe Hellio, spécialiste en maîtrise énergétique

Des CEE qui compenseront MaPrimeRénov' ?

Si les CEE tendent à accompagner plus intensément le transport et l'industrie sur

la sixième période, ils bénéficieront encore au résidentiel. Côté rénovation énergétique des logements, le dispositif absorbera une partie du financement.

Il tend ainsi à prendre le relais de l'aide MaPrimeRénov', dont les travaux d'ampleur et monogestes éligibles font l'objet d'arbitrage. Mais les CEE seront-ils de taille, quand on connaît les critiques d'UFC-Que Choisir et de la Cour des comptes à leur encontre ?

Parmi différentes mesures concernant le résidentiel, les seuils minimaux d'obligation seront abaissés pour le fioul domestique. Le but : assujettir davantage de ses distributeurs sur la prochaine période.

De manière générale, l'obligation dédiée aux programmes CEE descendra de 11,5 % en P5 à 9,5 % en P6. Le décret fixe la date de péremption des certificats à 12 ans après leur délivrance.

V.KROUN



Journée contre la précarité énergétique : un appel urgent aux pouvoirs publics



La 5ème Journée contre la précarité énergétique met en lumière la hausse du nombre de ménages touchés et l'urgence d'un soutien public renforcé.

Ce 18 novembre 2025, a eu lieu la 5ème Journée contre la précarité énergétique. Portée depuis 2020 par la Fondation pour le Logement des Défavorisés (anciennement Fondation Abbé Pierre) et pilotée par 19 organisations dont l'Observatoire national de la précarité énergétique, les Compagnons bâtisseurs ou encore Greenpeace France, cette journée nationale entend rendre visible la précarité énergétique et interpeller les pouvoirs publics.

Selon les derniers chiffres de l'Observatoire national de la précarité énergétique, diffusés la veille au soir, 3,1 millions de ménages, soit 10,1 % de la population française, vivaient en situation de précarité énergétique en 2023.

Sont considérés en situation de précarité

énergétique les ménages appartenant aux 30 % les plus modestes et qui doivent consacrer plus de 8 % de leurs revenus aux dépenses énergétiques de leur logement.

La proportion de Français affirmant avoir eu des difficultés à régler leurs factures de gaz ou d'électricité au cours des douze derniers mois a grimpé, passant de 28 % en 2024 à 36 % en 2025. C'est une « *hausse très rapide sur un an seulement* », alerte Maider Olivier, coordinatrice de la Journée contre la précarité énergétique.

Avec l'accroissement de la précarité, la mauvaise qualité thermique de millions de logements et l'augmentation des coûts de l'énergie, de plus en plus de ménages ne parviennent pas à chauffer leur logement correctement. Au 1er janvier 2025, 12,7 % des résidences principales, soit 3,9 millions de logements, étaient des passoires énergétiques, selon les statistiques publiées par le gouvernement.

Selon l'enquête du Médiateur national de l'énergie fin octobre, 75 % des foyers

déclarent désormais baisser leur chauffage pour éviter des factures trop élevées, soit six points de plus qu'en 2022. Toujours d'après les mêmes sources, la part de personnes déclarant souffrir du froid dans leur habitation est passée de 30 % en 2024 à 35 % en 2025.

Alors que la précarité énergétique touche un Français sur dix, les organisateurs déplorent que *« la lutte contre ce fléau ne semble pas figurer parmi les priorités du nouveau gouvernement de Sébastien Lecornu »*.

Après des années à réclamer *« des aides de l'État mieux adaptées aux ménages modestes et aux travaux offrant de réels gains énergétiques »*, Manuel Domergue, de la Fondation pour le logement des défavorisés, regrette aujourd'hui l'affaiblissement du dispositif MaPrimeRénov'.

En effet, les subventions MaPrimeRénov' destinées aux rénovations globales de logements ont été suspendues cet été, en raison d'un afflux trop important de demandes et de tentatives de fraude. À la réouverture du guichet fin septembre, *« le niveau des aides a été divisé par deux. Un ménage très modeste touchera désormais 32 000 euros maximum »*, pour *« des travaux qui peuvent coûter 70 000 voire 90 000 euros »*, explique le directeur des études de la Fondation pour le logement.

Les organisateurs de la Journée nationale contre la précarité énergétique regrettent qu'*« à peine lancée, la réforme MaPrimeRénov' voyait déjà son budget réduit d'1 milliard d'euros en 2025, et à la mi-année, les caisses pour la rénovation étaient vides »*. Alors que le budget 2026 est actuellement débattu à l'Assemblée nationale, le gouvernement prévoit encore 500 millions

d'euros de coupes.

Les associations demandent *« un retour aux ambitions initiales de MaPrimeRénov' », favorisant les rénovations globales et les ménages précaires, avec « un budget sincère à hauteur de 4 milliards d'euros »*. *« Il n'y a pas d'économies à faire en matière de lutte contre la précarité énergétique, dont les bénéfices sociaux et écologiques sont largement connus »*, souligne Isabelle Gasquet, responsable plaidoyer efficacité énergétique au réseau Cler.

L'agence nationale de l'habitat (Anah), gestionnaire des aides MaPrimeRénov', n'est pas la seule à subir des baisses dans le projet de loi de finances 2026. Les organisateurs de la journée contre la précarité énergétique considèrent que *« cela fait plusieurs années déjà que le chèque énergie est délaissé, voire amoindri »*. Il s'agit pourtant, selon eux, *« de la principale aide pour les ménages au paiement des factures d'énergie, dans un contexte de hausse des prix »*.

« L'urgence n'est pas d'économiser 200 millions d'euros sur les plus précaires mais d'assurer la fonction protectrice de cette aide, a minima en indexant son montant sur l'évolution des prix de l'énergie », rappelle la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR). Elle demande *« de rétablir - a minima - le budget 2024 consacré au chèque énergie. Et, si la cible des bénéficiaires de cette aide se restreint effectivement en 2025 et 2026, nous demandons au gouvernement de modifier les critères d'attribution du chèque pour maintenir le nombre de bénéficiaires. Cette aide est vitale pour des millions de ménages en difficulté. »*

N.BUCHSBAUM

Rénovation énergétique : les investissements des collectivités risquent de ralentir

Après plusieurs années de hausse, les collectivités freinent leurs investissements sur la rénovation énergétique des bâtiments.

Les dépenses engagées par les collectivités pour combattre le réchauffement climatique ont augmenté depuis 2017, portées en grande partie par l'inflation. Mais selon une étude publiée vendredi 14 novembre par l'I4CE, cette dynamique s'essouffle et les montants investis demeurent largement insuffisants face aux enjeux. Selon l'Institut de l'économie pour le climat, les investissements des collectivités dans la décarbonation des bâtiments, de l'énergie et des transports ont augmenté de 42 % en valeur depuis 2017 — soit près de 8 milliards d'euros en 2023 — et de 18 % en volume. Une progression qui s'explique pour un peu plus de la moitié par la flambée des prix des matériaux et de l'énergie.

Le premier poste d'investissement des collectivités reste le développement et l'entretien des infrastructures de transport collectif — réseaux urbains, ferroviaires et pistes cyclables — ainsi que l'achat de matériel roulant. Le second poste concerne la rénovation énergétique des bâtiments, dopée à la fois par les plans de relance post-Covid et par l'inflation.

En 2023, les collectivités ont poursuivi la hausse de leurs investissements dans l'efficacité énergétique de l'éclairage public, l'achat de véhicules bas-carbone et le



développement des infrastructures de transports collectifs.

En revanche, les dépenses consacrées à la rénovation énergétique des bâtiments stagnent, tandis que celles destinées aux infrastructures cyclables reculent de 10 %. Les premières données pour 2024 indiquent un léger recul des investissements des collectivités dans la rénovation énergétique des bâtiments, les aménagements cyclables et l'achat de véhicules électriques.

Ce fléchissement s'explique par une conjoncture défavorable — notamment des taux élevés dans le secteur du bâtiment — ainsi que par la baisse des soutiens financiers de l'État en faveur de la transition bas-carbone. Les collectivités restent cependant les premiers investisseurs publics, et leurs engagements sont déterminants pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Cependant, la contribution des collectivités au redressement des finances publiques prévue pour 2026, ainsi que les coupes dans le « Fonds vert », risquent de renforcer encore leurs contraintes budgétaires.

N.BUCHSBAUM



Le SDES a annoncé la disparition de 400 000 passoires énergétiques au 1er janvier 2025. Une bonne nouvelle à tempérer puisqu'une bonne partie de la baisse observée pourrait être causée par la réforme du diagnostic de performance énergétique.

Près de 5,4 millions de logements sont des passoires énergétiques au 1er janvier 2025, selon les chiffres du service des données et études statistiques (SDES). C'est beaucoup, mais c'est surtout 400 000 de moins qu'en janvier 2024.

Synonyme d'une amélioration des performances énergétiques d'un grand nombre de logements ? Pas si sûr : le SDES considère que la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) explique en grande partie cette évolution. Le DPE donne une note de A, pour les logements les plus performants, à G, pour les plus énergivores.

Le SDES, qui est rattaché au ministère de la Transition écologique, estime en effet que le changement de seuils de calcul du DPE pour les petites surfaces, annoncé en février 2024, a eu un impact majeur. Ainsi, 160 000 appartements, ou « 38 % de la baisse des passoires énergétiques estimée » parmi les résidences principales sont sortis

400 000 passoires énergétiques en moins sur un an : vraie bonne nouvelle ?

de cette catégorie en raison de cette modification. Pour le reste, soit 240 000 logements, le SDES affirme que « *l'interprétation de l'évolution à la baisse du nombre de passoires énergétiques reste délicate* ». Car elle « *peut refléter une amélioration réelle de la performance énergétique du parc (...), mais aussi d'éventuels effets de comportement tant des diagnostiqueurs que des propriétaires* ».

Pour rappel, les logements classés sous l'appellation de « passoires énergétiques » sont très énergivores. Ils sont classés F ou G au DPE et représentent 14,4 % du parc total de logements français. Parmi les résidences principales, 12,7 % sont des passoires énergétiques, soit 3,9 millions de logements. Au sein du parc locatif privé, il restait, au 1er janvier 2025, 453 000 logements classés G, alors qu'à partir de cette même date, la loi impose que tout logement loué soit classé F au minimum, sous peine que le propriétaire se voit imposer des travaux.

Et la nouvelle modification du DPE, qui concerne cette fois le coefficient de conversion de l'électricité (qui sert à calculer l'énergie réellement consommée), devrait sortir du statut de passoire énergétique « *environ 700 000 résidences principales* ».

R.BARROU

La baisse des factures, motivation de la rénovation énergétique



Comme le démontre une étude publiée par l'Observatoire Cetelem, les motivations économiques expliquent en partie l'attractivité des rénovations énergétiques. Mais des obstacles, tels que la méconnaissance des aides accessibles, demeurent.

L'observatoire Cetelem, une structure d'études et de veille économique de BNP, a révélé une étude menée auprès de plus de 12 000 personnes à travers huit pays. Ce « baromètre de l'habitat » interroge cette année l'attachement des Européens à leur logement et leur volonté d'en optimiser les performances énergétiques.

Au niveau français, près de 60 % de la population souhaiterait réduire sa consommation d'énergie en réalisant des travaux. Pour 44 %, les travaux de rénovation serviraient à réaliser des économies. Dans le même temps, 47 % citent le confort comme principale motivation.

Plus de la moitié de la population considère ne pas être assez informée

L'étude montre aussi une baisse de 9 points depuis l'année dernière de la conscience politique comme moteur principal de la rénovation (9 % contre 11 % en Europe, en recul de 10 points). Mais la synthèse de l'enquête précise : « *Ce n'est pas que la dimension environnementale ait disparu, mais plutôt qu'elle semble désormais intégrée et acquise. Les Français sont passés à l'action : ils ont compris l'importance de cette transition, qui ne constitue plus un sujet de débat, mais une réalité incorporée dans leurs choix.* »

Mais l'étude identifie surtout quelques éléments qui peuvent bloquer la décision de rénover son logement. 56 % des Français disent ainsi ne pas bénéficier d'une information suffisante sur le « *coût réel des travaux à prévoir* ». L'observatoire Cetelem préconise de « *faciliter le passage à l'acte* » en rendant la décision de faire une rénovation énergétique « *une décision concrète et accessible* ».

Trois quarts des Français disent être influencés par leurs proches pour prendre une telle décision. Une confiance qu'ils accordent bien moins aux professionnels (62 %), même si, parmi eux, les artisans, les installateurs et les acteurs de proximité gardent une forte influence car « *ils incarnent la compétence sur le terrain* ». Loin derrière, viennent les médias (44 %) et les réseaux sociaux (35 %).

La satisfaction de la baisse de la facture d'énergie après les travaux

En revanche, sur les Français ayant réalisé des travaux, 75 % se disent satisfaits de la baisse de leur facture d'énergie. 15 % sont même surpris de cette baisse. Et en plus de cet avantage immédiat sur les factures, 87 % considèrent que les travaux de rénovation énergétique constituent un investissement en patrimoine immobilier. Ainsi, plus de la moitié attendent un retour sur investissement dans un délai inférieur à 5 ans.

Mais malgré ces bénéfices économiques attendus, 68 % des Français citent les raisons financières comme raison de renoncement à des travaux. Dans les raisons non financières évoquées : lourdeurs administratives (20 %), propositions jugées peu rassurantes (18 %), pénurie d'artisans qualifiés (15 %), ou encore un manque d'information (15 %).

L'étude révèle que seulement 11 % des Français connaissent les aides financières auxquelles ils ont le droit. Or, 60 % des propriétaires français réduiraient ou renonceraient à leurs travaux si elles venaient à disparaître. À la lumière de ces résultats, un travail de pédagogie paraît nécessaire...

R.BARROU



Rénovation énergétique : des copropriétaires sensibilisés mais déstabilisés



Hellio, spécialiste de la maîtrise énergétique, a livré son baromètre 2025 de la rénovation des copropriétés. Conclusion : si les copropriétaires sont sensibilisés sur le sujet, des obstacles demeurent comme l'instabilité des aides, telles que MaPrimeRénov'.

Après avoir interrogé 682 copropriétaires en France de juillet à septembre dernier, Hellio sort ce mois de novembre un baromètre sur les travaux derénovation énergétique dans les copropriétés.

Conclusion : « Bien que les copropriétaires aient conscience des obligations qui leur incombent et de l'importance de la rénovation énergétique, l'instabilité des dispositifs récents, le coût des travaux et la complexité des démarches constituent encore des freins majeurs », lit-on dans son compte rendu.

Des charges et obligations qui pèsent sur les copropriétaires

La prise de conscience des copropriétaires en termes de performance énergétique progresse pourtant, d'après le baromètre 2025. 57,6 % des sondés sont au courant des obligations liées au diagnostic de performance énergétique (DPE) et au plan pluriannuel de travaux (PPT), contre 49 % en 2023. Sûrement le résultat du calendrier d'interdiction de location de passoires thermiques, connu par 96,2 % des répondants (contre 86 % en 2023).

« Mais cette nouvelle contrainte soulève des inquiétudes : 77,8 % des copropriétaires estiment qu'elle risque d'aggraver la crise du logement, tandis que 17,1 % y voient un signal fort pour accélérer la transition énergétique », indique Hellio.

En parallèle, les charges des copropriétés continuent de gonfler, sous l'effet des hausses de coûts de l'énergie. Pour 40,6 %

du panel, entre 20 et 40 % des charges sont liées à l'énergie. Ce niveau recule certes par rapport à celui de 2021 (50 %), mais reste légèrement supérieur à celui de 2023 (40 %).

Parmi les motivations des propriétaires à mener des travaux de rénovation énergétique, la réduction des factures d'énergie (25,8 %) arrive en deuxième place. En tête, on retrouve en tête la valorisation du bien immobilier (29,6 %), et en troisième l'amélioration du confort thermique (23,2 %).

Une volonté de rénover, mais sans les moyens financiers

Autre chiffre en progression : le nombre de copropriétés envisageant des travaux de rénovation énergétique. Celui-ci affiche 43,3 %, soit 3 points en plus comparé à 2023 (40 %) mais près de 4 points en moins par rapport à celui de 2021 (47 %).

8,9 % veulent se lancer dès cette année. Une majorité préfère reporter, dont 22,3 % sur les 2 à 4 prochaines années, et 12,1 au-delà. La raison identifiée par Hellio : le manque de moyens financiers.

« En 2025, seuls 35,5 % se disent prêts à consacrer entre 1 000 € et 5 000 € à la rénovation énergétique au cours des cinq prochaines années, contre 48 % en 2023 et 43 % en 2021 », est-il évoqué dans le communiqué.

L'instabilité des aides, facteur démotivant pour la moitié des sondés

La rénovation globale, bien qu'efficace, reste plus onéreuse et complexe à

déployer dans l'habitat collectif. Si bien que seuls 7,7 % des répondants projettent d'en mener.

D'où l'orientation le penchant d'un tiers des travaux envisagés vers les mono-gestes, plus précisément la toiture (15,2 %) et l'isolation des murs (20,5 %). Or, cette dernière catégorie fait partie des mono-gestes exclues par l'aide MaPrimeRénov', suscitant l'inquiétude la filière. De plus, une partie de l'enveloppe de l'aide sera absorbée par les Certificats d'économie d'énergie (CEE), qui entament leur 6ème période au 1er janvier 2026.

L'instabilité des aides à la rénovation est d'ailleurs citée comme obstacle à l'engagement sur ces chantiers par 48,6 % des sondés. Sans surprise, 27,6 % déplorent l'impact du coût de travaux, et 24,7 % la complexité administrative des démarches.

« Seule une approche coordonnée, combinant soutien financier et accompagnement clair, permettra de débloquent le potentiel de rénovation des copropriétés et de contribuer efficacement à la transition énergétique en France », commente Louis-Marie Gillier, responsable commercial Habitat collectif chez Hellio.

V.KROUN



Lors du Congrès des maires, Vincent Jeanbrun a proposé de s'inspirer des JO pour dynamiser la construction de logements et alléger les démarches.

Le ministre de la Ville et du Logement, Vincent Jeanbrun, a plaidé, mardi 18 novembre lors du Congrès des maires à Paris, en faveur d'un « *choc de simplification* » visant à dynamiser la construction de logements. Selon lui, cette mesure permettra également de « *donner de l'oxygène aux maires* » engagés dans des projets d'aménagement du territoire.

Vincent Jeanbrun entend s'appuyer sur les succès emblématiques de la reconstruction de Notre-Dame et de la préparation des Jeux olympiques, où des procédures spécifiques ont permis d'achever la cathédrale en cinq ans et de construire les infrastructures nécessaires aux JO. « *Je rêve des Jeux olympiques du logement, des Jeux olympiques de l'aménagement du territoire, du Notre-Dame de l'urbanisme* », a-t-il affirmé devant un parterre d'élus locaux, réunis pour une conférence sur le foncier et l'aménagement du territoire.

Pour Vincent Jeanbrun, l'enjeu est de « *redonner de l'oxygène* » aux maires et aux acteurs de l'aménagement, freinés, selon

Logement : le ministre Vincent Jeanbrun appelle à un « choc de simplification »

lui, par des procédures trop lourdes et « *des réunions techniques* » chronophages. Il propose la création d'un « *guichet unique* » afin de faciliter et accélérer la réalisation des projets.

Par ailleurs, le Premier ministre Sébastien Lecornu prépare une loi de décentralisation qui, en matière d'aménagement du territoire, devra clarifier les compétences de chaque organisme public.

Sans annoncer de loi spécifique sur le logement, Vincent Jeanbrun milite pour un « *plan logement* » élaboré « *collectivement* » avec les maires, en mobilisant l'ensemble des outils existants, dont plusieurs pourraient être adaptés en concertation avec les parlementaires.

Thierry Repentin, vice-président de l'Association des maires de France (AMF), maire de Chambéry mais également président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) observe que « *tous les ministres qui passent annoncent un choc* ». Il souligne néanmoins la complexité des règles liées au foncier et à l'aménagement du territoire. Pour répondre aux réalités spécifiques de chaque commune, il défend « *l'adaptabilité territoriales des dispositifs nationaux* ».

N.BUCHSBAUM

Le patrimoine des Français progresse malgré le repli du marché immobilier



Selon une étude conjointe de l'Insee et de la Banque de France publiée le 6 novembre, le patrimoine des Français a progressé de 0,7 % en 2024, pour atteindre 14 953 milliards d'euros. Une évolution soutenue par la hausse des placements financiers, tandis que la valeur de l'immobilier recule légèrement.

Une étude conjointe de l'Insee et de la Banque de France, publiée jeudi 6 novembre, révèle que le patrimoine des ménages français a progressé de 0,7 % en 2024, porté principalement par la hausse de leurs placements financiers. À la fin de l'année, il atteignait 14 953 milliards d'euros, dont plus de 60 % sont investis dans l'immobilier.

Le patrimoine financier net des ménages, c'est-à-dire la différence entre leurs placements financiers et les crédits contractés, a atteint 4 986 milliards d'euros

en 2024, soit une hausse de 3,5 % sur un an, selon l'étude.

Les ménages français détenaient environ 2 100 milliards d'euros sur leurs comptes bancaires et livrets d'épargne en 2024, soit une progression de 1,4 % sur un an.

Ils possédaient par ailleurs plus de 2 155 milliards d'euros investis en actions et parts de fonds d'investissement (+1,5 %), ainsi qu'environ 1 860 milliards d'euros placés sur des contrats d'assurance-vie, en hausse de 3,9 %.

Le patrimoine non financier des ménages est constitué en grande partie d'actifs immobiliers

En parallèle, les ménages français affichaient en 2024 une dette d'environ 2 110 milliards d'euros, un niveau quasiment stable par rapport à 2023. Cette stagnation s'explique par « *une production de crédits toujours ralentie* », soulignent la Banque de France et l'Insee.

Le patrimoine non financier des ménages, constitué en grande partie d'actifs immobiliers, a enregistré une baisse de 0,6 % en 2024, principalement en raison de la baisse des prix des terrains.

Au total, les Français détenaient un peu plus de 9 000 milliards d'euros investis dans l'immobilier à la fin de l'année 2024.

À l'occasion de cette nouvelle publication annuelle, l'Insee et la Banque de France ont procédé à une révision des données de patrimoine des trois dernières années. Initialement annoncée en baisse de 0,9 % en 2023, la valeur du patrimoine des ménages affiche désormais, après correction, une hausse de 0,6 %, la dépréciation des actifs non financiers ayant été surestimée lors des premières estimations.

La Banque de France constate cependant une reprise du marché des crédits immobiliers, avec une hausse de 4 % sur un an en septembre. Les nouveaux prêts atteignent désormais 12,8 milliards d'euros (hors renégociations).

Cette embellie intervient après un fort ralentissement entre mi-2022 et début 2024, période marquée par la hausse des taux directeurs de la BCE pour lutter contre l'inflation. Les taux d'intérêt immobiliers avaient alors bondi de 1,26 % en mai 2022 à 3,61 % en janvier 2024. La reprise actuelle pourrait profiter au marché de l'ancien et stimuler les travaux de rénovation énergétique.

N.BUCHSBAUM

Figure 3 – Répartition du patrimoine par secteur institutionnel fin 2024

Actif	Ensemble		Non financier		Financier	
	(en milliards d'euros)	(en %)	(en milliards d'euros)	(en %)	(en milliards d'euros)	(en %)
Patrimoine économique national	19 559	100,0	19 627	100,3	-68	-0,3
Ménages	14 953	76,5	9 967	50,8	4 986	///
Sociétés non financières (SNF)	3 860	19,7	6 397	32,6	-2 537	///
Sociétés financières (SF)	56	0,3	442	2,3	-386	///
Administrations publiques (APU)	690	3,5	2 821	14,4	-2 132	///

/// : absence de résultat due à la nature des choses.

Lecture : En 2024, les ménages possédaient 76,5 % du patrimoine économique national.

Sources : Insee, Banque de France, comptes nationaux en base 2020.

En septembre, crédits immobiliers riment avec stabilité

Le dernier bilan de la Banque de France confirme la reprise du marché des crédits immobiliers. Les nouveaux prêts se hissent de 4 % sur un an au mois de septembre. Les taux d'intérêt, de leur côté, affichent une stabilité.

Les nouveaux prêts immobiliers augmentent de 4 % sur un an, d'après les données affichées ce jeudi 6 novembre par la Banque de France. Ils atteignent ainsi un montant de 12,8 milliards d'euros (hors renégociations), contre 12,2 milliards d'euros en août dernier. Ce qui confirme la reprise du marché, de bon augure pour l'immobilier ancien et ainsi la rénovation énergétique des logements.

Dans le détail, les primo-accédants représentent 53 % des nouveaux crédits, pour une durée de 23 ans et 10 mois pour l'acquisition d'une résidence principale. En moyenne globale, la durée est de 23 ans et 4 mois pour ce type d'achat.



Rappelons le fort recul du marché des crédits immobiliers de mi-2022 à début 2024, sur fond de tensions géopolitiques. Période durant laquelle la Banque centrale européenne (BCE) avait gonflé ses taux directeurs, afin de contrer l'inflation en Europe. Ce qui a impacté les taux d'intérêt des crédits immobiliers, passant de 1,26 % en moyenne en mai 2022 à 3,61 % en janvier 2024.

L'assouplissement de la politique monétaire et le désenflément des taux directeurs ont inversé la tendance, avec une stabilisation des taux d'intérêt. Ceux-ci s'élèvent en moyenne à 3,09 % en septembre, après 3,10 % en août et 3,09 % en juillet.

Tout cumulé depuis début 2025, l'encours des nouveaux prêts monte à 107,8 milliards d'euros, soit +38 % par rapport aux neuf premiers mois de 2024 (77,9 milliards). Côté crédits à la consommation, l'encours croît de 4 % sur un an au mois de septembre.

Commercialisation de logements neufs : légère embellie au T3 2025 ?

La commercialisation de logements neufs affiche des signaux positifs au troisième trimestre. En particulier côté mises en vente par des particuliers, qui grimpent de 5,9 % en évolution trimestrielle. Les ventes en bloc, elles, enregistrent +12,4 %.

Les derniers chiffres ministériels sur la commercialisation des logements neufs sont tombés, au lendemain de la conjoncture FPI sur l'immobilier neuf, bien moins positive sur le sujet.

16 240 logements neufs ont été réservés par des particuliers au troisième trimestre 2025 (+0,4 % par rapport au second trimestre).

19 239 logements ont été mis en vente (+5,9 %), dont 1 989 d'habitats construits sur l'existant (+26,9 %).

Dans le détail, les réservations d'appartements en habitat collectif suivent les tendances dans ce segment de commercialisation (+0,9 %). On ne peut malheureusement pas en dire autant côté réservations de maisons individuelles (-7,2 %).

Alors que les réservations de nouvelles constructions grimpent légèrement (+0,6 %), celles des constructions sur existant déclinent (-1,4 %).

Les mises en vente s'inscrivent à la hausse aussi bien côté maisons (+18,1 %) que côté appartements (+5,3 %).



Au total, à la fin du T3 2025, l'encours de logements neufs s'élève à 122 177 unités, affichant +1,1 % comparé au T2 2025. « *Sur un an, l'encours est en légère diminution (-0,5 %, par rapport au troisième trimestre 2024)* », lit-on dans la conjoncture ministérielle.

Les réservations par des particuliers représentent 51,7 %, contre 48,3 % concernant les ventes en bloc, qui concernent 15 180 logements au T3 2025. Ce qui revient à une évolution de 12,4 % des volumes, « *pour le troisième trimestre consécutif* ».

Les réservations par les bailleurs sociaux pèsent dans la balance, concentrant 82 % des logements réservés en bloc et se hissant de 17,2 %. Pendant ce temps, les réservations par d'autres acquéreurs dévissent de 5,2 %.

« *Au troisième trimestre 2025, les zones A et Abis et B1 présentent une hausse de respectivement 16,7 % et 13,1 % en comparaison avec le trimestre précédent. Le niveau des réservations est en diminution dans les zones B2 et C (-2,4 %)* », est-il indiqué dans le bilan ministériel.

Immobilier neuf : un niveau de ventes « jamais vu » depuis 2008, selon la FPI



Avec moins de 10 000 logements mis en vente au T3 2025, la FPI signale une crise historique du neuf, aggravée par la fin du dispositif Pinel.

En ouvrant le point conjoncture du T3 2025 de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), le 13 novembre, son président Pascal Boulanger se veut lucide : *« Comme toutes les conférences de presse que l'on donne, je vous annonce que les chiffres sont les moins bons que l'on ait jamais connus ».*

La FPI a recensé moins de 10 000 logements mis en vente au T3 2025, du *« jamais vu »* depuis la création de son Observatoire de l'immobilier neuf en 2008.

Le rebond des autorisations de construction ne semble pas se traduire dans les mises en vente. Pour Didier Bellier-Ganière, délégué général de la FPI, c'est *« l'approche des élections municipales au printemps 2026 [qui] ne favorise pas une*

reprise durable des lancements commerciaux ».

« On vend moins, on vend moins aux investisseurs, on met moins en vente, les prix baissent mais pas de manière significative. Il n'y a pas beaucoup de vision d'optimisme pour l'avenir sauf concernant la hausse des autorisations de construction », résume Pascal Boulanger.

« On pourrait penser que ça va mieux, mais en fait non »

La France compte environ 38 millions de logements, dont 7,8 millions de logements locatifs privés qui hébergent 25 % des ménages et 58 % des locataires. Le nombre de biens en location diminue car le secteur du logement et l'investissement locatif traversent une crise profonde.

Pourtant, certains indicateurs pourraient être porteurs d'espoirs, la croissance du PIB se maintient, à 0,5 % au T3 2025 et les prévisions pour 2026 sont revues à la

hausse (+0,7 %). « *On pourrait penser que ça va mieux, mais en fait non* », assène Pascal Boulanger.

Après -5,6 % en 2024, l'investissement des ménages ne se redresse pas au T3 2025 (-0,4%). Le président de la FPI livre son analyse : « *Même si le contexte international, toujours anxiogène, semble moins peser sur l'activité, l'incertitude politique nationale nourrit toujours l'attentisme. Malgré la faible inflation et des taux de crédit modérés, les ménages ne trouvent pas le chemin de l'achat immobilier.* »

Selon les chiffres fournis par l'État, les autorisations de construction repartent nettement à la hausse, passant de 86 834 au T3 2024 à 109 864 au T3 2025 (+26,6 %). Mais cette embellie ne semble pas se répercuter sur les mises en vente restent à un niveau historiquement bas, avec 44 526 logements commercialisés sur les neuf premiers mois de l'année, soit 4,6 % de plus qu'en 2024, mais encore près de 25 % de moins qu'en 2023.

Un rebond jugé « *trop récent et insuffisant* » par Didier Bellier-Ganière, délégué général de la FPI, pour espérer une reprise durable des lancements commerciaux.

Côté prix, la stabilisation se confirme : le mètre carré se maintient au-dessus de 5 000 euros en moyenne nationale, mais cette moyenne masque de fortes disparités régionales.

Les investisseurs particuliers se retirent massivement

Les ventes de logements neufs, elles, repartent nettement à la baisse : 63 101 unités sur les neuf premiers mois de 2025,

soit -9,8 % après un léger sursaut en 2024. Le T3 2025 marque une chute de 20,4 % en un an, avec 17 206 ventes contre 21 617 à la même période en 2024 et 31 935 en 2021.

Les propriétaires occupants (-2,2 %), baissent encore malgré des taux relativement bas. Les investisseurs particuliers se retirent massivement. Privés du dispositif Pinel, ils attendent de nouveaux leviers fiscaux, selon la FPI : leurs achats s'effondrent de 55 %, passant de 4 882 ventes au T3 2024 à seulement 2 183 en 2025. « *La vente aux investisseurs n'existe quasiment plus* », lance Pascal Boulanger, désabusé.

Selon le président de la FPI, « *l'investissement locatif est défavorisé par rapport aux autres investissements* ». Que préconise-t-il pour changer cette situation ? « *La création d'un statut du bailleur privé, pérenne et puissant* ». En clair, « *la base c'est le rapport Crosson Daubresse* », déclare M. Boulanger, qui s'entretient régulièrement avec des parlementaires.

Des mesures bientôt débattues à l'Assemblée ?

Le sénateur Marc-Philippe Daubresse (Les Républicains) et le député Mickaël Cosson (Mouvement Démocrate) ont remis, le 30 juin 2025, un rapport au gouvernement pointant les graves difficultés rencontrées par l'investissement locatif privé en France.

Le document dresse un constat alarmant : depuis la fin de 2022, la construction neuve et les ventes dans l'ancien s'effondrent. La construction neuve atteint son plus bas niveau depuis les années 1950. En 2024, seuls 329 200 logements ont obtenu un

permis de construire et 284 800 ont été mis en chantier, soit une chute de 30 % par rapport à la période précédant la crise sanitaire. Le marché de l'ancien n'est pas épargné : 845 000 logements ont été vendus en 2024, soit 250 000 de moins qu'en 2019 et 400 000 de moins qu'en 2021.

Selon le rapport parlementaire, la hausse des taux d'intérêt a fortement réduit le pouvoir d'achat immobilier des ménages, tandis que la flambée des coûts de construction entretient la hausse des prix et freine l'activité du secteur. Dans ce contexte, de nombreux investisseurs privés délaissent la location nue de longue durée pour se tourner vers la location meublée, notamment touristique, jugée plus rentable.

L'investissement locatif de longue durée subit de plein fouet cette situation. Depuis une vingtaine d'années, la hausse des prix des logements a progressé bien plus vite que celle des loyers et des salaires, réduisant fortement la rentabilité des placements locatifs. À cela s'ajoute le poids de la fiscalité, jugé dissuasif par de nombreux propriétaires. Les particuliers, qui détiennent 99 % du parc locatif résidentiel, se retrouvent ainsi en première ligne.

Pour relancer l'investissement locatif, le rapport préconise la mise en place d'un nouveau cadre fiscal plus incitatif. Parmi les mesures proposées :

- Ouvrir la possibilité d'amortir les biens loués en longue durée et relever à 50 % (contre 30 % actuellement) l'abattement du régime micro-foncier ;

- Accorder un bonus de rentabilité aux logements proposés à loyer abordable ;
- Porter le plafond d'imputation du déficit foncier de 10 700 à 40 000 euros ;
- Exclure les biens loués durablement de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ;
- Aligner la durée de détention avant exonération de la plus-value sur la durée d'amortissement recommandée.

L'objectif affiché : redonner confiance aux investisseurs privés et rendre la location de longue durée à nouveau attractive, sans pour autant renoncer à la modération des loyers. Dans le cadre du PLF 2026, ces mesures pourraient être débattues à l'Assemblée nationale dans les prochains jours.

N.BUCHSBAUM

Logements neufs au T3 2025 : pourquoi les chiffres de la FPI et du ministère divergent ? Notre décryptage [ici](#) !



Le statut de bailleur privé manque d'attractivité selon la FFB Grand Paris IDF

Adopté à l'Assemblée nationale, le statut de bailleur privé dans sa forme actuelle ne fait pas l'unanimité. La FFB Grand Paris Île-de-France demande au Sénat de renforcer son attractivité, alors que le bâtiment francilien reste fragilisé malgré des besoins estimés à 80 000 logements par an.

Alors que les députés ont adopté, le 14 novembre, en première lecture le statut du bailleur privé, la FFB Grand Paris Île-de-France considère que « *le jeu politique n'est pas encore complètement terminé* ».

Selon la fédération, un certain nombre de points ont été modifiés à l'Assemblée nationale et au point de diminuer le caractère incitatif du statut du bailleur privé. Ainsi, Édouard Durier, vice-président de la FFB Grand Paris Île-de-France a profité d'un point presse sur la conjoncture économique du bâtiment francilien pour réaffirmer ses revendications.

« *La FFB Grand Paris appelle le Sénat à redonner au statut du bailleur privé une véritable attractivité : réintroduction de l'individuel, plafond d'avantage fiscal, imputation du déficit foncier afin d'en faire un outil réellement efficace pour relancer les locatifs privés.* »

Près de 80 000 logements supplémentaires par an ?

Alors que la région parisienne a enregistré une baisse de 31 % des mises en chantier entre 2022 et 2025, M. Durier a demandé plus de stabilité. « *On ne relance pas une filière par incantation.* » La FFB annonce pourtant que les autorisations ont augmenté de 11,4 % sur un an. Un rebond qui n'est donc pas suivi par les mises en chantier, témoin d'une « *fragilité un peu trop durable* ».

Motif d'espoir pour le secteur du bâtiment : des besoins qui semblent toujours plus forts. Entre 2026 et 2035, le syndicat prévoit que la région aura besoin de 80 000 logements supplémentaires par année. À titre de comparaison, ce chiffre tournait autour des 45 000 annuels entre 2020 et 2025.

Le dispositif MaPrimeRénov' jugé trop instable

Plus préoccupant encore, selon la FFB francilienne, la baisse de l'entretien-rénovation en Île-de-France de 1,6 % au 2ème trimestre 2025. L'arrêt temporaire du dispositif MaPrimeRénov' cet été et son budget 2025 jugé insuffisant sont mis en cause par Édouard Durier.

« Un dispositif instable entraîne l'attentisme des ménages, désorganise les carnets de commande et finit par pénaliser les entreprises déjà fragilisées. La rénovation énergétique ne peut pas être un dispositif que l'on ajuste tous les 6 mois. Il faut de la

visibilité pluriannuelle, une articulation claire entre aide, obligation et contrôle et des dispositifs simples pour tout le monde, lisibles, adaptés aux réalités du terrain ».

Au niveau de l'emploi dans le bâtiment, la FFB note un maintien, au prix d'une diminution de l'intérim, et d'une baisse du nombre de création d'entreprises. Les défaillances, elles, progressent de 2,1 % en un an. *« Les entreprises tiennent encore mais au prix d'une contraction de leur marge et d'une fragilisation financière croissante »*, conclut le vice-président de la FFB Grand Paris Île-de-France.

R.BARROU





Construction : un marché contrasté, selon les derniers chiffres ministériels

Les derniers chiffres du ministère de la Ville et du Logement montrent un marché de la construction en demi-teinte ce mois de septembre. Autorisations de logements en légère hausse, mais habitat individuel toujours en recul, tandis que le non-résidentiel et les résidences tirent partiellement leur épingle du jeu.

Le ministère de la Ville et du Logement a publié ce mercredi 29 octobre les derniers chiffres de la construction pour septembre 2025. Après un recul cet été, le marché des logements repart légèrement à la hausse, porté par le collectif et les résidences, tandis que l'individuel reste en difficulté.

Côté non résidentiel, les autorisations et mises en chantier progressent dans plusieurs secteurs, notamment la logistique, les services publics et le commerce, malgré des disparités régionales et la fragilité de certains segments traditionnels.

Une baisse qui touche les logements individuels et collectifs

Après deux mois de recul, les autorisations de logements repartent légèrement à la hausse : +2,8 % par rapport à août (en données corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables), pour atteindre 33 745 unités.

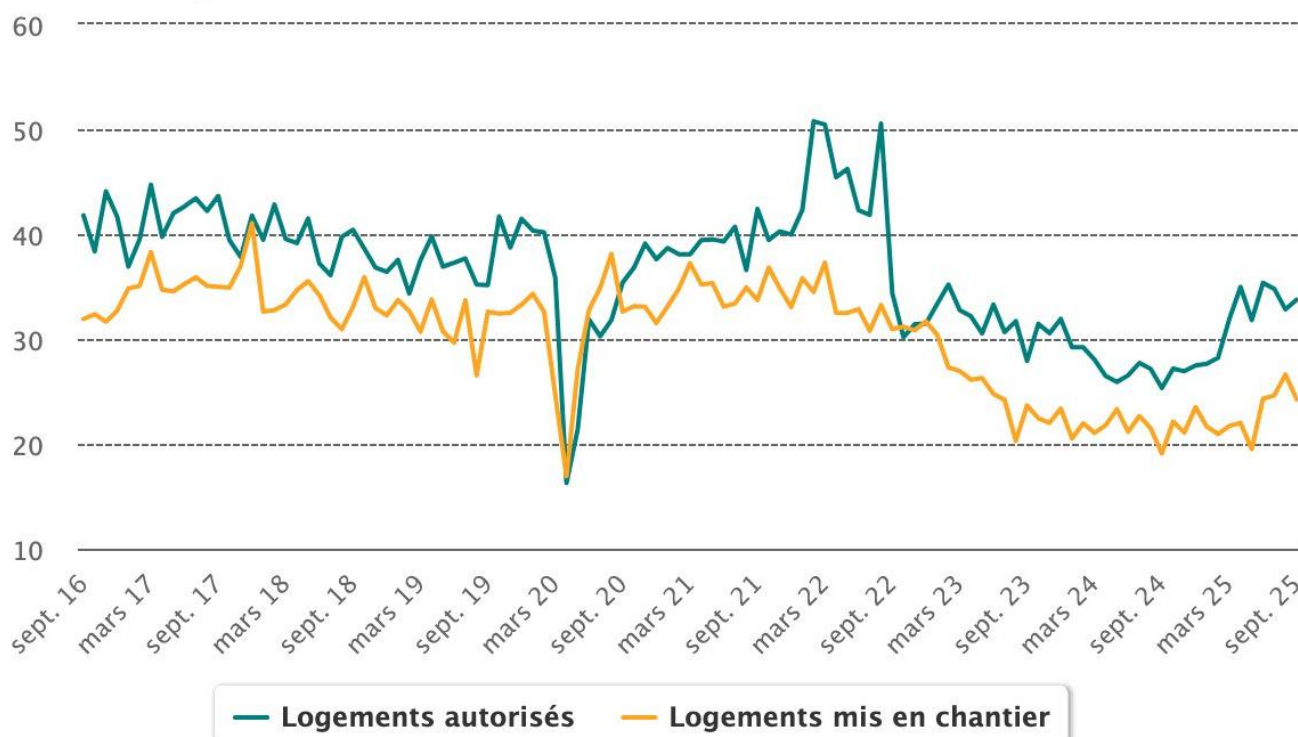
Cette progression met fin au léger creux observé pendant l'été (-5,7 % en août et -1,5 % en juillet) et ramène les volumes à un niveau comparable à celui du début de 2023, période marquée par un regain d'activité après deux années en berne.

Sur douze mois, d'octobre 2024 à septembre 2025, 372 731 logements ont été autorisés à la construction, soit près de 12 % de moins que la moyenne observée sur les cinq dernières années.

En septembre, 24 259 logements auraient été mis en chantier, marquant un recul de 8,9 % par rapport au mois d'août. Ce repli intervient après trois mois consécutifs de progression (+8,2 % en août, +1,2 % en juillet et +24,6 % en juin). La baisse touche à la fois les logements individuels et collectifs. Sur douze mois, 272 238 logements ont été mis en chantier, un volume encore 23,1 % inférieur à la moyenne quinquennale.

Nombre de logements autorisés et mis en chantier au mois le mois (données CVS-CJO)

En milliers de logements



Le logement individuel reste en difficulté. En septembre, les autorisations reculent légèrement (-1,6 % sur un mois) pour s'établir à 11 551 unités, restant 23,8 % en dessous de la moyenne des cinq dernières années. Les mises en chantier chutent plus nettement (-12,7 %), particulièrement pour les logements individuels purs, tandis que l'individuel groupé résiste mieux. Sur un an, les ouvertures de chantiers de maisons demeurent 32,1 % en deçà des niveaux moyens, pénalisées par la hausse des taux d'intérêt et le coût élevé des matériaux.

Le logement collectif, en revanche, affiche une évolution plus contrastée. Les autorisations, incluant les résidences étudiantes et seniors, progressent de 5,3 % en septembre, atteignant 22 194 unités. Cette embellie repose sur le dynamisme des résidences, tandis que les immeubles collectifs ordinaires reculent légèrement. Sur douze mois, les autorisations restent toutefois 3,8 % inférieures à la moyenne

quinquennale, signe que la reprise reste fragile.

Côté mises en chantier, la tendance s'inverse pour le collectif : elles diminueraient de 6,4 % en septembre, à 15 170 unités, le recul touchant surtout l'habitat collectif traditionnel. Les logements en résidence, eux, poursuivent leur progression. Sur un an, le cumul reste 16,8 % inférieur à la moyenne quinquennale, en raison de la contraction des chantiers d'immeubles collectifs ordinaires.

Malgré ces signaux positifs du côté des autorisations, le secteur du logement demeure loin de ses niveaux historiques. Le redressement observé dans les résidences et le collectif ne compense pas encore le ralentissement marqué de l'habitat individuel.

Une reprise progressive mais contrastée des constructions non-résidentielles

Le secteur non résidentiel a enregistré une évolution positive au troisième trimestre 2025. Les autorisations de construction atteignent 10,6 millions de m², en hausse de 3,5 % sur un an. Les mises en chantier progressent plus nettement encore : 5,6 millions de m², soit +13,8 % par rapport au même trimestre de 2024. Ces chiffres confirment une reprise d'activité après plusieurs trimestres contrastés.

Dans le détail, les autorisations de construction se redressent particulièrement dans les services publics ou d'intérêt collectif (+41,1 %), le commerce (+19,2 %) et les exploitations agricoles ou

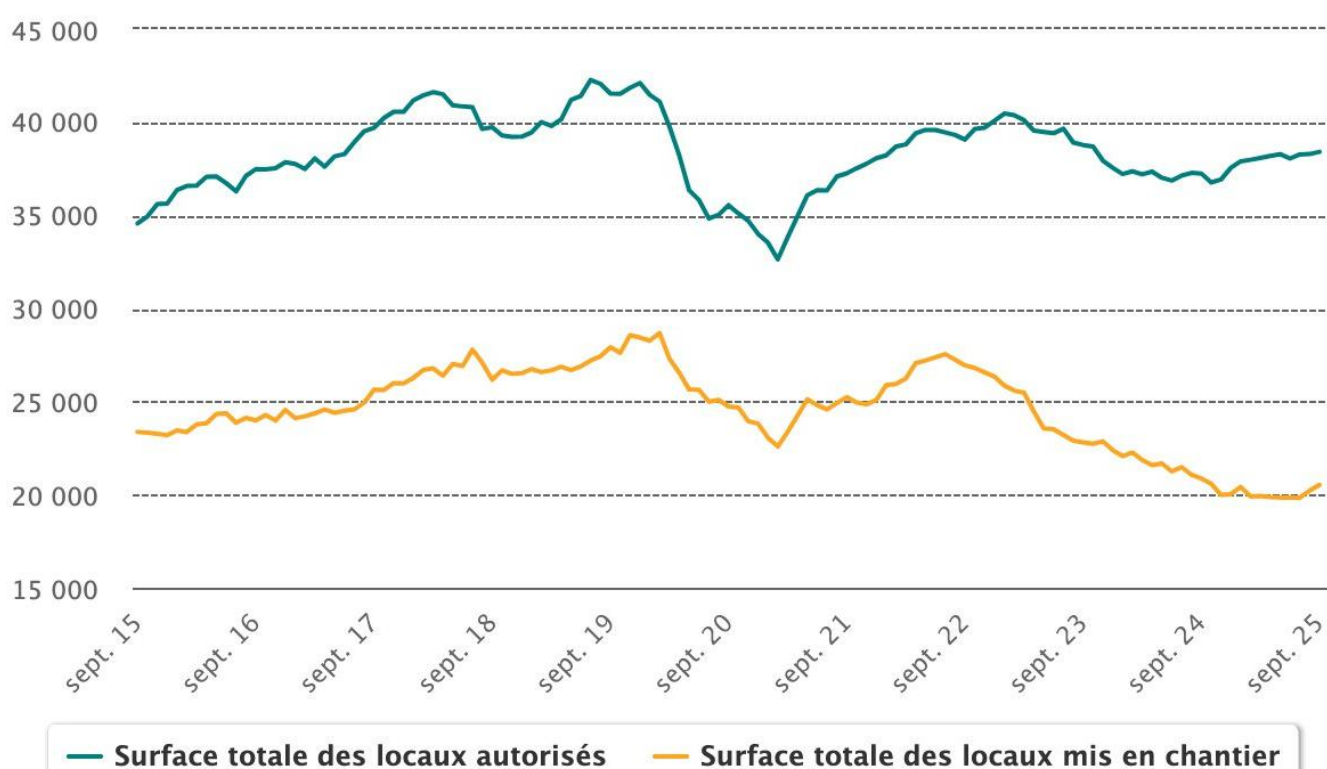
forestières (+17,6 %). En revanche, plusieurs secteurs marquent le pas : l'industrie (-7,4 %), les bureaux (-10,8 %), l'artisanat (-14,4 %), l'hébergement hôtelier (-15,4 %) et surtout les entrepôts, en fort repli (-18,9 %).

Sur douze mois, d'octobre 2024 à septembre 2025, les autorisations de locaux non résidentiels totalisent 38,4 millions de m², soit une progression de 3,1 % par rapport à l'année précédente.

Les dynamiques régionales sont contrastées : les DROM (+17,5 %), les Hauts-de-France (+16,8 %) et le Grand Est (+15,7 %) figurent parmi les territoires les plus dynamiques en matière d'autorisations, quand la Corse (-13,7 %) et la Bourgogne-Franche-Comté (-17,6 %) subissent les plus fortes contractions.

Surface de locaux non résidentiels cumulée sur 12 mois

En milliers de m²



Du côté des mises en chantier, la tendance reste globalement positive. Sur le troisième trimestre, les surfaces progressent nettement dans les entrepôts (+45 %), les exploitations agricoles ou forestières (+35,4 %), le commerce (+24,7 %) et les bureaux (+11,5 %). Les services publics affichent une hausse apparente de +8,9 %, qui s'atténue toutefois à -1,3 % après correction des retards de déclaration. L'industrie (-32,1 %) et l'hébergement hôtelier (-14,6 %) reculent plus sensiblement.

Sur l'ensemble de l'année, les mises en chantier atteignent 20,5 millions de m², un volume en léger retrait (-1,7 %) sur un an.

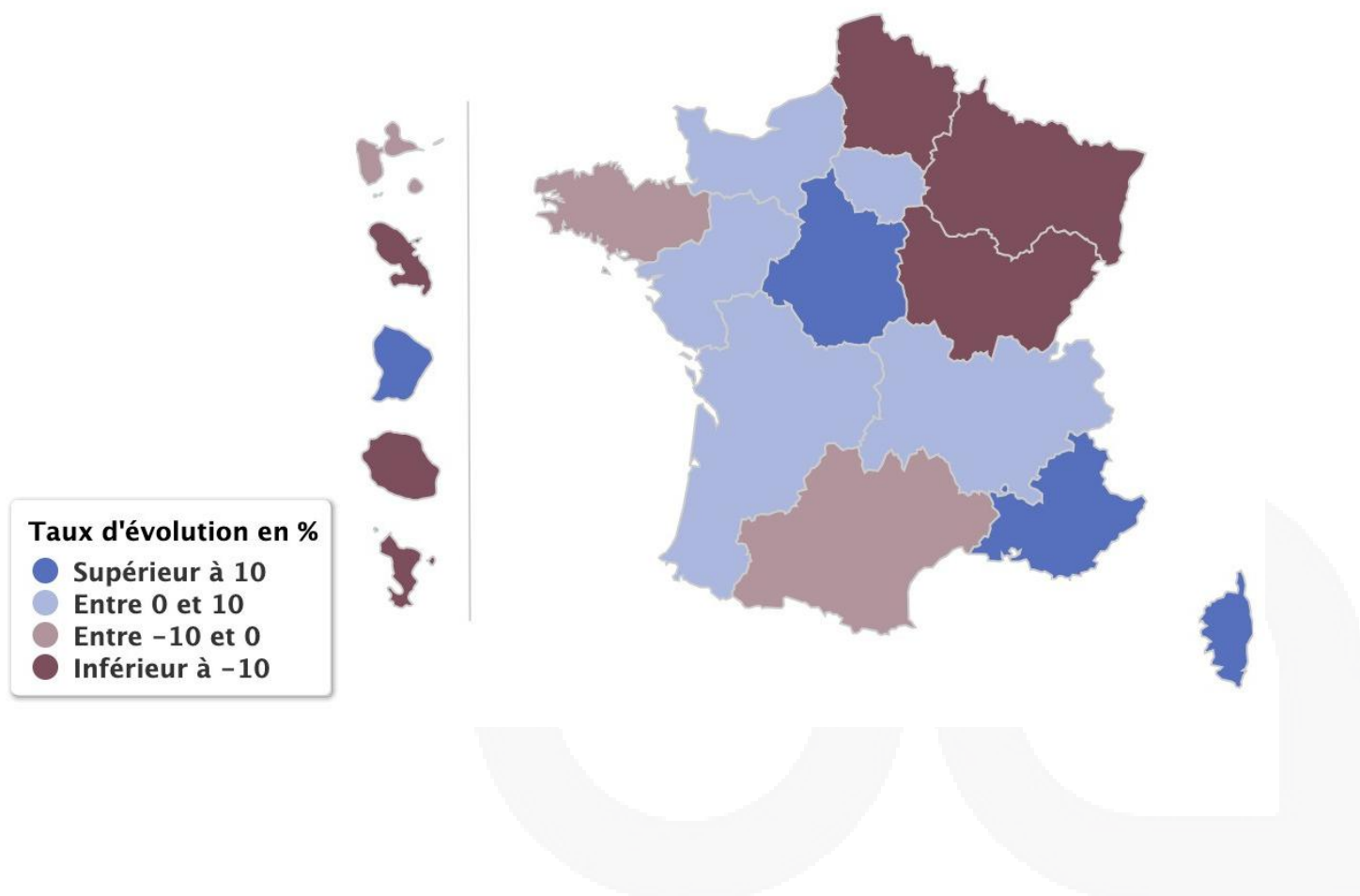
Si plusieurs segments — notamment le commerce, l'hôtellerie ou l'agriculture — tirent leur épingle du jeu, la construction de locaux industriels et artisanaux demeure fragile.

En dépit de ces contrastes, le marché des locaux non résidentiels montre une certaine résistance. La reprise s'installe lentement, soutenue par les besoins en logistique, services publics et commerces de proximité, tandis que les secteurs plus traditionnels peinent encore à retrouver leur dynamisme d'avant-crise.

N.BUCHSBAUM

Locaux non résidentiels mis en chantier

(douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents)





TPE en tension : un sondage révèle des inquiétudes record malgré une économie stable

Un sondage Fiducial-IFOP expose un moral en berne chez les dirigeants de TPE, particulièrement dans le BTP, confrontés à l'instabilité politique et anticipant des impacts sur les investissements, l'emploi et les rémunérations. Pourtant, l'économie réelle reste relativement stable et le secteur du bâtiment résilient.

La 81^e vague du Baromètre des TPE, menée par l'IFOP pour Fiducial auprès de 1 013 dirigeants, met en lumière un climat de plus en plus tendu dans les très petites entreprises. Confrontés à une instabilité politique persistante, les chefs d'entreprise expriment un profond désarroi. Ils manifestent une défiance accrue envers le gouvernement, une inquiétude pour l'avenir et un sentiment d'abandon.

Entre l'incertitude économique et la perte de repères politiques, les TPE, qui constituent la majorité des sociétés du secteur du bâtiment, se disent fragilisées et peinent à se projeter. Interrogés sur leur ressenti à l'égard de la situation actuelle du pays, huit dirigeants sur dix expriment un sentiment négatif, dominé par l'inquiétude (55 %) et la colère (25 %). Seule une minorité (14 %) affiche encore une perception positive. Ce climat de défiance est particulièrement prononcé dans le BTP, où plus de quatre dirigeants sur dix déclarent ressentir de la colère, soit 15 points de plus que la moyenne nationale.

La défiance des dirigeants de TPE envers l'exécutif atteint un niveau inédit. Seuls 12 % déclarent faire confiance aux mesures économiques du gouvernement d'Emmanuel Macron, soit 7 points de moins qu'au trimestre précédent. Ce score marque le plus bas niveau de confiance enregistré depuis la création du baromètre en 2002, égalant celui observé sous François Hollande en 2016.

90 % des patrons du BTP se déclarent pessimistes quant au climat général des affaires

Le moral des dirigeants s'effrite, notamment dans le secteur du bâtiment : 90 % des patrons du BTP se déclarent pessimistes quant au climat général des affaires.

Le moral des dirigeants de TPE fléchit également sur le plan de leur propre activité : seuls 46 % se disent optimistes, soit 5 points de moins qu'au deuxième trimestre 2025.

Face à cette instabilité, les dirigeants de TPE multiplient les mesures de prudence. Plus de la moitié anticipent des répercussions négatives d'ici six mois, d'abord sur leur secteur (53 %), puis sur leurs fournisseurs et/ou sous-traitants (51 %) et sur leur propre entreprise (50 %). 17 % des patrons du BTP déclarent faire face à des problèmes importants.

Pour 67 % des patrons de TPE, la situation politique actuelle pourrait freiner les investissements — une proportion qui atteint 84 % dans le BTP.

Les tensions politiques semblent peser sur l'emploi dans les TPE, en particulier dans le BTP, où seuls 11 % ont recruté ou prévu de recruter, tandis que 66 % envisagent de geler les embauches ou de réduire leurs effectifs. Près de la moitié des dirigeants (49 %) pourraient même diminuer ou suspendre leur propre rémunération.

Pourtant, malgré une légère hausse des suppressions de postes (9 % au 3^e trimestre), les embauches restent globalement supérieures, maintenant l'emploi.

Un décalage entre la perception et la réalité économique

Concernant la situation économique de la France, près de six dirigeants de TPE sur dix (58 %) estiment nécessaire de consentir des efforts pour réduire la dette publique.

Interrogés sur les acteurs devant contribuer à cet effort, 41 % des chefs d'entreprise désignent en priorité le 1 % des Français les plus riches, tandis que 37 % jugent que tous les contribuables devraient participer proportionnellement à leurs revenus ou à leur patrimoine.

Près d'un tiers (30 %) prônent une contribution égalitaire pour tous, quel que soit le niveau de ressources. Les actifs, les entreprises et les retraités ne sont cités qu'à la marge (6 % à 14 %). Enfin, 38 % des dirigeants de TPE considèrent qu'aucun acteur ne devrait être mis à contribution, estimant que la dette publique n'est pas la responsabilité directe des Français.

Le sondage de Fiducial met en lumière le décalage entre la perception des dirigeants de TPE et la réalité économique. Au fil de 2025, leur appréciation du climat des affaires et de leur propre activité se dégrade en réaction à un contexte politique jugé de plus en plus instable.

Pourtant, les indicateurs concrets restent moins inquiétants : au troisième trimestre, 14 371 entreprises ont fait l'objet d'une défaillance en France (+5,2 %), un rythme inférieur à celui de 2024. Le secteur du bâtiment, bien qu'il représente un quart des défauts, continue de montrer des signes de résilience.

N.BUCHSBAUM



Artisanat du bâtiment : un bilan au T3 2025 frappé par l'instabilité politique

Lors de son point conjoncture, la CAPEB a annoncé une baisse d'activité de 3,5 % des artisans du bâtiment au T3 2025. Malgré une hausse des carnets de commande, le syndicat fustige l'instabilité politique, empêchant selon lui de dissiper le brouillard.

« *Les chiffres ne sont toujours pas positifs* ». Le président de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB), Jean-Christophe Repon, donne le ton dès l'ouverture de la conférence de presse du syndicat. Au troisième trimestre 2025, l'activité de l'artisanat du bâtiment a baissé de 3,5 %. Une baisse certes ralentie, mais que la CAPEB interprète comme la conséquence en partie de l'instabilité politique.

« *Ce qui est dramatique, c'est qu'on continue cette descente depuis près de 2 ans* », poursuit Jean-Christophe Repon. Le syndicat prédit une prolongation de la tendance sur le reste de l'année 2025. Dans le détail, la construction neuve semble plomber l'activité du secteur (-6 %).

Mais, pour Sylvie Montout, directrice économique de l'organisation syndicale, le déclin d'activité constaté sur la rénovation (-1,5 %) et l'entretien-rénovation (-1,5 %) est encore plus préoccupant : « *C'est ce*

qui nous alerte le plus, parce qu'il est censé y avoir des objectifs à atteindre. »

Pour la CAPEB, le recul de l'activité concerne toutes les régions, avec des disparités entre le Centre-Val de Loire (-5,5 %), la région la plus en difficulté, et les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse (-2 %), qui s'en sortent mieux.

L'artisanat « sinistré » avec 40 000 emplois supprimés en deux ans

Au niveau de l'emploi, Monsieur Repon considère que l'artisanat est « *sinistré* » et estime que près de 40 000 emplois ont été supprimés sur les années 2024 et 2025. « *Alors que logiquement, on a un plan Marshall de la rénovation énergétique. Moi, je parle de plan social* », commente-t-il, annonçant par la même occasion qu'une consultation notamment sur MaPrimeRénov' avait été lancée auprès des adhérents à la CAPEB.

« La part d'entreprises qui envisagent de licencier ou de ne pas renouveler des contrats envisagés est supérieure à la part d'entreprises qui déclarent vouloir embaucher », ajoute Romane Charpentier, économiste au sein de la CAPEB. « On sait malheureusement que l'emploi va continuer de reculer jusqu'à la fin 2025. »

Une conjoncture qui semble pénaliser tout particulièrement les apprentis. « On laisse des jeunes sur le carreau en ne leur permettant pas de trouver un apprentissage, alors que ce sont les repreneurs de demain », déplore le président du syndicat. Jean-Christophe Repon ironise sur la nécessité d'aider les grands groupes à prendre des apprentis. « On demande plutôt d'accompagner les entreprises de moins de 50 salariés. »

En revanche, les autorisations (+7 %) et mises en chantier (+3,1 %) connaissent un

rebond, ce qui est « un signal positif », selon Romane Charpentier. Mais la baisse de mises en chantier de logements individuels purs (-7 %) ne permet pas d'en faire bénéficier réellement les artisans.

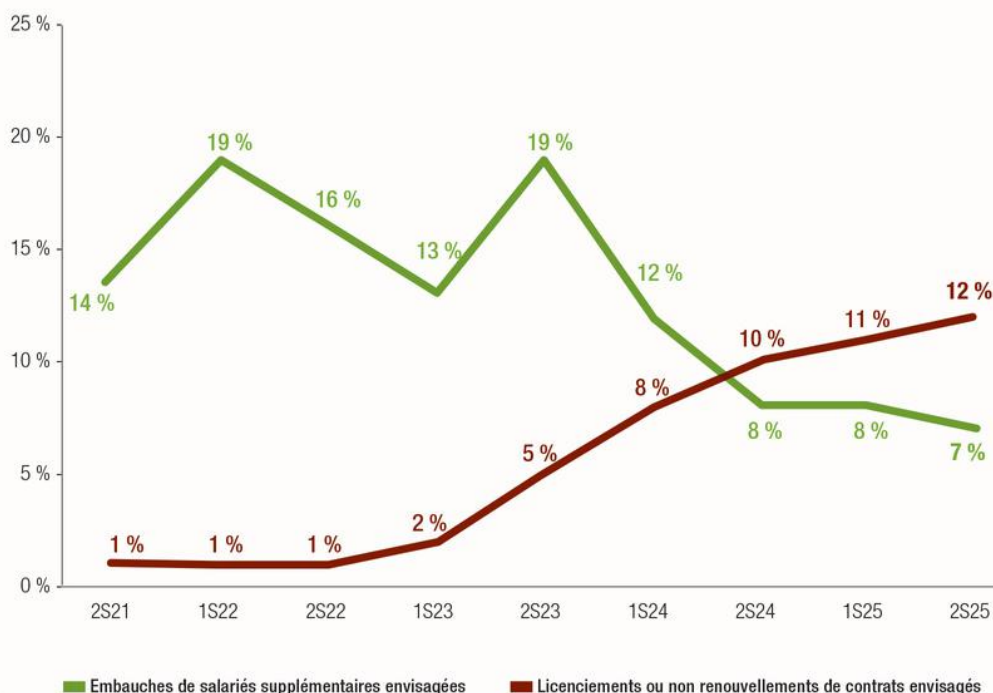
La CAPEB pointe aussi la hausse du taux d'épargne chez les ménages. Madame Charpentier avance qu'avec 18,9 %, celui-ci est à « son niveau le plus haut depuis 1970 à l'exception de la période de pandémie ».

Pourtant, dans ce tableau bien terne, les carnets de commande repartent à la hausse pour la première fois depuis début 2022. Avec 74 jours de travail à venir, soit six de plus qu'au T2, cette moyenne est de retour à son niveau du T1 2024. Insuffisant selon la CAPEB pour confirmer une réelle amélioration de la conjoncture.

R.BARROU

LES INTENTIONS D'EMBAUCHES DANS L'ARTISANAT DU BÂTIMENT

% d'entreprises artisanales



L'écart se creuse une nouvelle fois entre la part d'entreprises envisageant des licenciements ou non renouvellements de contrat pour le semestre à venir (12 %) et la part d'entreprises envisageant de recruter (7 %), laissant présager la poursuite d'une tendance dégradée sur l'emploi jusqu'à fin 2025.

Source : CAPEB - Xerfi.



Dans les travaux publics, le scénario d'une croissance bifurque

Alain Grizaud - ©Virginie Kroun

Après la croissance prévue au sortir du 1er semestre 2025, les travaux publics tablent sur une décroissance en 2025, voire en 2026. Une inflexion repérée depuis l'été, tirée par des mauvais résultats côté collectivités. Les détails chiffrés par la FNTF.

Coup de grisou pour les entreprises des TP. Certes la Fédération nationale des travaux publics (FNTF) constate une stabilité d'août 2025 à septembre 2025 (-0,8 %). Mais le 3ème trimestre s'est achevé sur un déclin (-2,6 % en glissement annuel) pour les entreprises du secteur.

D'autant que les prises de commande en septembre plongent de 18,7 % en glissement annuel et de 8,2 % sur trois mois. Une inflexion observée depuis l'été, qui rompt avec les perspectives du 1er semestre 2025, tablant sur une croissance de 1,5 à 2 %.

Dans le détail, les travaux réalisés affichent -0,2 % et des marchés conclus -7,8 % de janvier à fin septembre. Toujours sur la même période, l'emploi reste stable avec des heures travaillées qui ne bougent pas d'un iota, et des effectifs ouvriers à seulement -0,9 %. Les heures intérimaires, de leur côté, déclinent de 2,8 %.

Des disparités entre collectivités et privé

« On se projette à -3,2 % sur 2026 », annonce Alain Grizaud, président de la FNTF. « Les travaux publics, c'est 128 milliards d'euros de chiffre d'affaires. (...) et à peu près 53 milliards d'euros sur le territoire hexagonal. Le reste est à l'international, porté la plupart du temps par nos majors », détaille-t-il, en soulignant des disparités entre secteurs.

La FNTF anticipe +2,6 % dans le secteur privé en 2026, qui dépendra des évolutions dans le logement neuf. Le rebond des mises en chantier et des permis observé fin août donne espoir, mais reste à savoir si les taux d'intérêt suivront.

Côté grands opérateurs, les perspectives sont plus mitigées. D'un côté, la Société des grands projets verra sa dynamique d'investissement s'inverser de 800 millions d'euros en 2026. De l'autre, certains

opérateurs devraient s'épanouir dans leurs métiers de la transition écologique (eau, énergie, mobilités douces, etc.), avec +1 % de croissance prévue en 2026.

Le bloc Collectivités restera quand même le plus impacté en 2026 (-6 %), alors que 43 % de la commande publique locale est portée par les entreprises de travaux publics. Des perspectives tirées par les communes (-7 %), bien qu'à l'approche des municipales 2026, l'activité TP soit censée être boostée, rappelle le président de la fédération.

« *Et vous connaissez tous la difficulté aujourd'hui qu'ont, en termes budgétaires, les départements. C'est ça qui pose un problème* », abonde-t-il à la presse. Surtout face à l'incertitude politique, qui plane autour du projet de loi finances (PLF) 2026, prévoyant notamment un rabotage du Fonds vert.

Les élections, une opportunité pour sensibiliser

Ce qui déclencherait une défiance des collectivités envers l'exécutif et une démotivation à investir dans les projets d'infrastructures.

Pourtant, la FNTF souligne des signaux positifs, comme la loi cadre, issue de la conférence « Ambition France Transports », mi-juillet dernier. Son but : définir « *les grandes orientations en matière de financement des infrastructures* », selon le ministre des Transports Philippe Tabarot. Toutefois : « *De quoi souffrent nos infrastructures ? Ce sont les stop-and-go au niveau budgétaire* », commente Alain Grizaud.

Le président de la FNTF souligne en ce sens l'importance de renforcer le pouvoir des préfets. « *C'est important, parce que ce sont eux qui gèrent le quotidien, qui sont les représentants de l'État en territoire, qui sont les facilitateurs* », affirme-t-il.

Les élections municipales seront l'occasion de sensibiliser les élus locaux sur les leviers financiers qu'ils peuvent activer pour leurs projets d'infrastructures. C'est l'enjeu même du Tour de France organisé par la FNTF, entre décembre et juin prochains.

La fédération anticipe aussi les présidentielles 2027, avec l'Alliance pour l'investissement. Le but de ce forum : rassembler les TP, les candidats et les acteurs de l'investissement, afin de « *restaurer la confiance* » au sein du secteur.

V.KROUN



Matériaux de construction : une « conjoncture discordante » en septembre

Après un été resplendissant, la dynamique des matériaux de construction se refroidit, d'après la dernière conjoncture Unicem. En septembre, le granulat se stabilise tant bien que de mal, tandis que le BPE s'inscrit à la baisse, bien que modérée.

« Une conjoncture discordante, à l'image du climat politique ». Ainsi résume l'Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction (Unicem) son bilan de septembre.

Si le marché constructif montre des signes bien que fragiles de remontée. Les travaux publics, de leur côté, ralentissent à cause, notamment, de l'instabilité budgétaire et sans boom, pourtant attendu à l'approche des municipales 2026.

« Alors que les discussions et tractations parlementaires se poursuivent, que les tentatives pour arracher un hypothétique consensus politique se multiplient, alors que les délais pour ficeler des compromis sur les dépenses et recettes du futur budget de l'État se resserrent, le monde économique reste suspendu au contenu et au vote de la future loi de Finances 2026 », est-il développé en préambule de la conjoncture.

Quasi-stabilité pour le granulat

Il n'empêche que les matériaux de construction « sortent très graduellement de leur léthargie sans pour autant décrire un franc mouvement de reprise ».

Une tendance modérée que l'on voit dans les évolutions mensuelles. D'août à septembre, la production de granulats gagne +0,4 % (données CVS-CJO), après deux hausses consécutives les deux mois précédents.

Le niveau reste inférieur de 1,4 % comparé à celui de l'an passé, alors qu'au troisième trimestre 2025, ce segment d'activité grimpe très légèrement (+0,8 %) par rapport second trimestre. Résultats : les volumes trimestriels régressent de 2,1 %, face à ceux produits un an auparavant.

Sur neuf mois, la stabilité se confirme en glissement annuel (+0,2 %) sur l'activité granulats. Pareil en cumul sur les douze derniers mois (+0,1 %).

Baisse atténuée de l'activité BPE

Le bilan du béton prêt à l'emploi (BPE) n'est guère réjouissant, avec des livraisons en recul de 4,1 % d'août à septembre. Le repli s'atténue cependant à -2,2 % en rythme annuel, contre 11,9 % un an plus tôt.

Embellie toutefois à l'échelle trimestrielle, où la production de BPE se redresse (+1,4 %), bien qu'elle cède 3,3 % sur une année. Le cumul des livraisons de BPE sur 12 mois enregistre -4,6 % et se limite à -3,7 % de janvier à septembre 2025.

« Comme pour les granulats et le BPE, le trend baissier s'atténue : en cumul sur les huit premiers mois de l'année, le recul atteint -1,3 %, un rythme moins négatif que sur

douze mois glissants (-2 %). Le redressement est d'ailleurs beaucoup plus marqué pour certains matériaux qui composent le panier de l'indice, comme les tuiles et briques ou la pierre taillée qui ont renoué avec des évolutions positives », lit-on dans la conjoncture.

Au total, l'indicateur matériaux (83,8) conserve un niveau similaire à celui de juillet, point le plus haut de l'année (-0,1 %, données CVS-CJO). Il baisse toutefois de 0,9 % face à l'indice d'août 2024. « Cependant, en glissement trimestriel, l'index progresse de 1 % mais reste en retrait de -1 % sur un an », souligne l'Unicem.

V.KROUN





©Virginie Kroun



À Chilly-Mazarin, plongée dans le nouveau laboratoire d'Ecocem

Le spécialiste du ciment bas carbone Ecocem nous ouvre les portes son nouveau centre R&I dans l'Essonne. Une vitrine pour sa solution ACT, liant que le fabricant franco-irlandais veut massifier dans l'industrie cimentière.

Les feuilles automnales tombent, mais n'enlèvent rien à la superbe du nouveau laboratoire Ecocem, qui se dresse devant nous. La visite tombe début novembre, deux jours après les 25 ans célébrés par le spécialiste de la décarbonation du ciment.

Si le site est situé à Chilly-Mazarin (Essonne), près du plateau universitaire Paris-Saclay, un des partenaires de l'industriel, ce n'est pas la principale raison de cette implantation dans le bassin essonnien.

« Quand on a décidé d'ouvrir le premier labo, on voulait un endroit central pour la



©Virginie Kroun



©Virginie Kroun

société », nous confie Roberta Alfani, directrice de la recherche et de l'innovation d'Ecocem. *« On avait essayé de choisir un endroit qui était quand même joignable à la région parisienne »*, notamment via la gare TGV de Massy Palaiseau.

Ce qui est le cas du centre actuel, comme de Champlan (Essonne), qu'il remplace. Seule différence : sa superficie six fois plus grande, atteignant les 3 300 m².

Inauguré l'été dernier, l'ancien bâtiment a été réaménagé au goût du jour, s'habillant de bleu – clin d'œil au logo de la marque –

mais aussi de béton. Le vert, symbole de la nature et des partis pris environnementaux de la marque, germe à différents recoins des bureaux comme du laboratoire.

10 millions d'euros ont été investis par le groupe franco-irlandais, afin d'équiper ce nouveau centre R&I. Dans un hall immaculé de blanc, nous voilà en train d'arpenter ses bureaux d'essais, répartis entre le pôle béton – dédié à la caractérisation mécanique et la durabilité des formulations – et le pôle mortiers industriels. Rôle de ce dernier : proposer des solutions de plus en plus décarbonées aux professionnels, sans impacter la performance mécanique.



Mais la pièce maîtresse du laboratoire, c'est la zone pilote de broyage et d'essais, reprenant à plus petite échelle les installations d'usines existantes d'Ecocem. Notamment le broyeur horizontal à boulets et un broyeur de type « Orbit » qui testeront diverses additions minérales (pouzzolanes, fillers calcaires, etc.). Encore en travaux jusqu'à fin 2025, cette zone devrait être opérationnelle vers janvier /février 2026.



Broyeur à boulets sur la zone pilote du laboratoire d'Ecocem à Chilly-Mazarin (Essonne) - ©Ecocem

Massifier la technologie ACT, l'ambition d'Ecocem

La nouvelle structure s'inscrit dans un programme R&I de plus de 70 millions d'euros et une démarche amorcée en 2014, via un partenariat avec l'université de Toulouse.

Il s'agit aussi d'une belle vitrine pour la technologie Advanced Cement Technology (ACT) d'Ecocem. Développé au gré de 10 années de recherche, ce liant tend à réduire la part de clinker, responsable de 95 % des émissions de CO₂ du ciment.

L'industriel y voit un potentiel de réduction d'empreinte carbone à l'échelle de tous les cimentiers. « Si on prend 8 %, c'est-à-dire les émissions de l'industrie cimentière

aujourd'hui, et on réduit [l'empreinte] de 70 %, cela fait une réduction d'à peu près 5-6 % », estime son directeur général Conor O'Riain, pour qui cette solution est une alternative plus efficace et moins coûteuse que la capture CO₂, pourtant bien plus populaire.

Pour répondre à l'opération massification de cette solution, une usine dédiée a été construite à Dunkerque (Nord), pour une capacité de 300 000 tonnes produits par an. Coût de la construction : 50 millions d'euros. 170 millions d'euros supplémentaires financeront la mise en service de quatre nouvelles lignes de production ACT d'ici 2030.

Le réseau portuaire européen sur lequel s'appuie le fabricant franco-irlandais jouera également son rôle. D'ailleurs, le poids carbone des transports par bateau est pris en compte dans l'Environmental Product Declaration (EPD), nous assure M. O'Riain.

Un ACT 2 en préparation...

La première version d'ACT a déjà reçu une évaluation technique européenne (ETE). À l'échelle française, le Centre scientifique

des techniques du bâtiment (CSTB) a délivré une Évaluation Technique de Produits et Matériaux (EPTM) à la solution.

De potentiels partenaires comme Titan participeront à la formulation de la deuxième version du liant, pour incorporer d'autres additifs minéraux, tels que la roche pouzzolanique.

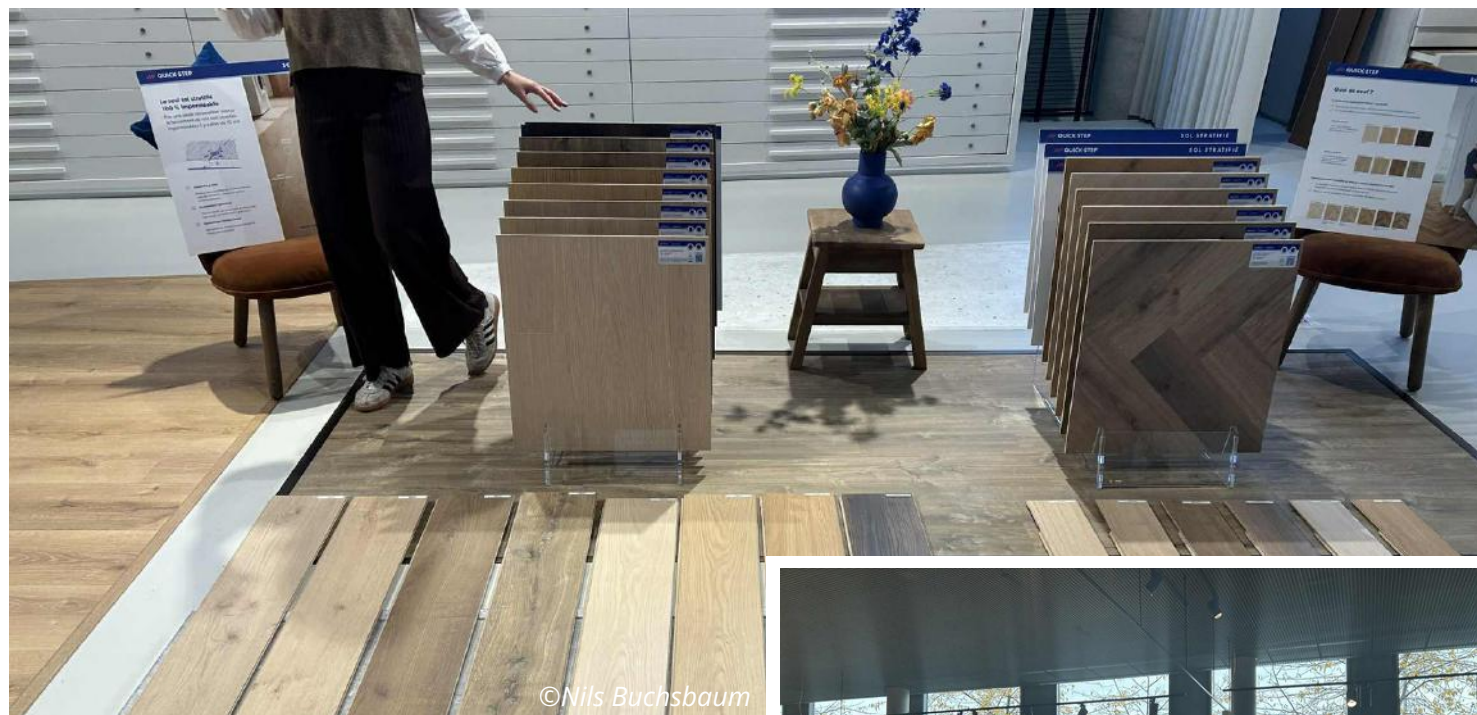
D'autant qu'ACT a été pensé pour se combiner à différents additifs minéraux, de la roche volcanique aux coproduits de la sidérurgie. Ce n'est pas pour rien que l'industriel a formé une joint-venture en 2007 avec ArcelorMittal, afin de valoriser le laitier granulé de haut-fourneau.

Est-ce que Saint-Gobain participe au projet ACT, compte tenu de la collaboration entre sa marque Chryso et Ecocem pour mettre au point des ciments bas-carbone ? Conor O'Riain le confirme et laisse entendre de futures étapes dans la collaboration avec le géant des matériaux de construction.

V.KROUN



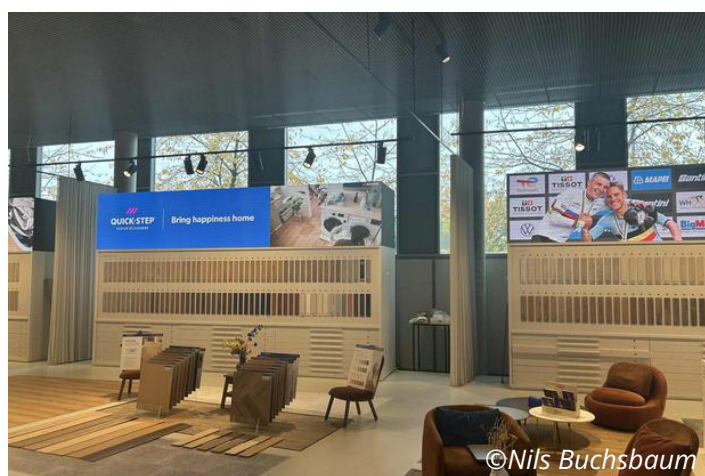
©Virginie Kroun



Quick-Step : dans les coulisses de la fabrication de sol stratifié

Quick-Step produit dans son usine de Wielsbeke, en Belgique, près de 25 millions de m² de sol stratifié chaque année. Entre rouleaux de papier décoratif, presses géantes et inspirations culinaires pour les designs, Batiweb vous emmène dans un univers où technologie, créativité et durabilité cherchent à s'allier.

« On se croirait dans une cathédrale ». La comparaison est osée, mais il est vrai que ce qui se dresse devant nous dans l'usine Quick-Step de Wielsbeke (Belgique) est impressionnant. Sur 28 mètres de haut (la taille d'un immeuble de 10 étages) et 75 de long, sont entreposés des centaines de rouleaux de papier décoratif. Ce dernier servira de surface aux sols stratifiés produits sur ce site du groupe Unilin.



Dans la pénombre de l'entrepôt, on distingue un bras qui s'agite. « *Cette machine vient chercher les rouleaux et les apporte directement vers la première étape de la constitution des lames stratifiées Quick-Step. Tout le processus de production est entièrement automatisé* », commente fièrement Yentl Danis, responsable marketing de la marque et notre guide durant la visite.

500 ouvriers travaillent tout de même avec les machines dans l'usine, qui tourne 24h/24 et peut produire près de 25 millions de m² en une année. La marque spécialisée dans le sol stratifié possède aussi usine qui produit du vinyle dans les Ardennes belges, une en Russie qui ne réalise pas d'export - guerre et sanctions européennes oblige - et une nouvelle au Brésil afin de fournir « *le marché latino-américain en pleine croissance* ». Une usine en Malaisie ne produit que du parquet, pour répondre aux préférences des habitants de l'Océanie.

Un chiffre d'affaires de 2,6 milliards d'euros en 2024

Le marché mondial des revêtements de sol se partage entre quatre matériaux principaux : le carrelage, le stratifié, la moquette et le vinyle (dans cet ordre de grandeur de vente). Chacun répond à des usages et des goûts distincts, qui varient selon les régions.

Les Français sont par exemple « *amateurs des motifs de nœuds apparents qui imitent le bois* », assure Helena Bultinck, de l'équipe marketing de Quick-Step.

Pour rappel, la lame de stratifié se compose de fibres de bois haute densité

(HDF), constitué à près de 90 % de sciure et de copeaux issus de déchets industriels — principalement du bois récupéré provenant de palettes ou d'ateliers de menuiserie.

Ces fibres sont agglomérées à l'aide de colles, de résines et d'additifs. Quelle composition exactement ? « *Ça c'est notre secret, notre recette Coca-Cola* », sourit Yentl Danis. Ce panneau de HDF est recouvert d'une couche plastique assurant la stabilité, de papier décor qui lui donne son aspect esthétique, et enfin une couche de protection résistante à l'usure, à la chaleur et aux rayures. Pour former une lame solide et compacte, le tout passe dans un four haute pression, « *pressé comme croque-monsieur* », détaille Yentl Davis, qui, décidément, aime les métaphores culinaires.

C'est en 1990, qu'Unilin atterrit dans l'industrie des revêtements de sol, en créant sa filiale Quick-Step. Sept ans plus tard, la marque lance son invention d'Uniclic, un système d'encliquetage permettant une pose sans colle, simplifiant ainsi l'installation des revêtements. Ce système fait rapidement la renommée de la marque.

La pose relativement simple de ce revêtement s'opère « *à 50 % par des artisans professionnels et à 50% par les particuliers eux-même* », assure Helena Bultinck. C'est une des raisons qui incitent Quick-Step à faire du stratifié leur produit phare.

Aujourd'hui, Quick-Step est distribué dans plus de 8 000 magasins à travers le monde, emploie près de 7 800 employés, pour un chiffre d'affaires de 2,6 milliards d'euros en 2024.

L'entreprise propose plusieurs gammes de couleurs, de prix, de motifs et de textures

Mais comment décident-ils toutes ces couleurs et ces modèles ? Pour la nouvelle collection d'automne, « *la douceur et la couleur du beurre* », affiche Anastasiia Kudashova, responsable du style et du design chez Quick-Step. D'où cette couleur qui tire vers le jaune. Pour une lame de stratifié aux tons plus sombres, Anastasiia Kudashova a voulu imiter la texture du pain grillé. Quick-Step a également pris exemple de plats comme la crème brûlée.

Mme Kudashova souligne que ses créations sont aiguillées plus largement par des matériaux naturels : la pierre, le bois, les plantes. Ainsi, lors d'une balade en forêt, lui est venue l'idée de reproduire de petites feuilles orangées pour un effet terrazzo sur les lames.

En parlant nature, quid de l'empreinte écologique, du recyclage ? Quick-Step assure que ses lames stratifiées peuvent durer une vie mais heureusement pour l'entreprise, les goûts changent et les rénovations d'intérieur sont régulières. Quick-Step revendique « *un produit 100 % circulaire* » et affiche fièrement ses prochains procédés de recyclage.

Yentl Danis nous explique, et encore une fois, que l'idée est venue de la cuisine : « *Nous sommes en train de mettre en place un procédé facilitant le recyclage de nos stratifiés. Il permet d'extraire la colle des panneaux HDF à l'aide de vapeur et de chaleur. C'est une responsable de notre entreprise qui a eu l'idée en utilisant sa cocotte-minute* ».

N.BUCHSBAUM



©Nils Buchsbaum



©Nils Buchsbaum

Le nouveau campus biotech de Sartorius, un projet vertueux

Après deux ans de travaux, l'agence d'architecture augmentée Patriarche vient de livrer le siège social français de Sartorius Stedim Biotech.

Le siège social français de Sartorius Stedim Biotech – filiale du groupe Sartorius – a été inauguré à Aubagne le 17 juin.

Il s'agit d'un campus innovant qui croise avec brio ancrage paysager et performance environnementale. Prenant place sur une ancienne friche industrielle, l'ensemble, aux traits épurés, constitue un écrin d'excellence dédié aux biotechnologies.

Les 11,5 hectares, dont 6 situés en zone inondable, constituent un lieu d'exercice complexe que l'agence d'architecture augmentée Patriarche a abordé avec une grande application.

En effet, le projet de 65 000 m², qui a été conduit par un groupement de conception-réalisation réunissant Travaux du Midi (mandataire), Patriarche (architecte), Autumn | Patriarche (entreprise générale) et Structures Île-de-France, illustre une coalition réussie pour une mission complète, qui a donné naissance à un ouvrage remarquable.

Le programme est complexe et les exigences nombreuses. Les architectes ont conçu un ensemble cohérent qui fédère harmonieusement toutes les fonctions qu'il s'agisse de la recherche, la production, la logistique ou le support, dans un volume



compact répondant favorablement aux diverses attentes.

Ainsi, le site auparavant pollué devient un lieu fonctionnel qui abrite une réalisation de haute technicité. Impliquée dès les premières phases du projet, l'agence d'architecture augmentée Patriarche a conçu un projet évolutif, pensé pour répondre aux exigences du secteur des biotechnologies.

Cette démarche visait, selon les architectes, à structurer le développement du campus Sartorius Stedim Biotech à Aubagne, en réorganisant les activités du groupe sur son site historique en France. L'objectif étant de doter l'ensemble d'une cohérence globale afin d'accompagner la croissance d'un acteur essentiel des sciences de la vie et de l'industrie biopharmaceutique.

Un travail d'aménagement intérieur, comme extérieur

À travers son entité Autumn | Patriarche, en charge de la mise en œuvre du clos-couvert des entités P16 et P17, l'agence a mené avec habileté la conception ainsi que la réalisation. Ainsi, les escaliers monumentaux suspendus de l'atrium, la verrière et les garde-corps vitrés sont la résultante de cette approche collective et collaborative.

Tandis que le P16 intègre entre autres un entrepôt de stockage automatisé, une halle logistique, des espaces tertiaires sur deux étages, un laboratoire qualité, un réfectoire et une salle blanche de 500 m², le P17 comprend les espaces communs du campus comme le restaurant, la cafétéria, l'auditorium, la salle du fitness ainsi qu'un

centre de conférences, des salles de réunion et des bureaux paysagers. Soulignons que les architectes ont mené un travail minutieux sur le parc paysager environnant. Nous pouvons trouver un amphithéâtre en plein air, un pavillon d'accueil, un îlot sportif ainsi que des aires de jeux collectifs, des espaces de restauration mais aussi un parvis avec bassin sans oublier des noues aménagées propices à la promenade. Ce qui met le bien-être des usagers au cœur même de la conception.

Cependant, précisons que le site est partiellement inondable. Donc, l'intégration d'une architecture écoresponsable n'était pas une mince affaire, bien au contraire. La réponse architecturale était à la hauteur des attentes, le projet a été complètement construit sur pilotis, il associe durabilité et sobriété.

Les architectes ont eu recours à plusieurs procédés comme les panneaux photovoltaïques installés en toiture, la façade à ossature bois double peau, le système de free cooling nocturne qui permet un rafraîchissement naturel de l'atrium, la plantation d'arbres pour renforcer la biodiversité et bien d'autres astuces vertueuses. La gestion durable des ressources et la préservation de la biodiversité, font de cette intervention un exemple environnemental.

La réalisation a obtenu le label HQE Bâtiment Durable et a atteint le niveau Excellent et BiodiverCity, pour les bâtiments tertiaire et logistique. Le siège social français de Sartorius Stedim Biotech constitue un projet d'avenir !

S.HOH



Une parenthèse enchantée au Domaine de Montagne

Au cœur du Parc naturel des Ballons des Vosges, le Domaine de Montagne devient un superbe hôtel 5 étoiles ainsi qu'une destination à part entière.

L'emplacement est stratégique, perché à 900 mètres d'altitude, entre forêts majestueuses et panoramas grandioses, le Domaine de Montagne croise authenticité et bien-être.

Situé sur le site préservé de l'Ermitage Frère Joseph, l'établissement séduit par son atmosphère chaleureuse et raffinée. Le Chalet Frère Joseph, nouvel écrin du domaine, est un ensemble contemporain tout en bois contenant 28 chambres et suites aux vues imprenables ainsi qu'un spa de 900 m².

L'histoire nous apprend qu'après la création de l'auberge par Émile et Marie Leduc, la fratrie Leduc, composée de onze

enfants, s'illustre très tôt sur les pistes de ski.

Leur père, ancien champion de France militaire, leur transmet sa passion, fabriquant lui-même leurs premières paires de skis. Rapidement, la famille devient un pilier du ski français : Antoine Leduc est sélectionné pour les Jeux Olympiques de 1948, tandis que Marguerite, Anne-Marie et Thérèse marquent l'histoire en étant les trois premières sœurs à concourir ensemble aux épreuves olympiques de descente, slalom et géant. Un exploit resté unique jusqu'en 2014.

Si aujourd'hui le Domaine de Montagne prospère, c'est grâce à la volonté de deux hommes aux parcours riches et complémentaires. Alexandre Keff, entrepreneur audacieux, qui relève avec l'aide de la commune de Ventron, un nouveau défi : celui de redonner ses lettres de noblesse à un site d'exception. L'architecte Antoine Valentin de La Fabrique de l'ingénieur à Remiremont réalise le projet.

©Domaine de Montagne

Les 28 chambres et suites du Chalet Frère Joseph, sont habillées de boiseries, tout en faisant un joli clin d'œil aux constructions de montagne. Elles se caractérisent également par leur aménagement contemporain.

Leur décoration est un subtil croisement d'éléments traditionnels et de touches contemporaines. Tout a été minutieusement pensé pour garantir aux usagers un univers de bien-être et de détente. Chaque détail est conçu afin que le séjour soit inoubliable.

La Top Suite Panoramique exclusive Joseph, qui se hisse au sommet du chalet, se distingue par son raffinement. Elle est composée d'un lumineux salon où prend place une généreuse table à manger. La présence d'une somptueuse salle de bain en onyx avec baignoire balnéo ronde et sa télévision intégrée attirent l'attention.

Un dressing, un coin bureau et une petite cabane avec deux lits simples pour les enfants complètent cet écrin de luxe. La Suite Marguerite, quant à elle, est un cocon de 40 m². Son intérieur, plus feutrée met en avant des teintes plus douces comme le beige et le blanc.

Son balcon privé offre une vue panoramique sur la forêt, tandis que son grand lit, sa salle de bain ouverte et ses équipements modernes assurent un confort ultime. Alors que la Suite Thérèse propose également un espace de 40 m² ainsi qu'un balcon privé, la Suite Anne-Marie, de 38 m², allie modernité et tradition. Les Junior Suites Brimbelle et Airelle, respectivement de 35 m² et 36 m², offrent diverses vues sur la montagne ou la forêt. À chaque suite sa spécificité, son caractère et ses couleurs.

L'une des caractéristiques de l'établissement est le Spa Forêt de 900 m². Accessible à tous, il constitue une expérience à part entière. On y trouve une piscine à débordement de 18 mètres, bordée d'une plage immergée qui se prolonge à l'extérieur avec deux bassins balnéo, dont un à débordement offrant avec vue sur les montagnes.



Le sauna, hammam, fontaine à glace et douches sensorielles, complètent l'ensemble et la salle de repos où prend place une cheminée invite à la détente. Les amateurs d'activités physiques, trouveront une salle de fitness Technogym à leur disposition.

Un restaurant et un bar complètent l'offre hôtelière ainsi que des espaces de séminaire. Ces derniers sont pensés pour favoriser la concentration et la créativité dans un cadre idyllique mais aussi historique. L'espace dédié aux séminaires est constitué d'un salon de 85 m², flexible et modulable il s'adapte aux différents formats de réunions.

Complètement métamorphosé mais gardant tout son âme, le Domaine de Montagne écrit une nouvelle page de son histoire.

S.HOH

Prix Versailles 2025 : deux gares françaises parmi les plus belles du monde

Le Prix Versailles a dévoilé ses lauréats 2025 dans la catégorie gares. Parmi les « sept plus belles gares du monde » : les gares franciliennes Saint-Denis Pleyel et Villejuif-Gustave Roussy.

Récompense mondiale d'architecture soutenu par l'Unesco, le Prix Versailles a rendu publique sa liste de finalistes 2025, le lundi 3 novembre, à Paris.

Pour rappel, cette distinction sacre les réalisations architecturales récentes, parmi huit domaines, dont les musées, hôtels, restaurants, universités, aéroports et commerces. Les lauréats sur ces domaines ont été annoncés depuis janvier.

Ce mois de novembre, place aux gares, avec sept ouvrages sélectionnés, dont deux français.

Il s'agit de la gare Saint-Denis Pleyel, imaginée par l'architecte japonais Kengo Kuma, et celle de Villejuif-Gustave Roussy, pensée par le Français Dominique Perrault. Deux infrastructures du nouveau Grand Paris Express à l'honneur, parmi les « sept plus belles gares du monde » de cette édition.

Une preuve que les gares « sont de nouveau un terrain de jeu pour les grands architectes », remarque auprès de l'AFP Jérôme Gouadain, secrétaire-général du prix. Il faut dire que les projets ferroviaires ne manquent pas, notamment à l'international.



On relève ainsi la gare Gadigal à Sydney en Australie (cabinet Foster + Partners), celle de Mons en Belgique (Santiago Calatrava), voire celle de celle de Baiyun à Canton en Chine (agence Nikken Sekkei). Deux réalisations saoudiennes s'illustrent également dans le palmarès, toutes deux à Ryad : les gares KAFD (Zaha Hadid Architects) et Qasr Al Hokm (agence Snohetta).

La liste des réalisations de stades doit encore être dévoilée fin novembre. Trois réalisations parmi les finalistes des huit catégories doivent encore recevoir le « *titre mondial* ». Une distinction décernée lors d'une cérémonie au siège de l'Unesco à Paris, par un jury 2025, présidé par une personnalité du monde de la culture et comprenant quatre architectes de renom.

V.KROUN

Nouveau musée des Beaux-Arts de Vannes : le groupe NGE retenu

À Vannes, le groupe NGE a été retenu pour la réhabilitation et l'extension de l'Hôtel Lagorce, qui abritera le nouveau musée des Beaux-Arts. Ce projet devra notamment préserver les vestiges de l'ancien château de l'Hermine, découverts en 2023.

Au bord des jardins des remparts de Vannes se trouve l'Hôtel particulier Lagorce, bâti au XVIII^{ème} siècle sur le site de l'ancien château de l'Hermine, lui-même construit autour de 1380.

L'Hôtel Lagorce sera rénové pour accueillir le nouveau musée des Beaux-Arts de la ville, actuellement hébergé à « La Cohue », une ancienne halle médiévale dans le centre historique.

L'objectif : disposer de plus de place – avec une surface d'exposition qui pourra s'étendre sur plus de 1 000 m² – et d'une meilleure accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Le Studio Adrien Gardère, associé à Nieto Sojebano Architectes, a remporté le concours dans le cadre de l'appel à projets pour cette réhabilitation et extension.

L'entreprise NGE Bâtiment a également été retenu par la ville de Vannes pour mener à bien ce projet.

Un chantier aux multiples défis

Dans le détail, seule la façade sera conservée mais la toiture, les planchers et les ouvertures seront recréés.



Pour la construction de l'extension, une grue passera au-dessus de l'Hôtel Lagorce.

Parmi les défis : préserver les vestiges de l'ancien château de l'Hermine, découverts lors de fouilles archéologiques menées en 2023, sous l'emplacement de la future extension. Pour cela, des fondations spéciales seront mises en œuvre par NGE Fondations.

Ce chantier de réhabilitation-extension devra également se faire en maintenant la circulation sur cet axe très fréquenté qui mène au port.

Les travaux doivent débuter en novembre 2025 pour s'achever 18 mois plus tard.

L'ouverture du nouveau musée des Beaux-Arts est quant à elle prévue début 2028.

Le coût total du projet est estimé aux alentours de 26,6 millions d'euros, dont 17,2 millions financés par la Ville de Vannes et le reste par des subventions de l'État, de la région et du département.

C.LEMONNIER

UNE OFFRE DE SERVICE UNIQUE POUR LES ARTISANS DU BÂTIMENT

Développez votre visibilité
et vos avis clients !

helloVisibilité

199€ HT /mois

- Avis Clients & référencement
 - Gestion du service Google My Business
 - Votre présence dans 25 annuaires
 - Page personnalisée sur l'annuaire helloArtisan
 - Système de collecte d'avis Google
 - Réponses prédéfinies aux avis
 - Interface de suivi de la visibilité et des avis

- Jusqu'à 2 rendez-vous offerts
- SMS
- Site vitrine
- Les services
 - Gestionnaire de compte dédié
 - Définition du périmètre géographique
 - Application mobile helloArtisan Pro



Accueil client externalisé + tous les
avantages de helloVisibilité inclus

helloE-secrétariat

249€ HT /mois

- Avis Clients & référencement
- Jusqu'à 2 rendez-vous offerts
- SMS
- Site vitrine

- E-secrétariat
 - Numéro dédié (dont diffusion dans les annuaires helloVisibilité)
 - Prise en charge et gestion des appels de vos clients par un(e) E-secrétaire dédié
 - Accès à tous les contacts et mémos en temps réel grâce à l'application mobile helloArtisan Pro



Offre spéciale
Batimat 2024
1 MOIS OFFERT
sur
helloE-secrétariat !

Prise en charge des aides CEE – MPR*
avec les fonctionnalités d'helloE-secrétariat

En partenariat avec **homélior**®

helloRénov' Energétique

299€ HT /mois

- Avis Clients & référencement
- Jusqu'à 2 rendez-vous offerts
- SMS
- Site vitrine
- E-secrétariat

- Prise en charge des aides CEE & MaPrimeRénov' des clients particuliers
 - Prise en charge des aides de vos clients dès la signature du devis
 - Démarches administratives gérées par une équipe dédiée
 - Montant du reste à charge déduit des aides
 - Un accès en temps réel pour envoyer les demandes de prise en charge grâce à l'app mobile helloArtisan Pro



*CEE (Certificat d'économie d'énergie – MPR (MaPrimeRénov'))
Engagement : 1 an minimum, 2 mois offerts grâce au paiement annuel (jusqu'à 598€ HT offerts). E-secrétariat : jusqu'à 100 appels / mois puis tarification sur mesure en fonction du volume d'appels.