

DOSSIER SPÉCIAL

L'HÔTEL, UN BÂTI AUX ÉVOLUTIONS PLURIELLES

INTERVIEW

Ingérop et sa place
dans l'ingénierie
européenne

[Lire l'article](#) ➔

VISITE

Quand Spurgin
industrialise les murs
bois-paille !

[Lire l'article](#) ➔

TRIBUNE

Anticiper
les défaillances :
les conseils d'un avocat

[Lire l'article](#) ➔

DOSSIER SPÉCIAL CONSTRUCTION HÔTELIÈRE 05

- Point sur l'investissement dans l'immobilier hôtelier
- Comment les architectes abordent la construction hôtelière ?
- RE2020 et hôtels : ce qui change depuis mai 2026
- Rénovation des hôtels : l'exemple de Dieppe

INTERVIEW 24

- Ingérop renforce son expertise européenne et urbaine

VISITE 28

- Murs bois-paille : Spurgin vise les grands chantiers

TRIBUNE 32

- Les conseils d'un avocat pour anticiper les défaillances

CONJONCTURE 36

- Un bilan FFB alarmant selon son nouveau président
- Reprise fragile du bâtiment francilien début 2026
- La construction neuve se montre volatile en avril

ARCHITECTURE 46

- Une maison de quartier contemporaine à Toulouse
- 34 logements sociaux et une crèche livrés à Paris
- À Athènes, le Parthénon libéré de ses échafaudages

👉 Suivez-nous sur :



| Spotify



| Apple Podcast



Voilà, c'est l'été ! Les vacances approchent et la saison des hôteliers commence... Si l'institut d'études Xerfi note chez les Français une baisse de l'hébergement – marchand comme non marchand –, l'investissement comme la construction semblent bien se comporter dans l'immobilier hôtelier, note un de ses experts.

Le rebond post-Covid et le retour de la clientèle internationale n'y sont pas étrangers. D'autant que le bâti hôtelier évolue, tant dans une mixité de formats que d'usages.

En témoignent les architectes, qui tendent à répondre à une demande de nouvelles expériences. Et les démarches sont variables selon les projets : conception bioclimatique, hybridation voire « *théâtralité dans le projet décoratif* » parce que... pourquoi pas ? L'hôtel est un terrain de jeu pour la maîtrise d'œuvre, après tout.

Pour autant, les règles techniques demeurent cruciales. Car l'hôtel est un lieu à forte intensité d'usage et dont la construction neuve est soumise depuis le 1er mai dernier à la RE2020. Divers indicateurs sont à

surveiller : : besoin bioclimatique, IC énergie, IC construction mais aussi les degrés-heures d'inconfort. Un point important, quand on sait que, face aux chaleurs de plus en plus lancinantes, le confort d'été devient un impératif dans le bâti, y compris hôtelier.

En revanche, du côté de Dieppe, la canicule est parfois moins crainte que la menace des tempêtes violentes. En janvier dernier, Gorette et ses vents à près de 200 km/h ont fragilisé certains bâtiments. Les travaux de rénovation deviennent donc un impératif pour renforcer des hôtels anciens, mais aussi mieux les isoler thermiquement ou remplacer des moquettes usées par le temps.

C'est une escapade dans le bâti hôtelier que vous propose le dossier du mois de juillet.

Bonne lecture !



Virginie KROUN
Journaliste

UNE LARGE PALETTE DE **MATIÈRES**
ET DE **NUANCES** POUR TOUS VOS INTÉRIEURS !

**DÉCOUVRIR LA COLLECTION
D'ENDUITS DÉCORATIFS**



**GRAND CHOIX DE
TEINTES**



IMMOBILIER HÔTELIER : L'INVESTISSEMENT EN PLEINE REPRISE ?

L'investissement hôtelier repart en France depuis ces dernières années. Quels facteurs expliquent cette tendance ? Quels freins peuvent gripper la machine ? Quel futur pour le marché de l'immobilier hôtelier ? Le point avec un expert de Xerfi.

Comment s'en sort le marché de l'immobilier hôtelier en France, dans un monde post-pandémie et qui a enchaîné ces quatre dernières années deux crises inflationnistes ?

« On reste en dessous des niveaux des classes d'actifs de type bureaux, commerces, logistique, mais l'hôtelier se comporte plutôt bien », nous confie Vincent Desruelles, directeur d'études dans le domaine de l'immobilier, du bâtiment et des services chez Xerfi.

L'institut privé a publié fin 2025 une étude intitulée « *L'immobilier hôtelier et touristique à l'horizon 2028* ». Celle-ci se penche sur divers types d'actifs : hôtels, résidences de tourisme ainsi que villages de vacances.

L'investissement dans le bâti hôtelier — c'est-à-dire les transactions majoritaire-

ment sur l'existant — représente 3 milliards en 2025. Soit une croissance de 11 % par rapport à 2024 (2,5 milliards d'euros) et entre 15-20 % des volumes d'investissements. Une dynamique qui s'inscrit dans la continuité d'un redémarrage depuis 2022.

Le niveau de transactions se rapproche, voire dépasse les années précédant la trêve Covid : des performances à plus de 3 milliards d'euros en 2015-2016, mais à moins de 2 milliards sur la période 2017-2018.

« Il y a eu ce rebond consécutif à la crise Covid-19 qui s'est plutôt confirmé ensuite : la fréquentation, le chiffre d'affaires des hôtels et le revenu par chambre, qui est l'indicateur de référence, se sont plutôt bien comportés. Notamment grâce au retour de la clientèle internationale en France. C'est plutôt

favorable pour l'investissement hôtelier », commente M. Desruelles.

Autre moteur de croissance : le recours au modèle « asset light », qui permet de dissocier détention des murs et l'exploitation de l'hôtel. *« C'est une tendance qui a beaucoup émergé il y a quelques années [avec une accélération durant les années 2000], notamment à travers Accor qui avait filialisé au départ son activité immobilière dans une société distincte qui est aujourd'hui complètement indépendante »,* retrace l'expert de Xerfi. Un modèle qui enrichit l'offre d'investissements et le nombre d'acteurs sur le marché.

D'autant que le parc hôtelier demeure une constellation d'hôtels indépendants ou familiaux, concentrant trois-quarts des établissements. Or, ces structures sont souvent sous-capitalisées et doivent se repositionner à travers des stratégies de création de valeur, de montée en gamme et même de changement d'enseigne.

« Ils peuvent être regroupés parfois dans ce qu'on appelle des chaînes volontaires, comme Logis Hôtels, dans lesquelles l'établissement n'est pas détenu par la chaîne. L'exploitant est lié au réseau par un contrat d'adhésion mais conserve une forte autonomie », nous décrit Vincent Desruelles.

Gare toutefois à la baisse de fréquentation des Français, estimée à -2 % par Xerfi au sein d'hébergements marchands (hôtels, locations de vacances) et non marchands (résidence secondaire, chez un proche). La faute notamment au contexte inflationniste des dernières années, qui a probablement grippé les déplacements touristiques (séjours écourtés, voire mis de côté). *« Cette baisse résulte aussi d'une*

nouvelle hausse des nuitées des Français passées à l'étranger », observe également Xerfi.

D'ailleurs, à l'échelle géographique, la moitié des transactions concernent l'Île-de-France. Le reste est partagé entre les grandes métropoles et les zones littorales. Sur ces dernières, Xerfi constate un intérêt marqué pour les zones tempérées comme la Bretagne et la Normandie, *« au détriment des côtes méditerranéennes ».* Pourquoi ? Les aléas climatiques de plus en plus chaotiques, entre canicule, pluies diluviennes et incendies ravageurs.

Plus construction ou rénovation ?

Le changement climatique nécessite aussi la rénovation des actifs hôteliers. Une étape déjà inévitable pour l'entretien courant et l'embellissement d'un établissement exposé à une forte intensité d'usage, mais aussi face à un souci de sobriété énergétique.

« Aujourd'hui, l'hôtellerie porte des enjeux autour de l'énergie depuis 2022. Les hôtels concentrent des grosses sources de consommation d'énergie : chauffage, climatisation, eau chaude », nous expose Vincent Desruelles. Si les plans d'actions Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG) sont bien intégrés par des grands groupes, est-ce le cas pour ces structures indépendantes qui surplombent le paysage hôtelier ? *« Avec les épisodes de changement climatique qui vont se succéder, cela fait partie des impératifs, a priori, pour un exploitant hôtelier »,* souligne le directeur d'études de Xerfi.

Pareil pour la construction, car depuis le 1er mai 2026, la RE2020 s'applique pour dix nouvelles catégories de bâtiment, dont

les établissements hôteliers. Et l'enjeu est de taille, alors que, toujours d'après le baromètre Xerfi, les permis de construire dans l'immobilier hôtelier s'établissent à 550 000 m², bondissant de plus de 20 % comparé à 2024. Les volumes demeurent toutefois inférieurs à 780 000 m² enregistrés en 2019, comme aux 600 000 m² autorisés en moyenne annuellement entre 2015 et 2019.

Les freins à la construction hôtelière sont les mêmes cités pour la construction en général : taux d'intérêt instables, hausse des coûts ainsi que des réglementations urbanistiques. Car tout projet neuf doit cocher des cases tantôt patrimoniales, tantôt environnementales, avec enjeux de sobriété foncière et de biodiversité.

“

« L'intérêt d'une transformation en hôtel, c'est que contrairement à une transformation en logement, le bureau sera probablement mieux adapté à un découpage »

**Vincent Desruelles,
directeur d'études dans le domaine de
l'immobilier, du bâtiment et des services
chez Xerfi**

Un gisement hôtelier existe cependant selon Vincent Desruelles : la reconversion de bureaux vides. « *L'intérêt d'une transformation en hôtel, c'est que contrairement à une transformation en logement, le bureau sera probablement mieux adapté à un découpage, avec des*

chambres plus petites et qui auront toutes un accès extérieur et des espaces (buanderies, restauration...) plus en profondeur, parce que les bâtiments de bureau sont plus épais », avance l'expert de Xerfi. « *C'est un peu la même logique que pour les résidences étudiantes.* »

L'hôtel du futur aux multiples facettes

Comme l'étude de Xerfi se projette sur l'immobilier hôtelier et touristique d'ici 2028, à quoi ressemblerait l'hôtel du futur ? La réponse de Vincent Desruelles se résume à un mot : la mixité. Mixité de formats et de gammes, afin d'attirer les habitués des meublés touristiques et friands de nouvelles expériences. Parmi elles, on retrouve les *hostels*, accueillant en leur sein dortoirs, chambres familiales et classiques.

Des Appart'hôtels de nouvelle génération arrivent aussi de plus en plus sur le marché. Leur crédo : proposer des appartements, chambres accessibles avec très peu de personnel et un modèle un peu haut de gamme. « *Ils visent notamment des professionnels qui font un peu déborder les week-ends, leurs déplacements sur des week-ends avec amis ou famille* », décrit le directeur d'études de Xerfi.

Mixité également des usages, incarnée par des hébergements de type coliving. Fortement présent en milieu urbain, ce modèle combine différents types de séjour (courte, moyenne et longue durée) et espaces (travail, restauration et vie commune). Des opérateurs Babel Community, Ecla ou Zoku incarnent cette tendance de l'industrie hôtelière, dont l'avenir s'annonce pluriel !

V.KROUN

Pour tout ce qui compte vraiment.

Atlantic, on est là.



Découvrez
comment
Atlantic est là
pour vous

Aux côtés des pros du confort thermique au quotidien.

Réactivité, service et proximité : on est là pour vous,
pour que votre expertise fasse toujours la différence.



atlantic

• MARQUE FRANÇAISE • RECOMMANDÉE PAR LES PROFESSIONNELS • SOLUTIONS CONNECTÉES



CONSTRUCTION HÔTELIÈRE : ENTRE STANDARDISATION GLOBALE ET ANCRAGE TERRITORIAL

Projet d'architecture d'intérieur de la Maison Hamelin conçu par Michaël Malapert ©Christophe Bielsa

Elle constitue un secteur clé de l'urbanisme et de l'architecture contemporaine, la construction hôtelière reflète les mutations économiques, sociales et environnementales.

La conception hôtelière connaît aujourd'hui une phase de recomposition, sous l'effet de l'évolution des pratiques de voyage, des attentes sociétales et des contraintes écologiques. Rentabilité, image de marque, expérience utilisateur, mais aussi inscription urbaine, qualité d'usage et responsabilité environnementale constituent des enjeux contemporains pour une pratique longtemps dominée par des modèles standardisés.

Un secteur en mutation

Le secteur hôtelier connaît une transformation profonde, portée par l'évolution des attentes des voyageurs et par les impératifs écologiques. Les établissements cherchent désormais à se différencier. Néanmoins, l'hôtel reste avant tout un objet économique. Les logiques de chaîne, de franchise ou de gestion déléguée imposent des cadres

programmatisés précis et une forte reproductibilité des modèles. Pour l'architecte, la marge de manœuvre est réduite, il doit composer avec des surfaces normées, des trames répétitives ainsi que la rationalisation des circulations et des techniques.

Malgré tout, ces contraintes n'excluent pas la qualité architecturale, bien au contraire. C'est ainsi que l'architecture hôtelière évolue. Sa conception exige une grande précision dans l'articulation des flux clients, du personnel et des livraisons mais aussi dans la gestion et l'aménagement des espaces.

Le projet se joue souvent à travers ses façades, ses rez-de-chaussée actifs, ses espaces communs capables de dépasser leur fonction première pour devenir de véritables lieux de vie. La frontière entre hôtel, logement, bureau et équipement

tend aussi à s'estomper. Les espaces hôteliers comme les restaurants, les rooftops, les salles de sport, les bars ou les espaces de travail partagés, s'ouvrent à tous. Cette hybridation répond à la fois à des enjeux économiques et urbains.

De même, la recherche de lieux d'exception pour accueillir les équipements hôteliers pousse les acteurs à innover dans la conception de ces derniers, en réinterprétant l'architecture traditionnelle sous un prisme contemporain.

Mais comment les architectes abordent les constructions hôtelières ? Stéphanie Ledoux et Reda Amalou, les deux associés de l'agence d'architecture et AW² Architecture et Interiors, déclarent : « *La démarche d'AW² s'affirme d'abord dans une approche "ouverte" qui repose sur les notions d'idée et de contexte, dans toutes nos typologies de projet. Elle repose sur une lecture fine du lieu et sur une compréhension du contexte — culturel, climatique, programmatique et économique — qui nourrit le projet. Nous privilégions l'usage de ressources locales pour aboutir à une architecture pensée comme une réponse juste, à la fois au site et à ses enjeux. La conception de nos projets s'inscrit dans une approche bioclimatique, qui interroge dès l'amont l'implantation, l'intelligence de l'enveloppe, la relation aux ressources locales et l'optimisation des besoins énergétiques.* »

D'autre part, Michaël Malapert, l'architecte d'intérieur spécialisé dans la création d'espaces de vie d'exception et d'expériences inoubliables déclare : « *Les hôtels sont des conceptions particulières car elles sont soumises à des contraintes bien spécifiques. D'abord ce sont des ERP (établissements qui reçoivent du public) avec des règles précises liées à la sécurité incendie*

et à l'accessibilité PMR qui doivent s'appliquer. Ensuite ce sont des établissements qui sont nettoyés en permanence et qui reçoivent beaucoup de passages, on doit donc les penser pour être résistants. » L'architecte précise par ailleurs que l'utilisateur attend de ces lieux qu'ils proposent une expérience, qu'ils racontent une histoire ou qu'ils offrent du confort et des services.



« Nous insufflons une certaine théâtralité dans le projet décoratif pour qu'il puisse toucher le client et lui transmettre une histoire ou une expérience »

**Michaël Malapert,
architecte d'intérieur**

« Ces services sont de plus en plus larges et couvrent tous les besoins d'une journée de travail ou de détente. » Ainsi, le processus de création de l'agence établie à Paris, consiste à analyser un quartier, un bâtiment, un contexte mais aussi une culture pour proposer un projet qui a du sens. « *Nous insufflons une certaine théâtralité dans le projet décoratif pour qu'il puisse toucher le client et lui transmettre une histoire ou une expérience.* » Mais comme les projets hôteliers sont souvent assez longs, « *il faut donc anticiper certains changements ou adapter le projet en cours de route. Il faut enfin accompagner son ouverture dans la communication et l'organisation des espaces pour que la montée en puissance se fasse sereinement* »,

souligne l'architecte d'intérieur qui a réalisé entre autres la Maison Hamelin, un établissement hôtelier situé dans le quartier de la mode à Paris et qui décline l'univers d'une maison de couture dans tous ses espaces. Il s'agit d'un séduisant hôtel qui s'est glissé dans l'écrin d'un immeuble de bureaux et propose une expérience unique aux visiteurs.



Six Senses Crans-Montana par AW² ©JUAN JEREZ

La conception architecturale entre fonctionnalité, identité et durabilité

Pendant plusieurs décennies, l'hôtel a été un terrain privilégié pour une architecture spectaculaire, destinée à attirer une clientèle internationale. Pour marquer leur territoire, les nouveaux hôtels adoptent une architecture innovante. Cette approche persiste dans certains contextes métropolitains ou touristiques, mais elle est aujourd'hui concurrencée par une recherche accrue d'ancrage territorial.

De plus en plus de projets revendiquent une relation étroite avec leur environnement en réinterprétant des typologies locales ou en ayant recours à des matériaux issus du contexte. Offrant une expérience qui dépasse le simple hébergement, l'hôtel devient un intermédiaire entre le visiteur et le

territoire. Cette évolution confère à l'architecte un rôle stratégique pour engendrer une architecture capable de dialoguer avec l'histoire, le lieu et les usages.

De même, la construction hôtelière est confrontée aux enjeux environnementaux. La certification LEED ou BREEAM deviennent les nouveaux standards qui valorisent la performance environnementale des bâtiments. Ainsi, le modèle hôtelier traditionnel est mis à l'épreuve par les objectifs de sobriété et de réduction de l'empreinte carbone.

Face à ces défis, les réponses architecturales se diversifient comme le recours à des structures réversibles, des matériaux durables mais aussi l'anticipation de la transformation future des bâtiments. Les exemples sont nombreux et les idées de plus en plus innovantes comme les adresses italiennes emblématiques de la Lungarno Collection qui cultive une vision singulière de l'hospitalité : celle d'hôtels conçus comme de véritables bibliothèques vivantes, où chaque livre, chaque photo, chaque objet raconte une histoire. À Milan, Florence et Rome, chacune des adresses de la collection hôtelière de la famille Ferragamo décline ce concept à sa manière, en résonance avec l'âme de la ville.

« L'hospitality est de mon point de vue un secteur dynamique qui évolue sans cesse. Des évolutions sont en cours dans le secteur hôtelier avec l'arrivée de nouveaux acteurs. Les espaces de vie sont vraiment devenus le cœur de l'hôtel, ils permettent de mélanger une clientèle locale et internationale. Et ils sont bien souvent le déclencheur du choix des clients. Cela implique une certaine porosité

entre l'hôtel et son environnement », expose Michaël Malapert.

Il abonde : « Dans les chambres, le format appartement prend de plus en plus de place dans l'offre hôtelière. Il permet d'envisager des séjours plus longs dans des codes plus domestiques. La clientèle s'attend aujourd'hui à vivre une expérience durant son séjour, cela implique de penser les espaces pour qu'ils soient immersifs et évolutifs en fonction des heures de la journée. Et que l'ensemble des éléments racontent une même histoire : de la carte du restaurant au choix des aménités dans les chambres. Cela passe aussi, dans les projets premiums et luxes sur lesquels nous travaillons en France et à l'étranger, par l'analyse de savoir-faire locaux que l'on revisite et par des collaborations avec des artistes. »



Hôtel Merville par le Studio Briand&Berthereau
©Paris Picture Club

Les architectes d'intérieurs et designers Joran Briand et Arnaud Berthereau du Studio Briand&Berthereau déclarent : « L'hôtellerie connaît aujourd'hui une diversification extrêmement forte de ses concepts : hôtels lifestyle, résidences hôtelières haut de gamme, hostels nouvelle génération, hôtels hybrides, hôtels de plein air réinventés... Cette diversité traduit autant une évolution des attentes des voyageurs qu'une volonté des exploitants de se

différencier dans un marché devenu très concurrentiel. Les frontières entre hôtellerie, logement temporaire, coliving, coworking ou lieux de vie sont désormais beaucoup plus poreuses. Cette émulation pousse les concepteurs à développer des identités plus affirmées et des expériences plus ciblées selon les usages, les temporalités ou les profils de clientèle. Le client recherche aujourd'hui davantage qu'une chambre : il attend une ambiance, une flexibilité d'usage, une expérience globale et une véritable connexion avec le lieu qu'il visite. »

Mais ce n'est pas tout, nous assure le duo qui possède à son actif plusieurs références d'établissements hôteliers. « On observe également une évolution des constructions hôtelières elles-mêmes, avec des projets plus attentifs à la durabilité, à la modularité des espaces et à leur ancrage dans les territoires. Architecture, matériaux, artisanat local ou références culturelles participent désormais pleinement à l'identité des projets. Les hôteliers cherchent aujourd'hui à créer des lieux capables d'évoluer dans le temps tout en proposant une expérience plus singulière, contextualisée et durable. »



Coucou Cabanes Moret par AW² ©AW²

À leur tour, les architectes de AW² Architecture Interiors (Stéphanie Ledoux et Rida Amalou) qui conçoivent des réalisations prestigieuses et variées dans quarante pays différents, soulignent : « Aujourd'hui, la grande majorité des

marques hôtelières a compris que la qualité était liée au contexte et à la capacité à transmettre un univers à un client. Les marques ne se positionnent plus uniquement sur leurs standards mais surtout sur leur capacité à faire comprendre un lieu et à créer une résonance entre le visiteur, le "guest", et le lieu, le contexte. Il s'agit de proposer une expérience, de voyager et de découvrir un endroit que l'on ne connaissait pas auparavant. Lorsque les clients séjournent dans un hôtel, que vont-ils retenir de cette expérience ? Qu'est-ce qui marquera leur mémoire ? C'est là que l'architecture peut faire la différence. »

Donnons un exemple marquant du travail de l'agence, le projet de Six Senses réalisé à Crans-Montana, en Suisse, où le duo a souhaité développer l'expérience d'un voyage depuis les entrailles de la montagne jusqu'à la cime des conifères, guidé par la lumière. « *Notre intention était de créer à la fois un fort impact visuel mais aussi au toucher avec les matériaux.* »

Senses Crans-Montana prend place directement sur la piste de ski. La communion avec l'environnement est ainsi palpable et elle est complétée par le choix des matériaux comme le quartzite et les essences de mélèze et chêne pour l'extérieur et l'ardoise pour la toiture. L'intérieur se caractérise par la présence des matières naturelles comme la pierre polie, le bronze antique brossé et texturé ainsi que des finitions de mur atypiques, inspirées des broderies artisanales locales.

Nous pouvons trouver entre autres le cuir naturel épais, le coton, le feutre mais aussi des tapis confortables en laine. De même, dans une démarche bioclimatique engagée et après avoir réalisé quatre cabanes qui rejoignent 25 existantes pour le projet des

Coucoo Cabanes situé à Chassey-lès-Montbozon, AW² conçoit une nouvelle génération de cabanes, dans un site naturel protégé, en région parisienne, près de Fontainebleau. Il s'agit d'un projet qui repense plus en amont la relation au site comme l'expérience d'un luxe essentiel proposée au client.

La construction hôtelière, par la complexité de ses contraintes et la diversité de ses acteurs, constitue un formidable terrain d'expérimentation pour les architectes, les urbanistes ainsi que les paysagistes.

Dans un contexte de mutation du tourisme et de remise en question des différents modèles de développement, l'hôtel engage, au-delà de l'objet architectural, une réflexion sur la manière dont nous accueillons, habitons et partageons les territoires.

Construire un équipement hôtelier aujourd'hui, c'est créer une expérience, respecter l'environnement, et inscrire l'architecture dans une démarche de durabilité et d'innovation.

S.HOH

BANKIZ

Le configurateur de FDES **URSA**

Le site pour créer en quelques clics,
les FDES vérifiées au format A2
des isolants URSA



LA DONNÉE ENVIRONNEMENTALE AU SERVICE DE VOS PROJETS RE2020

Dans le cadre de la RE2020, l'évaluation de l'impact environnemental des bâtiments neufs repose sur une Analyse de Cycle de Vie (ACV) intégrant les FDES des produits de construction.

Pour accompagner cette exigence et favoriser des solutions toujours plus durables, **URSA a développé BANKIZ.**

Cet outil innovant met à disposition les **données environnementales des gammes d'isolants URSA** et facilite leur **adaptation à chaque projet**, en toute simplicité.

BANKIZ : concilier performance environnementale, conformité réglementaire et efficacité projet.



COMMENT CA MARCHE ?

1. **Créez un compte gratuitement.**
Il vous permettra de retrouver toutes vos FDES.
2. **Lancez le configurateur,** entrez le produit à configurer ou laissez-vous guider !

→ **TESTEZ-LE DÈS MAINTENANT**



RE2020 : LES NOUVEAUX DÉFIS DE LA CONSTRUCTION HÔTELIÈRE

Depuis le 1er mai 2026, les hôtels neufs sont soumis à la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Le secteur, resté sous la RT2012, intègre désormais le cadre réglementaire commun aux logements et aux bureaux. Mais cette évolution s'accompagne de défis spécifiques.

Depuis le 1er mai 2026, tout permis de construire hôtelier déposé doit respecter la RE2020. Avec cette évolution, le secteur doit désormais intégrer des exigences renforcées en matière de performance énergétique, d'empreinte carbone des matériaux et de confort d'été. Des critères qui vont influencer les arbitrages liés à la conception des bâtiments, des systèmes techniques aux matériaux retenus dans les futurs établissements.

La fin du « saucissonnage » réglementaire

Pour les bureaux d'études intervenant sur des programmes mixtes, l'entrée des hôtels dans la RE2020 modifie les méthodes de conception. Jusqu'à présent, ces opérations nécessitaient de distinguer les usages et d'appliquer des cadres

réglementaires différents selon les parties du bâtiment.

« Il fallait saucissonner le bâtiment en deux, appliquer la RE2020 sur la partie bureau et logement, et la partie hôtel était soumise à la RT2012 », résume Nathalie Tchang, directrice-associée au sein de Tribu Energie, un bureau d'études spécialisé dans l'accompagnement énergétique et environnemental des bâtiments. L'ingénieure a aussi participé à l'élaboration réglementaire de la RE2020.

L'énergie reste le premier chantier

La RE2020 repose sur trois volets. Le premier concerne la performance énergétique. L'indicateur bioclimatique Bbio (Besoin bioclimatique) qui évalue la qualité de l'enveloppe indépendamment

des systèmes techniques installés (chauffage, climatisation, ventilation, etc.) est renforcé. « *Les hôtels seront 20 % mieux isolés en RE2020 qu'en RT2012* », indique Thomas Lemerle, responsable adjoint de l'activité R&D technique au sein de Pouget Consultants, bureau d'études spécialisé en ingénierie énergétique et environnementale des bâtiments.

Le champ des consommations prises en compte s'élargit également, avec l'intégration de postes jusqu'ici exclus comme l'éclairage et la ventilation des parkings ou encore les ascenseurs. Par ailleurs, un nouveau coefficient Cep,nr (Consommation d'énergie primaire non renouvelable), l'indicateur qui mesure la consommation d'énergie primaire non renouvelable, valorise les solutions bas carbone et encourage indirectement le recours aux réseaux de chaleur et aux énergies renouvelables.

Le recours au gaz est, lui aussi, davantage encadré. « *Le gaz seul n'est plus possible en RE2020. Par contre, pour l'instant, on peut toujours installer des pompes à chaleur avec un appoint gaz* », précise l'expert de Pouget Consultants.

Cette possibilité pourrait toutefois évoluer. Une concertation est actuellement menée au niveau ministériel sur une éventuelle suppression du gaz, y compris en appoint, dans les bâtiments tertiaires à l'horizon 2030. Cette perspective soulève des questions pour certains établissements situés dans des zones où le réseau électrique est moins performant. « *Si vous avez un hôtel à 2 000 mètres d'altitude, il peut y avoir quelques soucis* », note Nathalie Tchang.

Le carbone devient un critère de décision

La grande nouveauté de la RE2020 pour l'hôtellerie est l'introduction du carbone, via deux indicateurs : l'IC énergie, lié aux systèmes techniques, et l'IC construction, lié aux matériaux. C'est sur ce dernier que les professionnels du BTP hôtelier pourraient être amenés à faire évoluer leurs pratiques. Un sujet qui concerne notamment les choix d'aménagement intérieur et de décoration.



« En tant que bureau d'études, dès qu'il y a des décorateurs, on commence un peu à se friter sur la partie carbone »

**Nathalie Tchang,
directrice-associée au sein de
Tribu Energie**

Dans un bureau ou un logement, les aménagements intérieurs représentent généralement une part limitée de l'empreinte carbone du bâtiment. Dans l'hôtellerie, où l'identité des lieux repose largement sur le design et les matériaux, leur poids peut être bien plus important. « *En tant que bureau d'études, dès qu'il y a des décorateurs, on commence un peu à se friter sur la partie carbone* », confie Nathalie Tchang.

L'enjeu tient notamment aux données environnementales utilisées dans le calcul RE2020. Pour bénéficier d'une évaluation spécifique, les produits de construction et

d'aménagement doivent disposer d'une FDES (Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire). Sans cela, des valeurs par défaut, souvent plus pénalisantes, sont appliquées. Or certains matériaux ou équipements importés, parfois retenus pour respecter des standards de décoration internationaux, ne disposent pas toujours de ces données.

« Il y a une exception française. Votre moquette que vous avez l'habitude de mettre, qui est fabriquée à l'autre bout du monde, si elle n'a pas de FDES, elle vous plombe complètement le bilan carbone du projet », illustre l'experte. « Et ce n'est pas la superstructure de l'hôtel qui va pouvoir rattraper tout le poids carbone qu'ils peuvent mettre sur de l'ajout de matière dans les espaces intérieurs. »

Pour les maîtres d'ouvrage, cette évolution implique d'intégrer la question du carbone dès les premières réflexions sur les matériaux et l'aménagement intérieur.

Des bâtiments devant faire face aux fortes chaleurs

Le troisième volet de la RE2020 concerne le confort d'été, évalué à travers l'indicateur DH (degrés-heures d'inconfort). Sa prise en compte est susceptible de faire évoluer la conception des hôtels neufs, en renforçant notamment le recours aux protections solaires extérieures.

« En hôtel, d'habitude, on était plutôt en occultation intérieure, avec des rideaux, des stores intérieurs. Ça, c'est un changement qui me paraît important », souligne Thomas Lemerle de Pouget Consultants.

Brise-soleil orientables, persiennes ou stores extérieurs motorisés figurent parmi

les dispositifs susceptibles de gagner en importance dans les futurs projets, aux côtés d'autres leviers de conception, visant à limiter les surchauffes estivales.

Si la RE2020 s'applique à la phase de conception des constructions neuves, les hôtels de plus de 1 000 m² en activité sont concernés, par le décret tertiaire. Celui-ci impose des objectifs de réduction des consommations énergétiques de 40 % d'ici à 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, assortis d'une déclaration annuelle des consommations sur la plateforme OPERAT.

Les deux réglementations poursuivent ainsi des objectifs complémentaires : l'une fixe des exigences dès la construction du bâtiment, l'autre évalue ses performances énergétiques tout au long de son exploitation.

Des seuils d'apprentissage

Les premières exigences RE2020 applicables aux hôtels restent mesurées afin de laisser au secteur le temps d'intégrer le calcul carbone. « Les seuils sont plutôt souples — c'est plutôt des seuils d'apprentissage. On apprend à compter le carbone dans le secteur hôtelier ; il n'y a quasiment jamais d'ACV (analyse du cycle de vie) qui ont été faites », observe Thomas Lemerle.

Cette première étape sera suivie par des renforcements prévus en 2028 et 2030, avec des seuils carbone progressivement plus contraignants.

Pour les acteurs du secteur, ces évolutions réglementaires introduisent de nouvelles manières d'arbitrer les projets. « On regarde combien ça coûte, mais on regarde aussi combien ça émet de carbone. Cela

modifie quand même pas mal la manière dont on pense les projets ». Dans cette logique, la réhabilitation peut constituer un levier intéressant. En conservant les fondations, le sous-sol et la superstructure existants, un projet peut réduire son empreinte carbone de « 20 à 30 % du poids carbone », selon le spécialiste de Pouget Consultants.

Ce que la RE2020 ne couvre pas encore

L'application de la RE2020 aux hôtels introduit de nouvelles exigences environnementales, mais certains enjeux restent en dehors de son périmètre. La réglementation ne prend pas en compte l'acoustique, la biodiversité, la qualité de l'air intérieur ou encore la consommation d'eau.

« L'eau dans un hôtel, c'est hyper fondamental, ce sont des consommations qui sont astronomiques. Ça, aujourd'hui, ce n'est

pas pris en compte dans la réglementation », souligne Nathalie Tchang de Tribu Energie.

Pour aller plus loin que la réglementation aujourd'hui en vigueur, certains acteurs s'appuient sur des certifications environnementales volontaires comme BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou HQE (Haute Qualité Environnementale). Ces démarches évaluent d'autres dimensions de la performance des bâtiments, comme la gestion de l'énergie, de l'eau, le confort des occupants ou encore l'impact environnemental global, et peuvent constituer un critère de valorisation pour les investisseurs.

La RE2020 constitue un premier cadre commun pour le secteur hôtelier. *« C'est le minimum pour embarquer l'ensemble des acteurs sur une même voie, elle n'a pas la prétention d'être parfaite »*, rappelle Nathalie Tchang.

N.BUCHSBAUM



PACK REPORTAGE LIVE

L'exclusivité dédiée aux exposants du **Paris Builders Show 2026**

Prenez la parole pendant le Paris Builders Show 2026. Valorisez votre présence sur le salon avec un dispositif média clé en main conçu pour prolonger votre visibilité auprès des professionnels du bâtiment.



Interview réalisée
directement sur
votre stand



Diffusion auprès
de l'audience
Batiweb



Relais éditorial,
podcast et
réseaux sociaux



Un contenu
réutilisable pour
votre communication

Ce que comprend l'offre



Préparation de l'interview



Captation vidéo et audio
sur votre stand



Publication sur Batiweb.com



Diffusion podcast



Relais réseaux sociaux



Mise à disposition du contenu

JE DÉCOUVRE L'OFFRE



DIEPPE : LA MUE D'HÔTELS DANS L'UNE DES STATIONS BALNÉAIRES LES PLUS ANCIENNES

Face aux tempêtes, aux enjeux énergétiques et aux obligations d'accessibilité, les hôtels historiques de Dieppe investissent pour moderniser leurs bâtiments, tout en préservant leur identité.

Comment adapter l'une des stations balnéaires les plus anciennes de France ? À Dieppe (Seine-Maritime), dès le XIX^{ème} siècle, sous l'impulsion de Napoléon III, le tourisme et l'engouement pour les bains de mer se développent et attirent une partie de l'élite parisienne. La ville normande connaît ensuite, dans le début du XX^{ème} siècle, une apparition d'un casino, d'hôtels et autres établissements destinés à attirer les touristes.

Certains ont été rasés lors de la Seconde Guerre mondiale ou convertis en immeubles. D'autres complexes comme celui de la Tour aux Crabes, qui concentre un hôtel spa et un restaurant, ont vu le jour beaucoup plus récemment, en réussissant l'exploit de s'inscrire dans les anciens remparts de la ville normande.

Mais pour les hôtels anciens qui occupent toujours leur mission d'origine, la

rénovation devient un impératif pour se mettre à la page et répondre aux exigences de la clientèle.

« *Si vous voulez un établissement qui fonctionne et qui soit aux normes, il faut investir en permanence* », résume Éric Tanvet, le gérant de l'hôtel Windsor à Dieppe. « *Que ce soit en termes de fonctionnalité, de mise aux normes de sécurité, de peinture...* »

Il y a une quinzaine d'années, le Windsor a remplacé l'ensemble de ses menuiseries par du double vitrage. « *C'est quelque chose que vous prenez en considération, ne serait-ce que pour un point de vue économique de réduction des coûts* », poursuit Monsieur Tanvet. Une réduction des coûts que permet en effet une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques qui en résulte. Plus récemment, il a aussi fait installer des dalles moquette dans ses chambres pour

plus de confort. « *Pour les moquettes, soit vous les changez parce qu'elles sont usées, soit vous les changez parce que vous avez une clientèle qui peut être allergique aux acariens.* »

Situé en face de la mer, l'établissement comprend plusieurs bâtiments. L'un d'entre eux aurait été une maison d'un haut gradé des armées napoléoniennes.

Devant l'âge avancé de la structure, Éric Tanvet affirme qu'il veut se montrer pragmatique et « *anticiper les besoins* », notamment compte tenu des éléments naturels pouvant dégrader l'extérieur de l'hôtel. « *La plage la plus proche de la capitale* », comme aime se décrire la ville de Dieppe, est en effet loin d'être immunisée contre les intempéries.

« *En ce qui concerne les rénovations extérieures sur les bâtiments existants, ils ont été conçus en tenant compte du fait qu'ils étaient face à la mer et que l'on était sujet à des tempêtes. Donc les structures sont suffisamment solides. Cela dit, l'usure du temps fait que vous êtes bien sûr obligés de faire un certain nombre de rénovations au fur et à mesure que des problèmes se présentent.* »

Du côté de l'hôtel Aguado, c'est même un combat permanent contre les éléments que nous décrit sa directrice Christine Bert.

« *On fait des travaux tous les ans* », explique-t-elle, en évoquant notamment le remplacement régulier des fenêtres, qu'elle fait vérifier chaque année. « *Mais on fait les choses par étape. Donc on est tout le temps en travaux en hiver pour ne pas gêner les touristes.* » Édifié par les grands-parents de Madame Bert dans les années 1950 sur les ruines d'une ancienne manufacture de

tabac, l'histoire du lieu s'écrit au gré des transformations. Une histoire de famille, elle est donc la troisième génération à la tête de l'établissement, qu'elle voit comme un avantage indéniable quant à la connaissance des lieux.

Elle assume par exemple entièrement d'avoir « *fait le choix du chaud* », concernant sa priorité des rénovations permettant d'augmenter la performance énergétique de l'Aguado. Selon elle, le choix fait par son père de placer des matériaux de la marque allemande Villeroy & Boch sur la façade originelle, à base de pierre grise, a été décisif pour la bonne isolation thermique. « *C'était énorme comme dossier puisque c'était extrêmement innovant par rapport à l'époque, c'était un sujet qui n'existait pas. Et donc l'hôtel est extrêmement bien isolé.* »

Une décision au bon moment, d'autant qu'elle a été rendue possible par la sortie au même moment de l'Aguado de la copropriété qui le liait aux cinq bâtiments qui l'entourent. « *Tout ce que l'on a fait au niveau développement durable, on n'aurait jamais pu le faire si l'on y était restés. Si vous avez 90 personnes qui doivent donner leur accord pour vos travaux d'hôtel, il faut laisser tomber !* »

En raison de l'emplacement du bâtiment, dans un espace soumis aux vents, la technique du courant d'air semble suffire à rendre les températures supportables. Selon Christine Bert, les épisodes de forte chaleur sont de toutes façons encore trop peu fréquents à Dieppe pour envisager l'installation d'une climatisation dans sa situation. Un équipement qu'elle juge de toutes manières « *pas écologique* ».

« *Vu notre emplacement, j'ai acheté du coup des ventilateurs sur pied, des espèces de*

petites tours que je prête aux clients pour les trois jours dans l'année où il fait trop chaud. Mais l'année dernière, on ne me les a même pas demandés. »

En mars, la directrice de l'hôtel a ainsi choisi de fermer une semaine pour privilégier l'installation d'une chaudière. *« Cela fait deux ans que j'étais en étude pour la changer »,* reprend-elle. Jusqu'alors, l'hôtel était équipé d'une installation surdimensionnée. La piste de la pompe à chaleur a été abandonnée, notamment en raison des contraintes architecturales des lieux. C'est finalement une chaudière plus compacte et installée dans le sous-sol du bâtiment principal qui a eu la préférence de Madame Bert. L'Aguado a aussi conservé ses radiateurs en fonte, tout en modernisant leur pilotage pour permettre aux clients de *« pouvoir mettre 2 degrés de plus ou de moins sur la tablette de leur chambre »*.

En plus des rénovations nécessaires au confort des touristes face aux températures extrêmes, les hôtels doivent aussi réfléchir à leur accessibilité pour les personnes porteuses de handicap. La loi de 2005 sur le handicap mentionne bien que les hôtels font partie des ERP (établissements recevant du public), et sont à ce titre obligés d'être accessibles aux handicaps de type : auditif, mental, moteur, psychique et visuel.

Les aménagements doivent être apportés aux hôtels en ce qui concerne notamment l'entrée ou les sanitaires. Pour l'hôtel Windsor de Dieppe, un chemin d'accès sans escaliers permet aux fauteuils roulants de trouver leur route vers l'entrée. L'ascenseur et les places de parking réservées aux personnes à mobilité réduite s'inscrivent donc dans cette logique de

respect de la loi de 2005. Mais dans le cas de l'Aguado, cette obligation ne s'applique pas. L'hôtel étant situé dans une zone protégée, il bénéficie d'une dérogation réservée à certaines constructions historiques. *« On a adapté l'hôtel, mais on n'est pas officiellement aux normes »,* reconnaît la dirigeante, presque désolée de ce constat. *« Certaines chaises roulantes peuvent entrer dans l'ascenseur, on a fait des douches à l'italienne »,* liste-t-elle.

Désormais, ce qui préoccupe surtout les professionnels du tourisme normands, c'est la multiplication des tempêtes. En janvier, la tempête Goretti a balayé Dieppe avec des rafales s'approchant des 130 km/h et des coupures d'électricité pour 63 000 habitants de la Seine-Maritime. En prévision de son passage, Christine Bert avait fait venir un spécialiste des fenêtres, pour les barricader de l'intérieur, et n'avait pas constaté de dégâts particuliers.

Mais un second épisode météorologique violent a ensuite arraché une partie de la voûte de l'hôtel en mars, alors que l'Aguado connaissait ses travaux pour la chaudière. *« Les plaques sont tombées sur la route, ça aurait pu tuer quelqu'un ! »,* s'exclame la gérante. Un accident que l'assurance ne prend pas en charge car le second épisode s'est limité à des vents à 95 km/h, pour une prise en charge à partir de vents à 100 km/h. *« Il aurait mieux fallu que ça tombe pendant la première »,* ironise-t-elle. Des tempêtes qui pourraient donc devenir le nouveau chantier d'adaptation d'une station balnéaire bientôt bicentenaire et de ses hôtels, surtout pour ceux qui prennent de l'âge.

R.BARROU

BATIMAT

by  PBS

**28 SEPT.
01 OCT.
2026**
PARIS
PORTE DE VERSAILLES



LE BÂTIMENT EN MOUVEMENT

REPENSER. RESTAURER. RÉINVENTER.

Built by
RXK In the business of
building businesses



batimat.com

 **PARIS
BUILDERS
SHOW**

A portrait of Yves Metz, a middle-aged man with grey hair, wearing glasses, a dark blue suit, a light blue shirt, and an orange tie with a small blue pattern. He is smiling slightly and looking directly at the camera.

YVES METZ

INGÉROP : « NOUS AVONS L'AMBITION D'ÊTRE PLUS VISIBLES EN EUROPE »

Rencontre avec Yves Metz, président du groupe Ingérop. Le spécialiste de l'ingénierie de la construction tend à développer sa présence en Europe. En témoigne sa dernière acquisition d'un cabinet d'architectes allemand.

Né en 1962 sous le nom de SEEE, Ingérop a été rebaptisé ainsi dans les années 90 afin d'affirmer son identité d'expert de l'ingénierie de la construction en Europe. La société emploie 3 800 personnes, dont la majeure partie sur ce continent, où elle mène des opérations d'acquisition, dont récemment le cabinet Bollinger + Fehlig Architekten.

Les détails de la stratégie du groupe nous sont dévoilés par son président Yves Metz, qui nous partage également sa vision de la ville du futur.

Pouvez-vous présenter la société Ingérop ?

Yves Metz : Ingérop est un groupe d'ingénierie dans le secteur de la construction, actif sur 7 grands secteurs d'activité : bâtiment, énergie, industrie, eau, infrastructure mobilités, transports et ville. Nous réalisons 68-69 % de notre activité en France et donc un petit tiers de l'activité se fait à l'international, dont les deux tiers restants en Europe.

Quelles références chantiers pouvez-vous nous citer ?

Y.M : Côté infrastructures, nous avons travaillé sur toutes les lignes à grande vitesse en France, dont Bretagne - Pays de la Loire ou Sud-Europe Atlantique. Nous travaillons aujourd'hui en Angleterre sur la High Speed 2 et sommes également actifs sur la ligne à grande vitesse des Pays baltes, Rail Baltica. Côté Grand Paris Express, nous sommes maîtres d'œuvre de plusieurs lignes, 15 Sud, 15 Ouest, 17 et 18. À cela s'ajoutent des projets à Montréal, à Abidjan ou en Espagne.

Côté bâtimentaire, on peut citer quelques réalisations parisiennes : la rénovation du Grand Palais, la canopée des Halles, le Tribunal de grande instance dans le 17^e arrondissement ou la Philharmonie de Paris. Ingérop est également maître d'œuvre du Grand Hôpital Universitaire Paris-Nord, nouvel établissement que l'Assistance publique des Hôpitaux de Paris réalise à Saint-Ouen.

Notre ambition pour cette année est de poursuivre notre croissance, externe ou organique. Notre bonne santé financière nous donne la capacité d'intégrer de nouvelles compétences : nous avons ainsi l'ambition en France d'être un acteur encore plus visible dans le secteur des transports et avons également le souhait d'être plus visibles en Europe, notamment dans les pays limitrophes de la France.

Est-ce que l'acquisition du cabinet d'architecture allemand Bollinger + Fehlig Architekten va dans ce sens ?

Y.M : C'est une société qui nous a rejoints maintenant il y a un mois. Elle présente par ailleurs le gros avantage d'être à Berlin, une ville dans laquelle nous étions assez peu implantés.

Avant l'acquisition de Bollinger + Fehlig, sur un effectif de 450 personnes en Allemagne, nous avions déjà une bonne vingtaine d'architectes en interne qui travaillaient sur des bâtiments plutôt industriels ou des laboratoires.

Nous disposons également en Allemagne d'une compétence assez large en matière bâtimentaire, soit en structure, géotechnique, mais également dans la physique du bâtiment et l'ensemble des

corps d'état techniques : ventilation, chauffage, électricité.

Nous considérons toutefois que pour proposer une offre globale à nos clients allemands, investisseurs, promoteurs, il fallait leur apporter en sus la compétence architecturale : c'est l'apport de l'agence Bollinger + Fehlig Architekten, qui disposait de plus de références propres globales, tant en bâtiments publics que privés.

N'oublions pas la dimension sociétale et d'intégration de l'humain dans le bâtiment et dans son environnement qu'apportent les architectes, une dimension-clé de la ville de demain.

Décririez-vous Ingérop comme un spécialiste de la fabrique de la ville ?

Y.M : Effectivement, nous sommes présents sur l'ensemble des champs qui permettent de concevoir la ville, à travers nos différentes activités, même si nous sommes également actifs par ailleurs sur les grandes liaisons ferroviaires ou autoroutières, ou sur de grands équipements tels que les centrales nucléaires, les grands ports commerciaux ou des équipements liés à la défense.

Comment voyez-vous le futur de l'aménagement urbain ?

Y.M : Les enjeux sont immenses et nous les partageons avec tous les acteurs, notamment au sein de la fondation Palladio, dont nous sommes l'un des membres actifs, et qui réfléchit à la ville de demain dans toutes ses composantes et agit non seulement sous l'angle de sa construction, mais également de son bien-vivre.

Et cette notion de bien-vivre n'est plus seulement sociétale, mais elle inclut aussi les notions d'îlots de chaleur urbains et de confort pour s'y déplacer.

Autant de préoccupations auxquelles Ingérop répond par ses travaux de recherche, en particulier avec sa filiale CityClimateX.

Si nos préoccupations de confort thermique urbain existent partout dans le monde, elles ne sont pas encore prioritaires dans de nombreux pays, qui manquent d'infrastructures de première nécessité en matière de transports, de stations de traitement d'eau ou de gestion des déchets, auxquelles Ingérop contribue également.

Au-delà des préoccupations liées aux îlots de chaleur urbains, les besoins actuels de la ville incluent toujours la mise à niveau d'équipements publics existants, dans le secteur de l'éducation ou de la santé par exemple, pour en limiter la consommation énergétique. La transition digitale nous aidera à apporter des solutions innovantes, la donnée, utilisée à bon escient pouvant contribuer à optimiser la gestion des services publics.

L'ingénierie est véritablement un apporteur de solutions dans une vision multidisciplinaire, une vision systémique de ces équipements urbains.

Propos recueillis par **V.KROUN**

hellio

Plus de projets, d'opportunités et de compétences

*Découvrez les solutions pour
développer votre activité.*

- ☐ Simplifiez le montage de vos dossier CEE/MPR avec la plateforme Primes Hellio
- ✂ Recevez des contacts qualifiés ayant un projet de rénovation près de chez vous grâce à Hellio Leads
- ↗ Développez vos compétences sur les enjeux de la transition énergétique grâce à Hellio Académie et à ses formations agréées FEEBAT

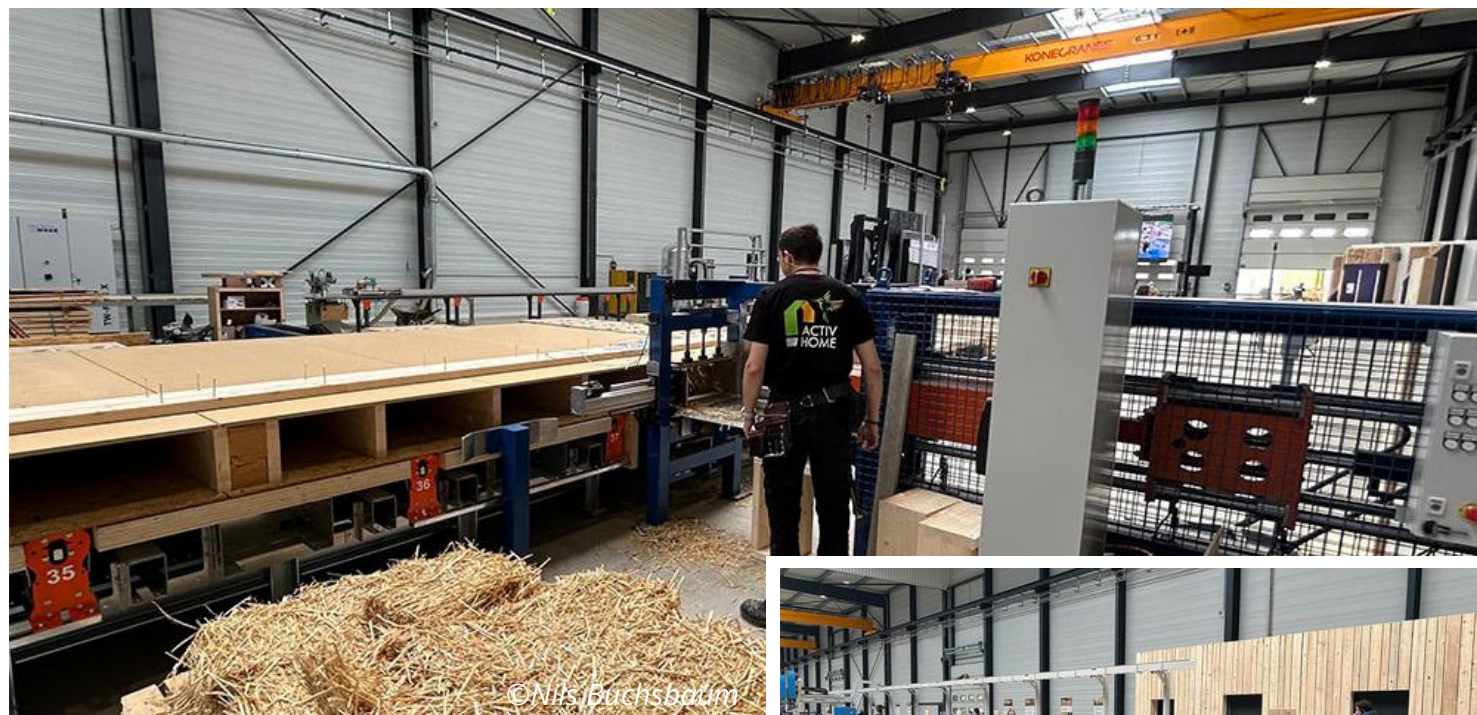


01 87 66 05 74



pro@hellio.com





MURS BOIS-PAILLE : SPURGIN INDUSTRIALISE ACTIV'HOME ET VISE LES GRANDS CHANTIERS

Rachetée fin 2024 par Spurgin pour 4 millions d'euros, la société Activ'Home a inauguré le 11 juin sa nouvelle usine à Reugny, dans l'Allier, capable de produire 120 000 m² de murs et façades bois-paille par an. Objectif : répondre à la demande croissante de rénovation thermique et séduire les grands opérateurs du secteur.

La paille comme isolant industriel : l'idée peut d'abord surprendre. Pourtant, face à un parc bâti vieillissant qui nécessite urgemment des rénovations thermiques, et à des étés de plus en plus caniculaires, les matériaux biosourcés pourraient s'imposer comme une solution adéquate. C'est convaincu par cela que Spurgin, industriel du mur préfabriqué, a racheté fin 2024 Activ'Home, fabricant de murs et



façades à ossature bois remplie de paille. Batiweb était présent, le 11 juin, à l'inauguration de la nouvelle usine à Reugny, dans l'Allier, après un investissement de 4 millions d'euros. Soit plus deux ans après la visite son usine de préfabrication en béton de bois, à Mignières, dans l'Eure-et-Loir.

Créée en 2011 par Erick Rigaudie, ingénieur mécanique de formation, Activ'Home fabrique des murs et façades à ossature bois, dont la cavité est remplie de paille. À l'origine de la démarche, l'idée d'« offrir à la paille, identifiée comme très

abondante, très peu chère et extrêmement performante, un changement d'échelle afin de l'adresser à des opérations significatives », selon les termes de son fondateur. Depuis 2017, l'entreprise s'appuie sur un brevet propre pour le remplissage de l'ossature, un procédé qui garantit une compression homogène et dense de la paille, tout en réduisant la pénibilité du poste et en améliorant la productivité.

Un outil industriel taillé pour la croissance

Avant son rachat, Activ'Home occupait 1 300 m² et produisait environ 10 000 m² de murs et façades par an, avec une équipe de douze personnes. La nouvelle usine porte la superficie à 2 500 m² et compte aujourd'hui quinze salariés. Spurgin annonce la création à terme d'une quinzaine d'emplois supplémentaires pour une capacité de 120 000 m² annuels. Les délais de fabrication ont également été optimisés : *« Il ne faut compter que trois semaines à réception de la maquette d'exécution validée pour livrer nos produits sur chantier »*, indique Erick Rigaudie.



« Spurgin a intégré Activ'Home pour compléter une offre déjà engagée sur les solutions bas carbone et biosourcées », explique Pierre Bollard, directeur général

du groupe. « Avec le prémur bas carbone, les murs CS2 en béton de bois, les panneaux FP2 et FP3, la dalle en béton de bois ou encore l'Isopré biosourcé, Spurgin couvre de nombreux besoins liés à l'enveloppe du bâtiment. Les MOB [Mur à Ossature Bois, NDLR] et FOB [Façade à Ossature Bois, NDLR] bois-paille d'Activ'Home viennent compléter cette palette, en neuf comme en rénovation. La logique est simple : proposer le bon produit au bon endroit, selon les contraintes structurelles, thermiques, carbone, feu, acoustiques ou réglementaires du projet. »

Bailleurs sociaux et grandes opérations en ligne de mire

Les produits s'adressent aussi bien au marché du neuf qu'à la rénovation, pour des typologies variées : maisons individuelles, habitat collectif, bâtiments industriels et tertiaires. Mais la montée en puissance industrielle vise en priorité les grands opérateurs du secteur. *« Notre cible, ce sont les entreprises de gros œuvre et les charpentiers qui interviennent sur des bâtiments d'envergure : logements collectifs, équipements sportifs, tertiaires, médiathèques, hôpitaux, écoles »*, précise Pierre Bollard.

Le marché de la rénovation représente également un débouché majeur, notamment pour les groupes scolaires et les bâtiments des années 70-80, souvent qualifiés d'*« épaves thermiques »*. Les bailleurs sociaux sont aussi identifiés comme des clients privilégiés. *« Ils sont soucieux du confort thermique à long terme et des coûts d'exploitation de leurs bâtiments »*, souligne Pierre Bollard. Spurgin et Activ'Home se positionnent comme fournisseurs d'éléments préfabriqués sur mesure et livrés *« juste à*

temps » sur chantier, soulageant ainsi les charpentiers de la fabrication complexe des murs en paille, traditionnellement réalisée sur site.

Côté approvisionnement, l'usine consommerait à pleine cadence 3 600 tonnes de paille par an. La matière première, conditionnée en petites bottes de 36 × 47 × 90 cm, est issue de la plaine de la Limagne ainsi que des départements de l'Allier et du Cher. Le bois suit la même logique de circuit court et bénéficie des certifications Bois de France et Bois des territoires du Massif Central.

Sur le plan technique, les murs et façades bois-paille Activ'Home disposent de FDES vérifiées. Le fabricant revendique un déphasage thermique allant jusqu'à 17 heures, avec suppression des ponts thermiques, pour une résistance thermique comprise entre R 3 et R 8,5 K.m²/W. En rénovation, cette performance est présentée comme un atout direct face aux canicules. La performance carbone est également mise en avant : avec un bilan annoncé à -17,6 kg éq. CO₂/m², les murs stockeraient jusqu'à 68 kg de matière biosourcée par m² et plus de 14 kg de carbone biogénique, répondant selon le fabricant aux exigences de la RE2020 et aux niveaux passifs.



©Spurgin/Activ'Home

La paille, une ressource abondante et sous-exploitée

La construction en paille reste encore marginale en France, rappelle Etienne Béduneau, chef de projet éco-construction au sein d'Oïkos, association de promotion des éco-matériaux, présent lors de l'inauguration : environ 1 000 nouveaux bâtiments y recourent chaque année, pour un parc estimé à plus de 10 000 bâtiments existants. Longtemps cantonnée à la maison individuelle, elle gagne aujourd'hui des projets de plus grande envergure, groupes scolaires et crèches en tête.

La disponibilité de la matière première ne constitue pas un frein, selon M. Béduneau. La France produit environ 11 millions de tonnes de paille par an, dont moins de 10 % sont actuellement utilisées pour la construction. « *10 % de la production totale suffirait à couvrir tous les besoins en construction sans créer de conflit d'usage* », assure Etienne Béduneau. L'essentiel de la ressource, soit environ 85 %, est absorbé par l'élevage comme litière, souvent exporté des plaines céréalières vers les zones d'élevage.

Sur la durabilité, M. Béduneau relativise les craintes possibles liées à l'humidité. La paille, comme d'autres matériaux biosourcés tels que le chanvre ou le bois, tolère jusqu'à 20 % d'humidité relative sans se dégrader. « *Le risque survient avec l'eau liquide, pas avec l'humidité de l'air* », précise-t-il. Les enduits appliqués en finition, chaux à l'extérieur, terre ou plâtre à l'intérieur, assurent la protection de la paille.

Quant au déphasage thermique, M. Béduneau en nuance la portée : s'il constitue un atout réel, son efficacité

dépend aussi de la conception bioclimatique du bâtiment, protection solaire estivale, captation solaire hivernale, et des comportements des occupants, notamment la surventilation nocturne. *« Le déphasage, c'est le temps que met la chaleur à traverser un matériau. Combiné à une ventilation nocturne, il permet d'évacuer la chaleur accumulée et de maintenir le confort »*, explique-t-il.

Le chai Nebout, une réalisation témoin

Pour présenter concrètement les performances du produit, Activ'Home met en avant le chai du Domaine Nebout, à Saint-Pourçain-sur-Sioule, dans l'Allier, livré en novembre 2025. Conçu par l'architecte Charles Coulanjon de l'agence Alice Architecture, ce bâtiment de plain-pied de 1 800 m² accueille les espaces de production et de vente directe des vins bio du domaine, un magasin de produits locaux ainsi qu'une salle polyvalente pouvant accueillir 150 personnes.

Le projet, dont l'investissement s'élève à 1,8 million d'euros, repose sur 871 m² de murs bois-paille à ossature semi-porteuse, posés en arrondi sur un cercle de 22 mètres de rayon, avec un soubassement en pierre massive de Provence.

Pour le couple Nebout, propriétaire du domaine, le choix des matériaux relevait d'une cohérence avec leur activité : *« Quand nous avons imaginé ce nouveau bâtiment, nous voulions qu'il ressemble à notre façon de travailler la vigne : quelque chose de durable, de vivant et ancré dans notre territoire. Le bois, la paille et la pierre nous ont semblé une évidence. Ce sont des matériaux naturels, locaux, qui respirent, qui isolent très bien et qui ont du sens dans une*

exploitation agricole et viticole comme la nôtre. »

L'architecte se réjouit sans réserve du confort thermique obtenu : *« nous avons créé une enveloppe thermiquement très efficace et aucun calcul ne fut nécessaire pour le confirmer »* ; il livre, pour preuve, une anecdote de chantier : *« Dès que le bâtiment a été couvert, les artisans ont déserté leur algeco de chantier pour s'installer dans ce nouvel espace. Le confort thermique était exceptionnel alors même que le bâtiment n'était pas encore clos. »*

N.BUCHSBAUM





Maître Benoît Boussier est avocat associé au sein du cabinet Delsol Avocats et nous propose décryptage sur les leviers permettant à un acteur de la construction d'anticiper les défaillances dans son projet.

LA DÉFAILLANCE DANS LA CONSTRUCTION : COMMENT LIMITER LES DÉGÂTS ?

Nombreux sont les signes avant-coureurs : demandes répétées de paiement anticipés, dérapage de planning, retards d'approvisionnement ou de réalisation, abandon de chantier, équipes démotivées ou inexistantes, sous-traitants non déclarés, malfaçons ou non conformités révélant l'emploi de main d'œuvre sous-qualifiée !

Ces incidents, émaillant le chantier, souvent à tort considérés comme de simples aléas opérationnels, sont pourtant autant de signes d'alerte d'une défaillance en cours. En l'absence de perception et de mise en œuvre de mesures préventives, la défaillance d'un intervenant peut entraîner graves conséquences de délai et surcoûts importants.

Qu'entend-on par « défaillance » ?

La défaillance désigne l'incapacité d'un acteur du chantier — entreprise, architecte ou bureau d'études — à exécuter correctement ses obligations.

Elle peut résulter de facteurs multiples tels qu'un cadre contractuel mal maîtrisé, une mauvaise coordination des entreprises, une mésentente durable entre les acteurs, un déséquilibre économique du marché de travaux, d'une situation financière dégradée d'un des constructeurs, un défaut de compétence de l'équipe d'encadrement de l'un des constructeurs...

Les moyens de prévention initiaux

Plusieurs éléments préventifs sont à privilégier : bien évidemment, la première porte sur la conclusion de contrats clairs, compris et connus des intervenants, comprenant différentes clauses sur les délais de réalisation, les éventuelles pénalités applicables, les modalités de paiement auxquelles devront être liées celles

de contrôle des ouvrages et de réalisation des missions au fur et à mesure du chantier pour que des « jalons » puissent dessiner le « chemin critique » de la mission confiée. Les pièces administratives doivent être attentivement adaptées aux modalités essentielles du marché.

Bien plus, en amont, sur le plan technique, la définition claire des besoins du maître d'ouvrage dans le cadre d'une programmation détaillée permet d'éviter des désaccords sur le produit fini : CCTP et autres pièces contractuelles doivent être adaptées au projet pour éviter une répétition de clauses inadaptées ou des prescriptions techniques sans lien avec l'ouvrage ou les modalités choisies.

Outre un marché de travaux complet avec des clauses opérationnelles, une organisation efficace de la synthèse et un suivi du respect des jalons prévus contractuellement, ainsi que des autres obligations du marché doivent être assurés et respectés.

La connaissance des opérateurs du projet est également essentielle : en amont du projet, les intervenants missionnés doivent être identifiés, les sous-traitants également ainsi que leur masse salariale pour connaître précisément les moyens humains qui seront impartis au projet.

Enfin, les différents intervenants doivent avoir la rigueur du respect des jalons et du suivi des actions nécessaires pour y parvenir : compte rendu de réunion et décisions claires sont indispensables.

Identifier les signaux d'alerte

En pratique, tout élément se traduisant en ralentissement progressif du chantier doit alerter, tels que : réduction inexplicquée des effectifs, documents d'exécution non transmis ou incorrects, absence aux rendez-vous de chantier, pilotage de chantier défaillant.

Ainsi, un sous-traitant dont la masse salariale double ou se divise en cours de chantier n'est jamais l'annonce d'une organisation stable et doit inquiéter sur un risque de

**« En pratique,
tout
élément se
traduisant en
ralentissement
progressif du
chantier doit
alerter. »**

recours à la main d'œuvre sous-qualifiée, voire non-déclarée.

Le volet économique du chantier ne doit pas plus être délaissé : situations de paiement déconnectées de l'avancement réel, réclamations financières de sous-traitants ou demandes impromptues de paiement sont des marqueurs importants d'une défaillance probable d'une entreprise, d'un sous-traitant. Le suivi de la santé financière des intervenants est indispensable pour éviter la cessation des paiements.

Gérer amiablement la défaillance

Lorsque la crise survient, le recours à un tiers indépendant permet d'objectiver la situation. Une médiation encadrée par un accord de confidentialité peut ainsi favoriser une solution amiable. L'intervention d'un expert conventionnel est désormais possible, évitant le recours à un système judiciaire encombré.

À ce stade, la solution amiable, y compris la résiliation, doit être recherchée.

À défaut de solution amiable

La mise en demeure constitue une étape structurante. Elle peut conduire à une modification de la situation, ou à défaut, à la résiliation du contrat.

En cas de résiliation, une réception des travaux à leur stade d'avancement doit être organisée, pour préserver les droits des parties, en convoquant par lettre recommandée AR la partie défaillante et en dressant la liste des réserves. Ce constat, même en cas d'absence de l'intéressé, lui sera notifié avant communication de la résiliation à l'assureur dommage ouvrage.

En cas de procédure collective

Les créances antérieures (pénalités, travaux mal réalisés) doivent être déclarées de manière détaillée, avec les justificatifs correspondants, dans des délais stricts. À défaut, aucune compensation ne pourra être formulée.

« Une médiation encadrée par un accord de confidentialité peut ainsi favoriser une solution amiable. »

Si l'ouverture d'une procédure collective n'entraîne pas automatiquement la résiliation du marché, elle ne l'empêche pas, s'il y a une clause résolutoire dans le marché, en cas de manquement de la partie défaillante à ses obligations contractuelles.

Le DGD : une étape déterminante

La clôture financière du marché passe par l'établissement du décompte général et définitif. Celui-ci doit intégrer l'état d'avancement réel des travaux, les travaux supplémentaires, les moins-values, les retenues et les pénalités éventuelles.

Le respect des délais de contestation est essentiel, certaines réclamations pouvant devenir définitives à défaut de réaction.

Face à une défaillance, le facteur temps est déterminant : anticiper par une solution amiable est préférable à l'enlisement d'un contentieux.

« Le respect des délais de contestation est essentiel, certaines réclamations pouvant devenir définitives à défaut de réaction. »



CONJONCTURE FFB : « ON NE VOIT TOUJOURS PAS LA SORTIE DE LA CRISE »

Emplois, construction, rénovation, faillites : Frédéric Carré a dressé un bilan sombre du secteur, lors de sa première conférence de presse à la FFB.

Entré en fonction le 19 juin à la présidence de la Fédération française du bâtiment (FFB), Frédéric Carré a tenu le mardi 23 juin sa première conférence de presse à la tête de l'organisation. Il a alerté sur une conjoncture marquée par le recul de l'activité dans le secteur du bâtiment, la dégradation de plusieurs segments du marché, et dénoncé « *un écart entre les objectifs publics en matière de logement et de rénovation et les moyens mis en œuvre* », qu'il juge « *abyssal* ».

« *On ne voit toujours pas la sortie de la crise.* » Le ton est donné dès le début la présentation des chiffres de conjoncture. Selon la FFB, le bâtiment compte aujourd'hui 1,731 million d'actifs, dont 1,234 million de salariés. Mais la profession continue de perdre des emplois. Sur un an, 19 000 postes ont disparu. Depuis fin 2022, les pertes atteignent 55 000 emplois.

La dégradation de l'activité se reflète également dans les résultats économiques du secteur. Le chiffre d'affaires consolidé du bâtiment s'établit à 193 milliards d'euros en 2025, en recul de 5 % par rapport à 2024 et de 12 % sur trois ans.

Pour Frédéric Carré, cette situation est d'autant plus préoccupante qu'elle touche le cœur historique de l'activité : la construction neuve.



© Nils Buchsbaum

Le logement neuf décroche

La construction neuve ne représente plus que 39 % du chiffre d'affaires du secteur, contre plus de la moitié il y a une dizaine d'années. « *Le logement neuf ne représente plus que 20 %. On voit à quel point la chute est importante* », se désole le président de la FFB.

Les mises en chantier, estimé à 321 000 logements en rythme annuel, restent insuffisantes au regard des besoins. « *Le Premier ministre a dit : deux millions de logements d'ici 2030. On a un objectif de 430 000 logements par an. Donc on voit bien qu'avec 321 000, on est loin du compte* », s'alarme Frédéric Carré.

Au-delà du niveau actuel de production, la fédération s'inquiète surtout des indicateurs avancés. Les permis de construire ralentissent fortement, notamment dans le logement collectif, tandis que les mises en vente des promoteurs atteignent des niveaux historiquement bas.

Dans ce contexte, la FFB redoute une nouvelle dégradation de l'activité dans les prochains trimestres.

Autre sujet de préoccupation : la rénovation. Le marché enregistre son sixième trimestre consécutif de recul, avec

une baisse de 2,6 % au premier trimestre 2026. La rénovation énergétique apparaît particulièrement affectée.

Pour la fédération, les évolutions successives des dispositifs publics ont fragilisé la visibilité des ménages sur leurs projets de travaux. *« Sur le terrain, nous constatons que l'incertitude est totale et que les ménages ne souhaitent plus engager de travaux »*, affirme Frédéric Carré.

Le président de la FFB pointe, comme la CAPEB représentant les artisans du bâtiment, notamment les réductions budgétaires annoncées sur MaPrimeRénov' et le Fonds vert. *« L'écart entre les objectifs et les moyens mis en œuvre est abyssal »*, juge-t-il.

Alors que le gouvernement affiche l'ambition d'éradiquer les passoires thermiques dans les prochaines années, la fédération estime que les moyens financiers et réglementaires ne sont pas aujourd'hui à la hauteur des objectifs déclarés.

Des entreprises fragilisées

La crise se traduit également par une tension croissante sur la situation financière des entreprises. La hausse du coût des matériaux, l'allongement des délais de paiement et la faiblesse de l'activité pèsent sur les trésoreries.

La FFB se plaint en outre de plusieurs mesures budgétaires récentes, notamment la réduction des allègements de charges patronales.

« Aujourd'hui, nous regrettons que cette marche arrière alourdisse de 170 millions d'euros le coût du travail pour le bâtiment »,

déclare Frédéric Carré. La FFB anticipe plus de 13 000 faillites à l'horizon de la fin 2026.

« La France ne retrouvera pas le chemin de la croissance sans reprise du bâtiment »

Malgré ce constat particulièrement sombre, Frédéric Carré refuse de céder au pessimisme. Le nouveau président de la FFB met en avant les besoins structurels du pays en matière de logement, de réindustrialisation, d'équipements publics ou encore d'adaptation au changement climatique. *« Rien ne se fera sans le bâtiment. On ne réindustrialisera pas la France, on ne relogera pas les Français sans le bâtiment »*, affirme-t-il.

Pour la fédération, le secteur demeure un levier majeur de croissance économique. D'où son appel à une série de mesures destinées à relancer l'investissement : maintien et élargissement du prêt à taux zéro, assouplissement des conditions d'accès au crédit, soutien à la rénovation énergétique ou encore stabilité réglementaire. Sur les normes environnementales, Frédéric Carré plaide pour une approche conciliant objectifs climatiques et capacité de production. *« Il ne faut pas opposer l'écologie et la construction »*, insiste-t-il.

À quelques mois de l'ouverture de la séquence présidentielle, la FFB entend désormais porter ses propositions auprès de l'ensemble des responsables politiques. Un « Sommet de la construction » est d'ailleurs annoncé pour le 19 novembre afin d'interpeller les futurs candidats sur les enjeux du logement et du bâtiment.

N.BUCHSBAUM

BÂTIMENT FRANCILIEN : LA RELANCE RIME AVEC PRUDENCE DÉBUT 2026

D'après les chiffres de début 2026 de la FFB Grand Paris Île-de-France, la reprise semble marquée dans le bâtiment résidentiel et non résidentiel neuf.

Gare toutefois à l'entretien-rénovation, comme à l'inflation qui menace tous les segments.

Édouard Durier, vice-président de la Fédération française du bâtiment Grand Paris Île-de-France, amorce le point de conjoncture de début 2026 avec ces mots : *« Si les dernières données disponibles, notamment celles de février 2026, révèlent des signes encourageants de reprise, avec une hausse significative des logements autorisés et des mises en chantier, ainsi qu'une progression notable des surfaces de locaux non résidentiels, cette embellie doit être interprétée avec prudence. »*

Un rebond en trompe-l'œil dans le neuf ?

Dans le détail, 67 500 logements ont été autorisés à la construction, soit +31,4 % comparé à février 2025, tandis que 47 000 logements ont été mis en chantier (+14,7 %).

Côté non résidentiel, la FFB francilienne relève 2,706 millions de m² de chantiers commencés (+8,1 %) et 4,409 millions de m² (+18,1 %) sur son périmètre. *« Ce rebond témoigne d'un regain d'optimisme, mais il faut le confirmer par des mises en chantier effectives »*, souligne M. Durier.

La fédération prévoit une amélioration post-élections municipales, avec un retour



de chantiers interrompus par les collectivités. Encore faut-il faciliter l'accès des TPE-PME aux marchés publics, soutient l'organisation.

Le dispositif fiscal Jeanbrun, censé créer le statut de bailleur privé, semble incarner une lueur d'espoir, déjà exprimée par les promoteurs immobiliers. La FFB régionale soutient toutefois l'élargissement du dispositif au neuf dans l'individuel, *« pour atteindre l'objectif de plus de 81 000 logements chaque année à l'horizon 2035 »*.

« La forte hausse des surfaces autorisées montre un retour de confiance des investisseurs. Cependant, là encore, la tendance reste fragile. Les certitudes économiques pourraient dissuader les lanceurs de projets », abonde le vice-président de la FFB Grand-Paris IDF.

L'entretien-rénovation impacté par l'interruption des aides

D'autant que l'application de la RE2020 sur le tertiaire fait craindre une nouvelle surenchère administrative au sein de la fédération locale. *« La RE2020, là encore, impose des normes strictes pour les bâtiments tertiaires, ce qui renchérit les coûts et complique les projets de construction ou de rénovation »*, s'inquiète Édouard Durier.

D'ailleurs, l'entretien-rénovation souffre

particulièrement, reculant de 1,8 % à fin 2025. Le résultat d'un stop-and-go de MaPrimeRénov' dommageable à la filière, malgré l'accent mis sur les certificats d'économies d'énergie (CEE). D'autres acteurs de la rénovation diront que la fin de l'aide pour certains mono-gestes n'aura pas non plus aidé.

La FFB Grand-Paris fonde quand même de grands espoirs dans la reconduction de MaPrimeRénov' et le plan relance logement. L'assouplissement du dispositif Jeanbrun pour la rénovation peut également jouer dans la balance.

Les incertitudes économiques et géopolitiques à surveiller

Mais que ce soit sur la rénovation ou la construction, le nuage inflationniste, sur fond de guerre au Moyen-Orient, continue de menacer le secteur. *« Le conflit en Iran, en cas d'escalade, pourrait déstabiliser les chaînes d'approvisionnement, pétrole, acier, et faire flamber les prix de l'énergie, ce qui ralentirait les chantiers et découragerait les investisseurs »*, rappelle le vice-président de la FFB Grand-Paris IDF, qui avait déjà exprimé ces inquiétudes en avril dernier et soutient la création d'un observatoire des coûts des matériaux et de l'énergie.

En attendant, les défaillances d'entreprises s'établissent à 3 479, soit -1,3 %. Pour la FFB régionale, *« cette amélioration masque des fragilités persistantes, notamment pour les PME et TPE, qui subissent une pression accrue sur leurs trésoreries en raison de la hausse des coûts et des retards de paiement »*.

Quid des recrutements ?

Il y a aussi le manque de main-d'œuvre,

alors que l'emploi dans le bâtiment francilien stagne (-0,7 %, soit 356 599 salariés). Autre indicateur, plus négatif : la baisse du nombre d'intérimaires, de 5,6 % à fin février 2026. Un mauvais présage tant pour les embauches que la stabilité des salariés.

Pourtant, comme le soutient Édouard Durier : *« On voit d'ailleurs arriver depuis quelques mois des gens en reconversion ou des jeunes sur nos métiers, parce qu'ils se disent : "Si je fais avocat ou comptable, demain ça va être remplacé par l'IA", alors que le maçon ou le plombier ne sera pas remplacé par l'IA, en tout cas pas tout de suite (...) »*

Sans compter la main-d'œuvre étrangère, vivier important de recrutements pour le secteur francilien. Interrogé sur les difficultés pour des salariés concernés à renouveler leur titre de séjour, Édouard Durier, chef d'entreprise dans la maçonnerie, témoigne : *« J'ai des gens qui sont du Mali, qui ont des titres de séjour, dont je connais la date de fin. Quelques mois avant, on commence à les prévenir. (...) On a tellement besoin de nos salariés qu'on est très vigilants. »*

Et de souligner les vocations créées grâce à la rénovation énergétique et la restauration du patrimoine. *« Surtout en région parisienne et notamment à Paris, qui est quand même la capitale de la France et dans laquelle il y a pas mal de vieux bâtiments publics ou privés à rénover, y compris publics bien sûr »*, nous confie-t-il. *« Après, c'est une histoire de budget, du ministère de la Culture ou de différents ministères pour mettre en route les opérations »*.

V.KROUN



CONSTRUCTION NEUVE : UN REBOND FRAGILE CONFIRMÉ EN AVRIL 2026

Les statistiques de la construction publiées par le ministère du Logement pour avril 2026 dessinent un tableau contrasté : si les indicateurs mensuels accusent un net repli après un mois de mars exceptionnel, la tendance de fond sur les quatre premiers mois de l'année reste orientée à la hausse comparé à 2025.

Avec 28 979 logements autorisés en avril, les permis de construire enregistrent une chute de 29,5 % par rapport à mars. Un recul spectaculaire, mais largement mécanique, après la hausse de 29,3 % enregistrée le mois précédent. Selon la note de conjoncture du ministère, cette volatilité s'explique avant tout par les logements collectifs, dont les autorisations *« avaient fortement progressé en mars »* avant de chuter en avril.

Du côté des mises en chantier, la dynamique est similaire. Le nombre de logements dont les travaux auraient démarré en avril s'établirait à 27 756 unités, en baisse de 10,4 % par rapport à mars. Selon le ministère, *« la diminution constatée en avril serait due à un net recul des mises en chantier de logements collectifs, qui avaient fortement progressé en mars, tandis que celles des logements individuels progresseraient légèrement »*.

Sur les quatre premiers mois de 2026, la photographie est plus encourageante : le

niveau mensuel moyen des autorisations dépasse de 8,4 % celui de la même période en 2025, et les mises en chantier affichent un bond de 27,1 % sur la même base de comparaison.

Sur douze mois, le déficit structurel persiste

Ces signaux positifs ne masquent pas un retard de fond. Sur la période mai 2025 – avril 2026, 384 539 logements ont été autorisés, soit 5,5 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes. Le cumul des mises en chantier sur la même période — 290 841 unités — reste inférieur de 14,9 % à cette même référence quinquennale. Le ministère y voit néanmoins un signe encourageant, notant qu'il s'agit du *« plus haut cumul annuel atteint depuis décembre 2023 »*.

Les permis de logements individuels reculent de 6,3 % en avril, à 12 306 unités, avec un repli sur l'individuel pur (-5 %) comme sur l'individuel groupé (-8,9 %). Sur

douze mois glissants, le cumul reste « inférieur de 15,7 % à la moyenne enregistrée sur les cinq années précédentes », selon la note ministérielle.

Côté chantiers, l'individuel résiste mieux : les ouvertures progresseraient de 3,2 %, « tirées par la hausse de l'individuel groupé (+13,3 %) tandis que l'individuel pur diminuerait un peu (-1,4 %) ». Sur douze mois, le cumul demeure toutefois en retrait de 24,3 % par rapport à la moyenne de référence.

C'est le logement collectif qui explique l'essentiel des soubresauts mensuels. Les autorisations chutent de 40,4 % en avril, à 16 673 unités. Le ministère parle d'« une chute très marquée des autorisations tant des logements en résidence que des logements collectifs ordinaires ». Sur douze mois, le solde reste néanmoins légèrement positif (+1,4 % par rapport à la moyenne quinquennale), porté par un niveau « très au-dessus de la tendance de moyen terme pour les logements en résidence », quand les logements collectifs ordinaires se situent « à un niveau un peu inférieur à leur moyenne de long terme ».

Les ouvertures de chantiers collectifs reculeraient de 17,1 % en avril, à 17 217 unités. La note impute cette baisse à « une très forte baisse des logements en résidence, ainsi que par un recul des logements collectifs ordinaires ». Sur douze mois, le cumul demeure inférieur de 8,3 % à la moyenne des cinq dernières années.

Non résidentiel : une dynamique plus solide

Le secteur des locaux non résidentiels offre un tableau plus encourageant. Sur les trois derniers mois (février-avril 2026), les

autorisations s'élèvent à 9 millions de m², en hausse de 2,1 % sur un an. Elles « progressent pour les commerces et activités de service (+9,9 %), les exploitations agricoles et forestières (6,8 %) et les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (+ 3,5 %) ». Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont en repli (-16,8 %).

Sur douze mois, le total des autorisations atteint 36,7 millions de m², mais accuse un recul de 4,1 % par rapport aux douze mois précédents, « en baisse pour les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (- 15,8 %) », selon le ministère.

Les mises en chantier non résidentielles affichent en revanche une nette progression : +8,8 % sur trois mois (5,3 millions de m²) et +7,6 % sur douze mois (21,2 millions de m²). Sur l'année glissante, le ministère souligne que « les surfaces de locaux non résidentiels mis en chantier augmentent pour tous les secteurs d'activité ».

Sur douze mois, l'Île-de-France (+16,1 %) et les DROM (11,2 %) concentrent les plus fortes hausses d'autorisations non résidentielles, quand Provence-Alpes-Côte d'Azur (-16 %) et les Hauts-de-France (-24,4 %) enregistrent les baisses les plus prononcées. Pour les mises en chantier, c'est le Centre-Val de Loire (+35 %) et la Corse (+28,9 %) qui tirent leur épingle du jeu, tandis que la Normandie (-10,4 %) et l'Auvergne-Rhône-Alpes (- 5,7 %) sont à la traîne.

N.BUCHSBAUM



MARCHÉ IMMOBILIER : LA FNAIM REDOUTE UNE HAUSSE DES TAUX JUSQU'À 3,8 % EN 2026

Remontée prochaine des taux d'intérêt, baisse des ventes de l'immobilier ancien... La Fnaim déplore déjà les conséquences de la conjoncture économique sur le marché de l'immobilier. Son président Loïc Cantin espère que le projet de loi logement, présenté cet été au Parlement, permettra de faire adopter certaines de ses revendications.

Début 2026, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) attendait des garanties pour confirmer la reprise du marché de l'immobilier en France. Mais encore incertain de se relever d'une année 2024 très compliquée, le secteur est percuté de plein fouet par les conséquences économiques de la guerre en Iran et au Liban avec l'incertitude qui plane sur les investissements des ménages.

La Fnaim craint une dégradation du marché immobilier

De 0,3 % en janvier, l'inflation est passée à 2,4 % en mai et ce n'est pas l'annonce d'un accord de paix entre l'Iran et les États-Unis qui suffit à rassurer Loïc Cantin, le président de l'organisation qui présentait un point de conjoncture mercredi 17 juin. Pour l'instant, les taux d'intérêt sont stables, avec une légère augmentation de janvier à mai (de 3,05 % à 3,25 %) venue arrêter la hausse de production de crédits,

stabilisée autour des 12 milliards d'euros depuis le début de l'année.

« La perspective est quand même dégradée puisque la Banque centrale européenne a annoncé le relèvement de son taux de base d'un quart de point, ce qui sera effectif à la fin du mois de juin », tempère monsieur Cantin. « Cela va se répercuter sur les taux de crédit qui devraient rapidement tourner autour de 3,5 %. » La Fnaim craint même que les taux finissent par atteindre les 3,7, voire 3,8 % cette année.

Des inquiétudes qui se traduisent au niveau du nombre de ventes de logements anciens sur 12 mois. Après une reprise en 2025, portant ce nombre à 952 000 en décembre 2025, la baisse a déjà commencé (941 000 en avril 2026) et la fédération anticipe un bilan final de 900 000 à 920 000 logements vendus sur 2026. Les difficultés d'acheter un bien immobilier se traduisent ensuite sur un taux de propriétaires en France qui a

baissé de 57,8 % en 2014 à 57 % dix ans plus tard. *« Nous ne sommes plus en présence d'une crise de l'immobilier, mais bien d'une crise du logement qui affecte les ménages et notamment ceux dont les ressources sont les plus modestes et particulièrement les jeunes »*, regrette Loïc Cantin.

Selon les chiffres de la Banque de France, la part des classes moyennes (moins de 50 000 € de revenu annuel) dans la production des crédits immobiliers est passée de 43,4 % en 2021 à 34,8 % aujourd'hui. Au contraire, c'est la part des hauts revenus, de 50 000 € à 100 000 € par an, qui progresse le plus. Désormais, 40,4 % des crédits leur sont accordés.

La Fnaim attend beaucoup du projet de loi logement

Résultat : la durée moyenne des crédits immobiliers pour l'acquisition d'une résidence principale dépasse désormais les 23 ans. Et la Fnaim milite pour que la durée des crédits de 25 ans maximum ainsi que le taux d'effort maximal de 35 % soient abrogés. *« On se demande pourquoi ces règles subsistent encore quand nous ne sommes pas en présence d'un marché en surchauffe »*, affirme Loïc Cantin, qui estime que les banques seraient de toute façon capables de continuer d'évaluer les risques qu'elles prennent en accordant des prêts.

Devant l'instabilité politique que la Fnaim continue de critiquer, en particulier les nombreux changements de ministres du Logement, son président lance : *« 2026 sera pire que 2025 en termes d'investissement locatif »*. Et ce malgré la mise en place du statut du bailleur privé, *« un dispositif qui demande à être amélioré »* selon lui, ainsi que de la *« lucidité »* qu'il

reconnait au Premier ministre Sébastien Lecornu, alors que doit être présenté sous peu au Parlement le projet de loi logement.

Dans ses revendications figurent également la fin de l'encadrement des loyers ou le développement de la vente en l'état futur de rénovation énergétique (VEFRE). Un dispositif présenté par Loïc Cantin à Vincent Jeanbrun, lequel aurait décidé de le défendre dans ce même projet de loi logement.

Selon la Fnaim, il s'agit, pour l'ancien, du pendant de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour le neuf. Le dispositif permet la vente de biens immobiliers à condition de la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Ainsi, le montant du prix de vente est mentionné en deux parties sur l'acte : l'une pour le prix de l'existant et l'autre pour le prix des travaux. Ces derniers sont financés par l'acquéreur.

R.BARROU



« ÉVOLUTION MODÉRÉE » DANS LA COUVERTURE EN TUILE DÉBUT 2026

D'après le dernier observatoire de la FFTB, l'activité est marquée par l'« atonie » chez les couvreurs début 2026. Même si la part d'entreprises sondées enregistrant une activité normale progresse, des tensions demeurent.

Le 14ème Observatoire de la rénovation en couverture en tuiles de la Fédération française des tuiles et des briques (FFTB) a été réalisé en février dernier. Juste avant le conflit au Moyen-Orient et la nouvelle flambée des prix des énergies, et même des matériaux de construction qui en découle.

Légère progression des entreprises enregistrant une activité normale

Les répercussions géopolitiques ne sont pas encore lisibles dans l'activité des 800 couvreurs interrogés. 60 % relèvent une activité normale, une part en augmentation comparé aux chiffres en fin 2025 (55 %). En revanche, 23 % indiquent donc une dynamique forte et 15 % une baisse d'activité.

« Une évolution modérée, qui semble davantage traduire une phase d'accalmie après plusieurs mois d'incertitudes qu'un véritable rebond du secteur », commente la FFTB.

Ainsi, l'indicateur national se stabilise à -0,1. Une « atonie » qui se confirme, tout en s'accompagnant de disparités régionales. Un virage pessimiste se fait particulièrement sentir chez les professionnels du Sud-Ouest (-1,5), alors que les perspectives sont dans le vert en Île-de-France (0,8).

Des difficultés de recrutement pour près de la moitié des entreprises

Côté carnets de commandes et devis, 49 % des professionnels sondés affichent un volume « normal ». 19 % observent une hausse de la demande et 27 % déplorent un recul.

« Après le léger rebond observé en septembre 2025 (en partie lié à un effet statistique ponctuel), la tendance de fond demeure celle d'un marché prudent, sans véritable accélération de l'activité », lit-on dans le communiqué de la FFTB. Les tensions « persistent » sur le volet emploi, bien qu'en régression : « En février 2026, 49 % des entreprises déclarent rencontrer des difficultés de recrutement, contre 65 % en septembre 2023. Une baisse qui s'explique toutefois davantage par le ralentissement du marché, limitant les intentions d'embauche, que par une amélioration réelle des tensions sur le recrutement. »

V.KROUN

C'EST BIEN + QU'UN SITE :

Une communauté pour booster votre quotidien !

batiweb

Batiweb.com

Ne manquez rien de l'actualité du btp !



🔥 Ici, pas de blabla, que du concret !

Le BTP change, le marché évolue... et on en parle ENSEMBLE.



1,6364

292 commentaires · 6 republications

👍 J'aime

💬 Commenter

↻ Republier

➦ Envoyer

Rejoignez la communauté maintenant !

WhatsApp · LinkedIn · Youtube · Spotify & Amazon music



©Kevin Dolmaire

TOULOUSE : PASSELAC & ROQUES SIGNE UNE MAISON DE QUARTIER CONTEMPORAINE

À Toulouse, Passelac & Roques Architectes signe un centre social en brique claire dans le quartier du Mirail, pensé comme un équipement public ouvert et protecteur.

Simplicité et minimalisme caractérisent les trois entités en brique claire qui se trouvent dans le quartier du Mirail, à Toulouse. Il s'agit d'un centre social réalisé par Passelac & Roques Architectes. C'est un équipement public de proximité qui s'inscrit dans la tradition toulousaine d'une architecture minérale, domestique et attentive à la vie collective.

Conçu pour accueillir un centre social, un espace dédié aux jeunes ainsi que plusieurs salles associatives, l'ensemble se présente comme une petite constellation de volumes organisés autour d'un cœur végétal. L'édifice propose ainsi une interprétation contemporaine de la maison de quartier. À la fois ouverte, protectrice et profondément ancrée dans son contexte urbain.

Le projet s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain du quartier du Mirail, ensemble moderniste construit dans les années 1970. Néanmoins, le bâtiment occupe une position stratégique dans le quartier car il est implanté à la lisière de la place Aristide-Maillol et prend place sur une parcelle située entre un tissu résidentiel et un campus universitaire.



©Kevin Dolmaire

Passelac & Roques Architectes privilégie une composition fragmentée

Commandé par la ville, l'équipement rassemble en un seul lieu plusieurs services auparavant dispersés dans des structures provisoires dans le but de créer un lieu fédérateur, capable d'accueillir habitants, associations et étudiants.

Dans un contexte urbain marqué par l'échelle des grands ensembles, les architectes ont privilégié une réponse circonspecte. Ainsi, ils ont opté pour une composition fragmentée facilement identifiable par les usagers.

L'exercice architectural est sensible, il résulte de la recherche menée sur l'orientation solaire, la perception du vent ainsi que les fonctions et cheminements piétons. En valorisant les matériaux locaux, le bâtiment s'inscrit avec tact dans la continuité de l'identité toulousaine.



Un équipement public de proximité pour habitants, jeunes et associations

Positionné autour d'une cour centrale, le projet offre un lieu protecteur tout en proposant plusieurs ouvertures cadrées

sur le paysage environnant. Les intérieurs sont fonctionnels et les circulations fluides. Depuis l'espace public, le visiteur accède progressivement à une succession de seuils et de patios. Tandis que les salles d'activités, qui bénéficient d'un éclairage naturel, sont largement ouvertes sur l'extérieur, les espaces peuvent être reconfigurés selon les diverses exigences. Évolutivité, réversibilité et clarté des usages sont au rendez-vous.

Soulignons également que le projet repose sur une approche vertueuse avec le recours à une structure mixte béton-bois, une enveloppe fortement isolée ainsi qu'à des matériaux biosourcés. Efficacité technique et générosité spatiale sont les mots d'ordre d'une architecture qui améliore le confort thermique tout en limitant les besoins énergétiques.

Loin des gestes spectaculaires, le projet élaboré par Passelac & Roques privilégie la justesse ainsi que l'attention portée aux usagers. Plus qu'un simple équipement de proximité, le centre social du Mirail fonctionne comme un repère qui rassemble tous les habitants.

S.HOH

À PARIS, PIETRI ARCHITECTES LIVRE 34 LOGEMENTS SOCIAUX ET UNE CRÈCHE

Dans le 19e arrondissement de Paris, Pietri Architectes signe 34 logements sociaux et une crèche mêlant bois, pierre massive et espaces extérieurs.

Structure en bois, des façades en pierre massive, une architecture qui s'inscrit avec brio dans son environnement, ce sont les ingrédients d'une réalisation inspirante et inspirée conçue pour durer. L'opération toute en finesse menée par Pietri Architectes pour Constructa, témoigne d'un véritable savoir-faire. Dans un contexte parisien marqué par la densification et la complexification des programmes, l'ensemble qui comprend 34 logements sociaux et 1 crèche s'inscrit délicatement dans une logique de superposition programmatique maîtrisée.

Loin d'une simple juxtaposition, le projet articule des régimes d'usages distincts au sein d'un dispositif architectural qui cherche à concilier domesticité, visibilité et continuité urbaine. À première vue, l'intégration semble complexe car la rue Bouret dans le 19e arrondissement de la capitale se caractérise par une composition urbaine hétérogène où cohabitent des édifices datant des années 1970 avec des maisons de ville et des constructions d'époques variées.



©Luc Boegly



©Luc Boegly

Confort et bien-être pour tous

Le programme associe logements sociaux et équipement de proximité, contribuant à renforcer l'offre résidentielle et les services du quartier. La présence d'une crèche en rez-de-chaussée répond aux besoins des habitants et participe à la vitalité locale.

L'exercice est subtil, tandis que les quatre premiers niveaux s'alignent sur le front bâti existant, les niveaux situés au-dessus se retirent petit à petit en constituant une forme pyramidale faisant un joli clin d'œil aux immeubles à gradins d'Henri Sauvage.

Cette écriture architecturale est réfléchie, il s'agit non seulement de limiter les ombres portées sur l'entourage immédiat mais de doter les divers logements d'une lumière abondante et d'une ventilation naturelle, deux critères essentiels qui participent au bien-être de tous les usagers.

Grâce à ce choix, l'ensemble jouit d'espaces extérieurs généreux qui prolongent les parties habitées, et sont incorporés dans la configuration même du bâtiment. Sur une parcelle stratégique, Pietri Architectes propose des solutions avisées qui garantissent confort et satisfaction.



Bois et pierre massive

Côté matériaux, le choix de l'agence s'est porté sur la combinaison savante qui croise la pierre et le bois. En effet, tandis que la structure verticale du bâtiment est réalisée en bois, les façades donnant sur rue, sont en pierre massive porteuse.

Quant aux façades donnant sur cour, elles adoptent un système de murs à ossature bois (MOB), un choix assumé pour la préfabrication qui assure une mise en application rapide à travers des éléments fabriqués en atelier, ainsi qu'un chantier propre et moins bruyant.

Afin de procéder le plus durablement possible, l'utilisation du béton est minime, elle se limite aux éléments nécessaires à la stabilité et au contreventement. Le croisement intelligent du béton, du bois et de la pierre découle vers un ouvrage thermiquement performant, esthétiquement sculptural et explicitement remarquable.

Le projet répond au Plan climat de la Ville de Paris et atteint une performance RT 2012 – 20 %. Au 27 rue Bouret, la mixité est non seulement dans le programme mais aussi dans les matériaux utilisés, le tout orchestré avec tact pour un résultat qui frise l'excellence.

S.HOH

LE PARTHÉNON A RETROUVÉ TOUTE SA SPLENDEUR !

Le Parthénon retrouve sa façade ouest sans échafaudages après une longue restauration menée sur l'Acropole d'Athènes. Le monument grec fait l'objet d'un vaste programme de rénovation depuis les années 70.



« Aujourd'hui, nous contemplons le fronton ouest du Parthénon tel que nous ne l'avons pas vu depuis deux siècles », s'est réjouie la ministre de la Culture grecque, Linda Mendoni, alors que les échafaudages ont été démontés de ce trésor national.

Cela marque la fin des travaux remontant au XIX^{ème} siècle. C'est surtout depuis 1975 que ce monument surplombant la capitale grecque et les constructions alentour (les Propylées, le temple d'Athéna Nikè et l'Érechthéion) font l'objet de vastes programmes de rénovation.

La façade ouest renforcée

Géré par le Service de restauration de l'Acropole (YSMA), le projet comprenait la réfection de la façade ouest, impactée par d'anciennes interventions, des fractures du marbre et la pollution. D'après les sources ministérielles, archéologues, ingénieurs et artisans ont combiné à la fois des fragments antiques conservés et du marbre neuf pour restaurer ce monument vieux de 2 500 ans.

Déjà fin septembre dernier, les habitants et badauds à Athènes pouvaient contempler l'édifice débarrassé des structures métalliques. Mais ce retrait n'était que temporaire, car des travaux devaient se poursuivre en novembre.

La ministre de la Culture grecque avait à l'époque projeté le démantèlement complet des échafaudages d'ici printemps/été 2026. La promesse semble tenue et « le spectacle est véritablement saisissant », a salué la ministre.

« Pour la première fois depuis environ 220 ans, le côté ouest du Parthénon est présenté

par le ministère de la Culture dans sa forme la plus complète possible », mentionne-t-elle également. Et ce malgré bien la présence de répliques des sculptures.

Que deviennent les statues d'origine du Parthénon ?

Car la moitié des statues d'origine ont été enlevées au XIX^{ème} siècle, sur ordre de Lord Elgin, à l'époque ambassadeur britannique auprès de l'Empire ottoman, et qui les a vendues au British Museum. Le musée londonien et les autorités grecques négocient depuis longtemps un terrain d'entente, afin d'exposer les marbres à Athènes.

Des fragments de sculptures du Parthénon sont répartis en Europe, entre le musée du Louvre à Paris, Copenhague, Munich, Vienne et Würzburg.

V.KROUN

Prise en charge
intégrale des aides
de vos clients

Signez + de
chantiers !

Affichez le reste à charge
et **proposez une solution
de financement unique à
vos clients !**

299€ HT /mois

+ 2 mois offerts

● Financement des aides CEE + MaPrimeRénov'

● Financez 100% du reste à charge