

# Construction : une approche économique essoufflée

L'approche économique de la filière construction répondant aux besoins de la société par la construction neuve est très utilisée depuis de nombreuses années. Pour autant, cette approche s'essouffle. Et pour cause, elle néglige le rôle du parc existant et entre en choc avec la transition écologique.

Par « approche économique », il convient ici et dans l'article page 65 « Vers une nouvelle approche économique » de comprendre « approche mésoéconomique ». Méso est un mot grec qui signifie milieu, médian. En ce sens, l'approche mésoéconomique est située entre l'étude microéconomique centrée sur l'entreprise et l'analyse macroéconomique traitant des grands agrégats de l'économie.

## Principe d'une approche « mésoéconomique »

Une approche mésoéconomique peut être fondée sur la notion de filière de production, utilisée pour analyser le processus de production d'un ensemble de biens. En 1987, je proposais d'appliquer cette notion à la construction<sup>1</sup>. Mon approche était un modèle centré sur la production des ouvrages de la construction et les commanditaires, les maîtres d'ouvrage. Ce modèle permettait de mesurer la réponse de la filière aux besoins de la société en termes de construction neuve avec des effets d'entraînement importants en matière d'emplois.

## Perspective du besoin en neuf d'ici 2040

Pour le logement, une récente étude<sup>2</sup> analyse ces différents besoins en nombre de logements à construire annuellement d'ici 2040.

- Desserrement des ménages : 116 000 logements
- Réponse au mal logement : 122 000 logements
- Résidences secondaires : 100 000 logements
- Fluidité du marché : 50 000 logements
- Sortie du parc d'« épaves thermiques » : 33 000 logements
- Solde naturel et flux migratoires : 97 000 logements

1 Jean Carassus, *Économie de la filière construction*, avant-propos d'Alain Maugard, Presses de l'École nationale des ponts et chaussées, 1987.

2 Habitat et Territoires Conseil/Union sociale pour l'habitat, *Quels besoins en logements sociaux à l'horizon 2040 ?*, Octobre 2023.

Soit un besoin de 518 000 logements neufs par an, dont 198 000 logements sociaux, durant les dix-sept ans qui viennent. Une autre étude<sup>3</sup> estime le besoin à 450 000 logements neufs par an dans les dix ans qui viennent. L'utilisation de l'approche introduit une confusion entre politique du logement et politique sociale de soutien à l'emploi dans la partie construction neuve de la filière.

## Une approche qui s'essouffle

Toutefois, l'approche en termes de filière construction neuve s'essouffle. La construction neuve n'est pas le seul moyen de répondre aux besoins. Plus important, l'approche entre en choc avec la transition écologique<sup>4</sup>. Centrée sur la construction neuve, elle génère une importante quantité de principal gaz à effet de serre, le dioxyde de carbone. De plus, le modèle n'est pas économe en ressources. Il néglige le rôle du parc existant, dans lequel le carbone, pour l'essentiel, a déjà été émis, et qui a déjà consommé de nombreuses ressources. D'autres scénarios intégrant ces éléments (Ademe, négaWatt, Pouget Consultants/Carbone 4, The Shift Project) débouchent sur des estimations souvent très différentes de construction neuve et mettent en avant des actions sur le parc existant<sup>5</sup>.

Dans la construction, il existe quatre grands moyens d'action : la construction neuve, l'amélioration du bâti existant, la gestion du parc, son utilisation. L'approche économique en termes de filière de construction neuve met en avant le premier moyen et néglige les trois autres. En filigrane se pose la grande question de l'évolution des emplois et des compétences au sein du système d'acteurs<sup>6</sup>.

Jean Carassus  
Professeur École des ponts ParisTech

3 ESCP Junior Entreprise, *Étude sur le besoin de logements neufs en France*, commanditée par la Fédération des promoteurs immobiliers, 2023.

4 Jean Carassus, *Le Choc. Révolution industrielle, biosphère, société*, préface de Pierre Veltz, Éditions de l'aube, 2019.

5 The Shift Project, « *Construction neuve et rénovation : les points communs des scénarios Ademe, négaWatt, Shift Project et Pouget Consultants/Carbone 4* », mars 2022.

6 Voir l'article « *Vers une nouvelle approche économique* », page 65.

# Vers une nouvelle approche économique

Une nouvelle approche économique se dessine avec le passage de la notion de filière construction, centrée sur le neuf, à celle de système sectoriel de la construction, fondé sur le cycle de vie des ouvrages et le parc existant. Dans la nouvelle approche économique, les priorités entre construction neuve, réhabilitation, gestion et utilisation du parc s'inversent et la question de l'évolution des emplois et des compétences est posée.

Une approche « mésoéconomique » très utilisée par certains acteurs est celle de la filière de production centrée sur la construction neuve pour répondre aux besoins de la société<sup>1</sup>. Une notion de filière de production que j'avais moi-même appliquée à la construction dans les années 1980.

## De la filière construction au système sectoriel de la construction

En 2002, j'abandonnais la notion de filière construction pour proposer celle de « système sectoriel de la construction »<sup>2</sup>. Le schéma page suivante résumait mon approche. Au lieu de partir de la production, je prenais comme fondement le cycle de vie des ouvrages de la construction (construction, utilisation, réhabilitation, démolition) et du parc existant. Je centrerais l'approche sur le service rendu à l'utilisateur. L'acteur que je mettais en avant était le gestionnaire immobilier assurant la gestion exploitation maintenance des ouvrages en vue du service rendu à l'utilisateur. La réhabilitation était le moment de la remise à niveau de l'ouvrage. La construction neuve présentait un service rendu potentiel qui existait le soir de la livraison de la construction, quand cette dernière intégrait le parc existant.

Cette approche eut à l'époque peu de succès en France, à la fois du côté des économistes très centrés sur la microéconomie et la macroéconomie et qui exprimaient peu d'intérêt pour la mésoéconomie, mais aussi du côté des acteurs de la construction, focalisés sur la construction neuve et pour qui la notion de cycle de vie des ouvrages de la construction

était inhabituelle. Cette analyse a été mieux accueillie à l'étranger<sup>3</sup>.

La Fondation Palladio et EY, dans leur approche qu'ils dénomment « filière de l'immobilier et de la ville », produisent une analyse proche de celle du système sectoriel de la construction. Leur étude recoupe la partie bâtiment de ma vision (hors génie civil), à l'exception des industriels et des distributeurs de matériaux et matériels, non pris en compte dans leur approche<sup>4</sup>. Leur étude indique les montants, très intéressants, de la valeur ajoutée et des emplois du système sectoriel et de ses différents segments. Le système analysé a une valeur ajoutée totale de 287 milliards d'euros et rassemble 2,3 millions d'emplois. Assurant près de 11 % de la valeur ajoutée nationale, c'est un système sectoriel essentiel de l'économie.

En son sein, le poids très important des acteurs de la gestion immobilière est confirmé : 54 % de la valeur ajoutée, 35 % des emplois. Les entreprises de bâtiment et artisans, avec leurs activités de construction, amélioration et entretien assurent 34 % de la valeur ajoutée et 54 % des emplois. Le segment promotion immobilière, investissement financement, commercialisation produit 6 % de la valeur ajoutée et 5 % des emplois, le segment architecture, urbanisme, ingénierie, conseil produit 6 % de la valeur ajoutée et 7 % des emplois.

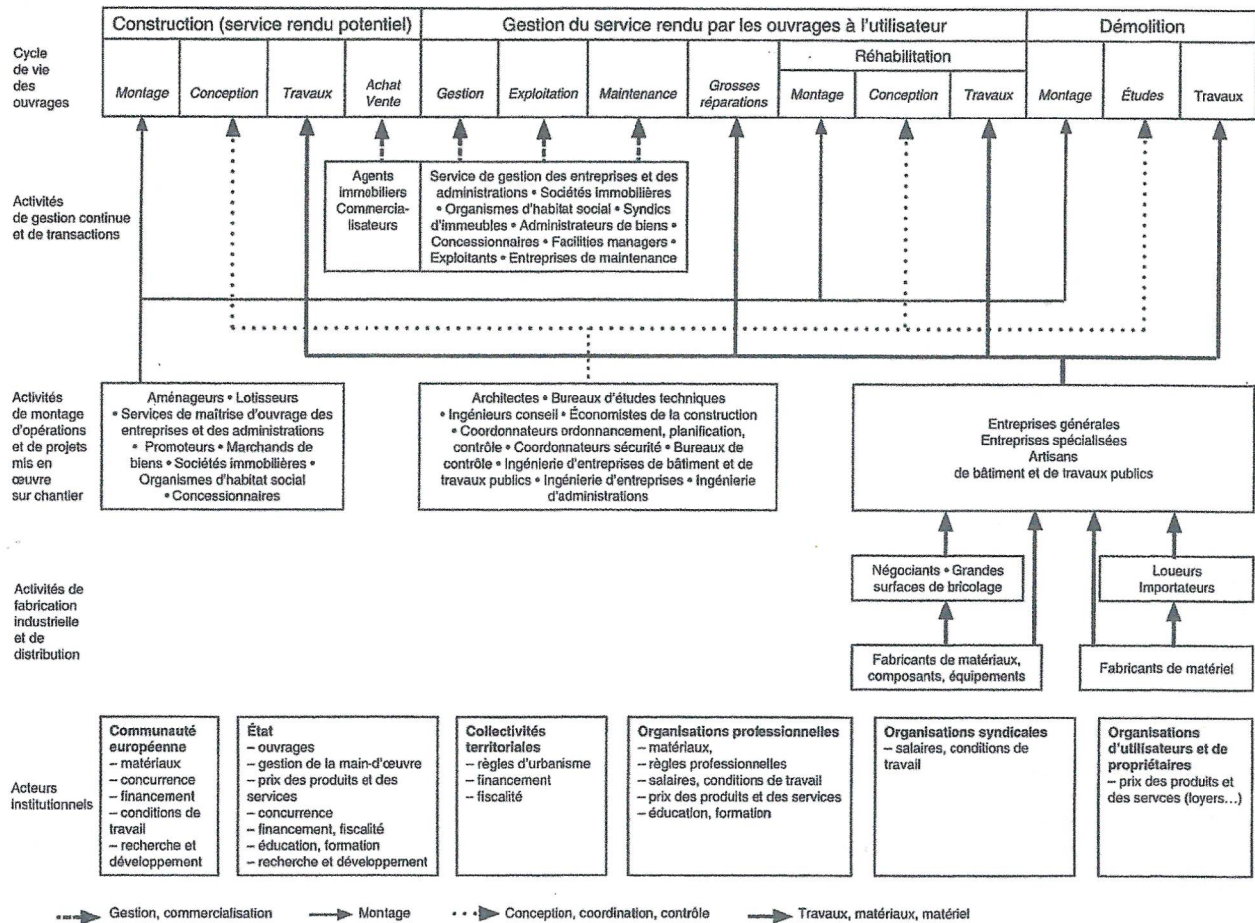
1 Voir « Construction : une approche économique essoufflée », article page 38.

2 Jean Carassus, *Construction : la mutation, de l'ouvrage au service*, Presses de l'École nationale des ponts et chaussées, 2002.

3 Jean Carassus, *The Construction Sector System approach: an international framework* CIB Report 293, April 2004.

4 EY et Fondation Palladio, *Panorama de l'immobilier et de la ville – 7<sup>e</sup> édition*, 2023.

## Le système sectoriel de la construction : cycle de vie, activités, régulations



## Inverser les priorités entre construction neuve, réhabilitation, gestion et utilisation

Depuis 2022, avec la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), la France est l'un des premiers pays sur la planète à demander aux maîtres d'ouvrage de construire les bâtiments neufs en tenant compte de l'énergie et des ressources consommées durant tout le cycle de vie prévisionnel des ouvrages. Un progrès considérable ! Il vise à court terme à habituer les professionnels de la construction neuve à raisonner en termes de cycle de vie des ouvrages, pour l'instant avec un impact relativement limité sur les émissions de carbone et les ressources. Cependant, l'impact sera de plus en plus significatif en 2030 et 2035, avec des exigences grandissantes.

Comme rappelé dans ce dossier, les quatre moyens d'action dans la construction sont, outre la construction neuve, la réhabilitation, la gestion et l'utilisation du parc. La nouvelle approche mésoéconomique que nous proposons, pour répondre aux besoins de la

population et aux exigences de la transition écologique, consiste à inverser les priorités entre construction neuve, réhabilitation, gestion et utilisation et à poser la question des transformations des emplois et des compétences.

La priorité n° 1 est, selon nous, l'utilisation du parc existant. Ce dernier est massivement sous-utilisé tant en termes d'occupation de résidences principales, de part de résidences secondaires et de bâtiments (logements, tertiaire) vacants<sup>5</sup>. Il est bien sûr hors de question de soviétiser de manière autoritaire le parc sous-utilisé existant mais, par exemple pour la partie logements, de répondre aux besoins des 9 millions de ménages qui souhaitent habiter un logement plus petit pour bénéficier d'un coût moins élevé<sup>6</sup>. Contrairement aux apparences, c'est une question

5 Voir « Un parc de logements globalement sous-occupé », article page 34.

6 Voir « Crise du logement : le parc existant est en réalité peu occupé », tribune publiée dans Le Monde du 29 octobre 2023.

très complexe qui nécessite de remettre en cause de nombreuses règles relatives aux transactions, aux taxes et aux réglementations<sup>7</sup>.

La deuxième priorité est la gestion du parc existant. Une meilleure gestion permet un confort plus élevé et une moindre consommation d'énergie, en particulier fossile. Dans le logement, des concours locaux d'émulation entre ménages, dans le tertiaire, des concours d'émulation entre gestionnaires ont montré leur efficacité en termes de consommation d'énergie sans remise en cause du confort<sup>8</sup>.

La troisième priorité est l'amélioration du parc existant pour que ce dernier réponde mieux aux besoins. C'est une question très complexe vu la grande hétérogénéité des décideurs, c'est-à-dire des propriétaires, très différents selon leur type, leur taille, leurs compétences et leurs moyens financiers. Pour preuve, dans le logement, il convient de distinguer les ménages propriétaires bailleurs de maisons individuelles locatives (aisés, moyens, pauvres) des ménages propriétaires bailleurs d'appartements locatifs en copropriété (aisés, moyens, pauvres), des propriétaires occupants de maisons individuelles (aisés, moyens, pauvres), des propriétaires occupants d'appartements en copropriété (aisés, moyens, pauvres), des grands bailleurs HLM et des petits et moyens bailleurs HLM !

Dans le tertiaire, il convient de distinguer les propriétaires institutionnels du tertiaire privé (assurances, sociétés foncières et immobilières, sociétés civiles de placement immobilier, organismes de placement collectif immobilier), des grands propriétaires de tertiaire privé (entreprises), des grands propriétaires de tertiaire public (grands ministères, grands établissements publics, grandes collectivités territoriales), des petits et moyens propriétaires de tertiaire privé (PME, TPE, indépendants, commerçants), des petits et moyens propriétaires de tertiaire public (petits et moyens ministères, petits et moyens établissements publics, petites et moyennes collectivités territoriales) !

La quatrième priorité est la construction neuve, indispensable pour répondre aux besoins que ne peuvent

pas satisfaire une meilleure utilisation et gestion du parc ainsi qu'une amélioration de ce dernier.

Quant aux acteurs du système sectoriel de la construction, que ce soit dans leurs fonctions d'utilisation, de gestion, d'amélioration ou de construction neuve, ils doivent transformer leurs pratiques en profondeur pour assurer la transition numérique et écologique<sup>9</sup>.

### Accompagner la « destruction créatrice » des emplois et des compétences

L'ampleur et l'accélération des innovations actuelles tant dans le domaine du numérique que celui de la transition écologique sont telles que nous sommes dans une période de développement de ce que l'économiste Joseph Schumpeter appelle la « destruction créatrice » : destruction d'un monde ancien et création d'un monde nouveau<sup>10</sup>.

Soyons lucides. Le système sectoriel de la construction est en train de connaître une période de « destruction créatrice » d'emplois et de compétences. Les métiers de l'amélioration des bâtiments vont se développer, ceux de la construction neuve diminuer, les métiers de la gestion et de la maintenance auront tendance à être plus qualifiés et mieux rémunérés, les métiers liés aux énergies renouvelables devraient croître, ceux liés aux énergies fossiles diminuer, et la répartition territoriale des emplois se modifier.

Dès lors, il revient aux organisations professionnelles, aux pouvoirs publics nationaux et locaux, aux organismes de formation initiale et continue de se mobiliser pour assurer les formations et reconversions nécessaires. Un grand chantier.

Jean Carassus  
Professeur à l'École des ponts Paris Tech

<sup>9</sup> Jean Carassus et Dominique Naert (direction), *Immobilier et bâtiments durables, réussir la transition carbone et numérique*, Eyrolles, 2<sup>e</sup> édition actualisée, 2023.

<sup>10</sup> Joseph Schumpeter, *Le processus de destruction créatrice dans Capitalisme, socialisme et démocratie*, Bibliothèque historique Payot, 1990 (1947), pages 113 et sv.

<sup>7</sup> Voir « Optimiser l'occupation du parc et faciliter les parcours résidentiels », article page 50.

<sup>8</sup> Voir par exemple pour le tertiaire les concours CUBE.

# Opérations Immobilières

@OImmobilieres

N° 161-162 - Janvier / Février 2024

LE MONITEUR



DOSSIER

## COMPRENDRE LA CRISE DU LOGEMENT POUR EN SORTIR

Consultez  
votre revue sur  
**LE MONITEUR**  
et sur tablette

- Une crise structurelle et multifactorielle
- La mobilité résidentielle au ralenti
- Bâti existant : une rénovation bien trop timide !
- Les acteurs du logement condamnés à l'agilité
- Ouvrir l'accèsion à de nouvelles formes de propriété

Direction scientifique du dossier : Philippe Pelletier, Avocat honoraire et Président du Plan bâtiment durable

### PROJETS & PROPOSITIONS

Restructurer l'offre locative dans les communes pour répondre aux besoins des jeunes

### PARU AU JOURNAL OFFICIEL

Dispositif réglementaire du ZAN : 3 nouveaux décrets d'application

### RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Assujettissement des associations loi 1901 à la taxe d'habitation