

OBSERVATOIRE



ANALYSE DES EFFETS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE & ÉNERGÉTIQUE

Immobilier

juin 2024



1
7

Les activités de la branche professionnelle de l'Immobilier sont directement impactées par les exigences réglementaires qui se sont renforcées en France ces dernières années. Par exemple, les exigences de rénovation énergétique de la Loi Climat et Résilience (2021) ont pour objectif de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer la consommation énergétique du parc immobilier français. Ainsi, les propriétaires de logements classés G (dépassent le seuil de consommation d'énergie maximal fixé à 450 kWh par m² et par an) selon le diagnostic de performance énergétique (DPE) ne peuvent plus mettre en location leur bien immobilier depuis 1^{er} janvier 2023. Les classes F, E et D seront progressivement interdites à la location d'ici 2034. Une partie du parc locatif ne sera donc plus disponible à la location, notamment si le propriétaire n'a pas les moyens

de le rénover, ce qui impacte et impactera négativement les activités de la branche professionnelle. De plus, les taux d'intérêt à la hausse depuis 2022 et les coûts de rénovation freinent également l'investissement locatif.

Dans le contexte d'une forte hausse des dépenses en matière de rénovation énergétique pour les particuliers et pour les collectivités, les professionnels de la branche professionnelle ont un nouveau rôle à jouer. Les professionnels deviennent des interlocuteurs privilégiés pour les propriétaires qui souhaitent effectuer des travaux de rénovation en les guidant à la fois dans leur choix d'investissement (isolation, fenêtres, équipements électriques, etc.) et dans la recherche d'artisans qualifiés, dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre dans certains corps de métiers.



CLÉS DE LECTURE SUR LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

ACTIVITÉS DE LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

La branche professionnelle Immobilier regroupe les entreprises dont l'activité principale s'exerce dans l'immobilier : résidences et résidences hôtelières, holdings dont l'activité principale s'exerce à travers des filiales relevant de la convention collective, groupements d'intérêt économique, associations ou syndicats, créés par un groupe d'entreprises relevant en majorité de la convention collective et les organisations professionnelles patronales signataires de la convention collective.

Dans cette branche professionnelle multisectorielle sont regroupés plusieurs types de métiers tels qu'agents immobiliers, agents commerciaux, administrateurs de biens, experts immobiliers, professionnels de la transaction immobilière, de l'administration de biens en gestion locative, de l'administration de biens en syndicats de copropriété, de l'exploitation touristique et foncière.

L'activité de la branche professionnelle est définie dans l'article premier de la Convention collective nationale du 9 septembre 1988 (IDCC 1527) : https://www.legifrance.gouv.fr/conv_coll/id/KALICONT000005635413.

CHIFFRES CLÉS



39 307
ENTREPRISES¹



50 189
ÉTABLISSEMENTS



152 442
SALARIÉS²

2
7

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

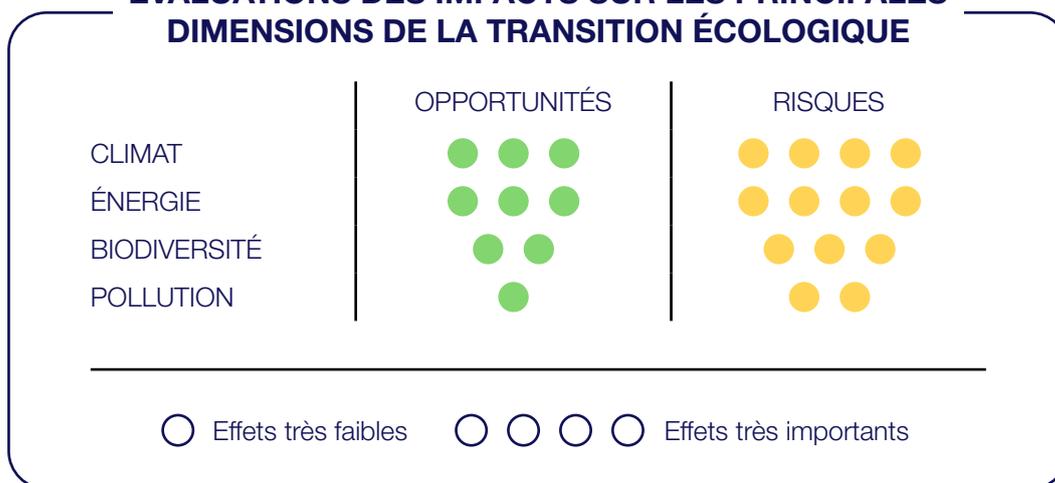


LES ENJEUX DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE

Pour les entreprises de la branche professionnelle, les principaux enjeux liés à la transition écologique et énergétique sont multiples. Ils concernent la diminution du parc locatif du fait de l'exclusion progressive de dizaines de milliers de logements qualifiés de passoires thermiques que les propriétaires n'arriveraient pas à rénover. On notera aussi la réticence grandissante vis-à-vis des investissements locatifs.

Des carences sont aussi observées, notamment du fait d'une pénurie de main-d'œuvre et d'un manque de ressources matérielles pour rénover les biens. De plus, le manque de compréhension des opportunités (subventions locales, économies d'énergie, etc.) du fait notamment de la variété des aides régionales et la diversité des situations peut avoir un effet limitant dans le développement de la branche professionnelle.

ÉVALUATIONS DES IMPACTS SUR LES PRINCIPALES DIMENSIONS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



3
7



PRINCIPALES OPPORTUNITÉS

Les activités de rénovation énergétique augmentent très fortement du fait de la réglementation et des subventions telles que l'écoprêt ou ma primerenov'. Les professionnels de la branche professionnelle de l'Immobilier sont les interlocuteurs privilégiés pour accompagner les propriétaires dans ces travaux tant sur le choix de solutions et technologies, que sur la sélection des artisans et le partage des dispositifs de financement.

Face à l'augmentation des taux d'intérêt et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) défini dans le cadre de la loi Climat et Résilience de 2021, le marché de l'achat est plus tendu. De ce fait, les foyers se tournent davantage vers des biens en location, sujets à la réglementation de performance énergétique.



PRINCIPAUX RISQUES

Avec l'exclusion graduelle de nombreux logements qualifiés de passoires thermiques du parc locatif français, la branche professionnelle commence à ressentir une baisse d'activité. En outre, les coûts de rénovation pour les biens à faible performance énergétique peuvent limiter les activités d'investissement locatif, ces dépenses rendant les opérations moins profitables.



LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS CLIMATIQUES

Les activités de la branche professionnelle de l'Immobilier sont directement impactées par les exigences de rénovation énergétique de la Loi Climat et Résilience (2021), ayant pour objectif de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer le parc immobilier français. Ainsi, les propriétaires de logements classés G (dépassent le seuil de consommation d'énergie maximal fixé à 450 kWh par m² et par an), selon le diagnostic de performance énergétique (DPE), ne peuvent plus mettre en location leur bien immobilier depuis 1er janvier 2023. À compter de 2025, ce seront les classes F qui seront exclues du marché, puis les classes E en 2028 et enfin les classes D à horizon 2034. Ces mesures s'appliqueront aux nouveaux contrats de location et aux

renouvellements ou reconductions tacites de contrats.

Cela impacte d'une part les vendeurs, en rendant plus difficile la vente d'un patrimoine immobilier nécessitant des travaux de rénovation ou en imposant des travaux de rénovation amont, qui peuvent se révéler très onéreux. Du côté des clients acquéreurs qui souhaitent faire un investissement locatif, l'enjeu de la rénovation est tout simplement de pouvoir louer leur bien. Les coûts nécessaires à la location des biens peuvent limiter les activités d'investissement locatif, rendant les opérations moins profitables. Ainsi, 50 000 logements vont être interdits à la location et possiblement interdits à la vente. Cela peut mener à une crise du logement.



IMPACTS LIÉS AUX QUESTIONS ÉNERGÉTIQUES

Les propriétaires particuliers ont intérêt à opérer des rénovations pour assurer la pérennité de leur logement face à une réglementation de plus en plus contraignante, et afin d'en réduire les coûts énergétiques. Des subventions sont mobilisables en ce sens (ex. : « Ma Prime Rénov »), constituant ainsi un levier dans les choix d'investissements. Il existe aussi des innovations technologiques et des aménagements qui permettent aux résidents de réaliser des économies rapides

sur leur consommation énergétique, tout en réduisant l'impact en termes de gaz à effet de serre lié à leur consommation. Par exemple de plus en plus de logements sont raccordés au chauffage urbain, pouvant être alimentés par la biomasse, technologie moins émettrice de gaz à effets de serre. Il existe d'autres options telles que l'installation de panneaux solaires, mais les surcoûts d'entretien rendent l'investissement moins attractif pour les propriétaires.

4
7



LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS DE RESSOURCES ET DE BIODIVERSITÉ

L'immobilier et les activités qu'il génère (produits, exploitation des sols, etc.) ont un impact sur les ressources et la biodiversité.

Ainsi, la réglementation Zéro Artificialisation Nette (Loi Climat et Résilience, 2021) limite le nombre de permis de construire et favorise les contrats de réhabilitation des bâtiments. Cette loi est renforcée par des politiques locales visant à limiter l'étalement urbain. L'augmentation des taux d'intérêt et l'interdiction des constructions neuves rendent l'achat de

biens neufs plus difficile pour des foyers qui pourraient se tourner vers la location.

De plus, de la même manière que pour la pollution, les réglementations relatives à la préservation de la biodiversité peuvent affecter les activités de maintenance et d'entretien et altérer l'aspect visuel des bâtiments, susceptible de générer une baisse d'attractivité ou de satisfaction vis-à-vis des résidents ou des parties prenantes.



LES EFFETS LIÉS AUX QUESTIONS DE POLLUTIONS, DÉCHETS ET CIRCULARITÉ

La branche professionnelle de l'Immobilier génère des déchets liés à des opérations de rénovation/construction de bâtiments et à la réalisation des travaux de maintenance ou d'entretien. Ces déchets peuvent être organiques (cas de l'entretien des jardins par exemple) ou inorganiques (cas de démolitions, de changements d'appareils électriques ou électroniques, etc.) en fonction des solutions utilisées. Ces déchets s'inscrivent dans les obligations croissantes de réduction, de réutilisation et de recyclage, pouvant impliquer des contraintes pour les résidents. Ainsi, dans le cas des déchets organiques, la Loi Biodéchets, s'inscrivant dans le cadre de la Loi AGECE,

va obliger les gestionnaires de co-proprétés et les résidents à s'assurer que les déchets organiques sont bien disposés dans une poubelle ou un composteur dédié. De plus, certains produits d'entretien, jugés polluants, font l'objet d'interdiction (ex.: produits phytosanitaires) d'utilisation. Cette interdiction induit un changement de l'aspect des espaces verts ou des trottoirs avec la présence d'herbes folles et une présence accrue de la faune (insectes), faisant l'objet de critiques de la part des résidents. Il en ressort un besoin d'accompagnement pour changer les mentalités et les perceptions.



LES TERRITOIRES ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE



VARIATIONS MILIEU RURAL / MILIEU URBAIN

Les activités de gestion locative sont surtout concentrées dans les zones urbaines et notamment en Île-de-France. Les propriétaires urbains ont un intérêt plus marqué pour la rénovation énergétique que les propriétaires ruraux. En effet, les propriétés connectées au chauffage urbain bénéficient d'un approvisionnement en énergie souvent moins onéreux et plus durable que le chauffage individuel.



SINGULARITÉS RÉGIONALES

Toutes les régions sont touchées par les effets de cette transition. Les régions avec le parc immobilier le plus vétuste sont davantage exposées.

5
7



TENDANCES À L'HORIZON 2030

L'interdiction de location des passoires thermiques va freiner les activités de la branche professionnelle. En effet, certains logements seront, de facto, exclus du parc immobilier, car trop onéreux à rénover. Une crise du logement pourrait survenir dans les prochaines années.



LES EFFETS SUR LES MÉTIERS ET LES COMPÉTENCES

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

Les métiers les plus impactés par la transition écologique et énergétique sont ceux de gestionnaires de biens immobiliers locatifs et de la transaction immobilière.

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

Les professionnels de l'Immobilier ont un rôle à jouer dans la transition écologique en tant que connaisseurs des solutions technologiques, solutions de financement, des artisans pertinents et réglementations liés à la performance énergétique des bâtiments. Ils sont des interlocuteurs pivots dans la sensibilisation, le conseil dans les travaux

de rénovation et de réhabilitation des bâtiments dans le cadre de l'acquisition ou de la location d'un bien.

De plus, ils peuvent accompagner les changements de perception des propriétaires et résidents à mesure que la réglementation altère les habitudes et les pratiques, notamment sur la partie pollution et déchets.

ÉVOLUTIONS DE COMPÉTENCES ATTENDUES DANS LA BRANCHE PROFESSIONNELLE

Les professionnels de la branche, comme les consultants immobiliers, doivent être formés pour mieux comprendre et communiquer sur les enjeux, les intérêts de la rénovation énergétique et accompagner à la rénovation en tant que tiers de confiance. Cela passe par savoir vendre/vanter les mérites d'une rénovation énergétique auprès des clients, savoir

réaliser/ interpréter les diagnostics RSE, pouvoir calculer les économies directes, comme le passage au chauffage urbain (le retour d'investissement de long terme convainc moins) ou encore connaître et tenir à jour un registre des lois et subventions locales.



GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS UTILES

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

PROJET ET MÉTHODOLOGIE

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

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

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

- Une grille d'analyse spécifiquement conçue pour l'analyse complète des effets de la transition écologique et énergétique sur les entreprises de

proximité. Cette grille combine les approches françaises et internationales les plus robustes tout en s'adaptant à la réalité des entreprises de proximité. Elle permet de repérer l'ensemble des enjeux et leurs impacts potentiels sur les besoins métiers/compétences.

- Une recherche documentaire large pour tous les sujets du périmètre (énergies, climat, biodiversité, pollutions, ressources dont eau potable, etc.), couvrant l'ensemble des publications (spécialisées et grand public) de la branche professionnelle et de la filière nationale dans laquelle elle s'inscrit (principales sources utilisées ci-dessous).
- Une traduction des enjeux écologiques proposée par les experts auprès de la branche professionnelle, débattue au travers d'entretien(s) d'affinage des résultats avec des experts et d'ateliers multibranches.

SOURCES

Opco EP, 2023	Analyse des effets de la transition écologique et énergétique sur la branche professionnelle de l'Immobilier : https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/branches/immobilier/analyse-transition-ecologique-energetique-immobilier-2023-opcoep.pdf
Opco EP, 2022	Panorama Branche professionnelle de l'Immobilier : https://www.opcoep.fr/ressources/centre-ressources/branches/immobilier/panorama-immobilier-opcoep.pdf
Observatoire de l'immobilier durable, 2021	Biodiversité en 2021 : quels enjeux ? : https://o-immobilierdurable.fr/biodiversite-en-2021-quels-enjeux/
Observatoire de l'immobilier durable, 2018	Immobilier et économie circulaire : https://o-immobilierdurable.fr/economie-circulaire-et-immobilier-quelles-opportunités-retour-sur-latelier-du-4-septembre/
Skovavocats, 2020	Achat d'un bien immobilier ? Attention aux sols pollués ! https://skovavocats.fr/achat-dun-bien-immobilier-attention-aux-sols-pollues/
Xpair, 2022	Changement climatique, immobilier et résilience : scénario 2050. https://media.xpair.com/pdf/batiment-climat/oid-ademe-etude.pdf
MieuxVivre-VotreArgent.fr, 2022	Immobilier : le réchauffement climatique bouscule les marchés côtiers : https://investir.lesechos.fr/placements/immobilier/immobilier-le-rechauffement-climatique-bouscule-les-marchés-cotiers-1924324#

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