

## Coup de froid sur la rénovation énergétique

L'activité des artisans du bâtiment poursuit son recul. La construction neuve est en berne et la rénovation bascule dans le rouge.

Les petites entreprises du bâtiment sont dans l'impasse. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, l'activité a diminué de 1,5 % sur un an en volume, selon les données de la Capeb. Tous les segments sont à la peine. Dans la construction neuve, l'activité s'est dégradée de 3,5 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Certes, la contraction du marché a ralenti par rapport au trimestre précédent (-4,5 %), mais le recul de la demande continue de fortement pénaliser l'activité du secteur. De plus, rien ne laisse espérer une amélioration prochaine, s'inquiète la Confédération dans sa dernière note de conjoncture.

### Essoufflement de la rénovation énergétique

Mais ce qui est presque le plus inquiétant, c'est le retournement du secteur de la rénovation, qui constitue le gros de l'activité des artisans. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le volume de travaux dans l'entretien-amélioration a reculé de 0,5 % sur un an, après 3 trimestres stables. Ce repli s'explique tout particulièrement par le coup de frein du marché de la rénovation énergétique. Au cours des 3 premiers mois de 2024, les travaux de performance énergétique n'ont progressé que de 0,5 %, contre une hausse de 1,5 % au trimestre précédent.

Et les professionnels du bâtiment subissent la dégradation de l'activité sur tout le territoire. Dans le détail, la région PACA-Corse résiste un peu mieux que les autres (-0,5 %), tandis que les régions Auvergne Rhône-Alpes et Grand-Est connaissent le repli le plus impor-



tant (-2,5 %). De la même manière, tous les corps de métier enregistrent une contraction de la demande. Seules les entreprises de Couverture-Plomberie-Chauffage affichent une baisse plus contenue de leur activité.

### Des craintes pour 2024

Ce premier bilan de l'année n'augure rien de bon pour la suite. La tendance sera clairement à la baisse en 2024. Ainsi, le niveau des carnets de commandes est tombé à 74 jours en moyenne à fin mars 2024, soit 13 jours de moins que l'an passé à la même période. La baisse de l'activité pèse de plus en plus sur la trésorerie des entreprises. 22 % des artisans interrogés par la Capeb ont déclaré une détérioration de leur trésorerie, soit 5 points de plus qu'à fin 2023. Reste à voir si les mesures d'assouplissement du dispositif MaPrimeRénov', entrées en application le 15 mai dernier, permettront de relancer la demande de travaux de rénovation énergétique.



## Antoine Heber-Suffrin

Président de Clair Lagon

# « Notre offre est unique sur le marché »

Antoine a repris, avec son frère Geoffroy, Clair Lagon, le premier constructeur de lagons entièrement en sable. Le duo a fait grandir la société au-delà de l'Hexagone.

### Comment êtes-vous arrivé à la tête de Clair Lagon ?

**Antoine Heber-Suffrin :** mon frère, Geoffroy, et moi avons déjà plusieurs aventures entrepreneuriales à notre actif. Nous avons notamment fondé une société spécialisée dans le traitement des eaux industrielles, ce qui nous a appris beaucoup sur la manière dont se comportait l'eau, les techniques pour la filtrer et pour la dépolluer. En 2020, nous étions en quête d'une société à reprendre et le potentiel de Clair Lagon nous a paru évident. Nous avons racheté l'entreprise en janvier 2021.

### Présentez-nous la société en quelques mots.

**A. H.-S. :** l'entreprise a été fondée en 2013 par un spécialiste des bassins de poissons et d'ornement, qui a eu l'idée de lancer, à destination des campings, une offre alternative aux

piscines rectangulaires classiques, en proposant des bassins en sable, avec une filtration totalement naturelle, sans aucun produit chimique.

### Où en est Clair Lagon aujourd'hui ?

**A. H.-S. :** quand nous avons repris la société, elle réalisait 1 à 2 bassins par an, pour un chiffre d'affaires de 650 K€. À fin juin 2024, nous allons clôturer notre exercice à un peu plus de 4 M€, pour un volume de 6 bassins installés. Du côté des effectifs, nous sommes passés de 2 salariés à 12.

### Comment s'est faite cette croissance si rapide ?

**A. H.-S. :** nous nous sommes surtout attachés à répondre à la forte demande. Notre offre est unique sur le marché et séduit beaucoup l'hôtellerie de plein air. Elle est totalement en phase avec les transformations de ce secteur, vers une clientèle plus premium et en quête de nature. Le lagon a un pouvoir d'attraction immense auprès des vacanciers.

### Pourquoi les lagons séduisent-ils autant ?

**clair lagon**

**Clair Lagon** dont le siège social est basé aux Herbiers (85), a ouvert, il y a un an, un bureau à Atlanta aux États-Unis.



## Clair Lagon



### Activité

Installation de bassins en sable à filtration naturelle



### Création

2013, reprise en 2021



### Effectif

12 collaborateurs



### Web

<https://clair-lagon.com/>

**A. H.-S. :** les avantages sont multiples. Déjà, sur le plan écologique, la filtration est complètement naturelle et sans aucune utilisation de produit chimique. Comme l'eau n'est pas chlorée, elle peut être réutilisée, par exemple, pour arroser les plantes. Par ailleurs, le lagon n'implique pas de construction, mais un simple terrassement qu'on étanchéifie avec une membrane, avant d'installer plusieurs couches drainantes. Cela signifie notamment que son installation n'est pas soumise à l'obtention d'un permis de construire, alors que dans certaines zones, il est devenu

très difficile de construire des piscines en béton.

### Quels sont les autres avantages ?

**A. H.-S. :** pour les exploitants, la présence d'un lagon participe à la montée en gamme de l'offre et un positionnement plus nature. C'est aussi un moyen de faire rester leurs clients sur les zones de baignade et donc de pouvoir leur proposer des services et des activités complémentaires pour les amener à consommer. Enfin, la formule du lagon est très appréciée de la clientèle familiale. Avec sa pente progressive, elle est plus sécurisante pour les enfants et propice à des activités de plage.

### La demande émane-t-elle uniquement des nouveaux campings ?

**A. H.-S. :** il y a plusieurs cas de figure. Nous pouvons installer des lagons en remplacement de bassins classiques en béton que l'on casse. La demande peut aussi venir de campings qui ouvrent une nouvelle zone un peu plus nature et premium au sein de leur espace, avec des bun-

▲ *Camping Sunélia La Clémentine, à Cendras dans les Cévennes (30).*



▲ Camping La Pierre Verte à Fréjus, dans le Var (83).

galows qui ont vue sur le lagon, par exemple. Nos clients peuvent aussi être de nouveaux campings ou des campings qui souhaitent changer leur positionnement. Dans tous les cas, notre produit participe à une montée en gamme de l'offre et un positionnement nature.

” Nous allons également nous développer sur la cible des particuliers. “

**Tous les lagons se ressemblent-ils ?**

**A. H.-S. :** non, nos offres sont totalement sur-mesure. Il n'y a pas deux lagons qui se ressemblent.

**Est-ce que ce sont vos propres équipes qui installent les lagons ?**

**A. H.-S. :** nous disposons de notre propre matériel et de nos propres équipes, qui gèrent l'ensemble des étapes. Nous livrons vraiment une installation clé en main. Nous avons également des partenariats avec des

paysagistes pour créer une ambiance qui s'inspire de paysages existants. Ils vont, par exemple, concevoir des espaces aux airs de Seychelles, de criques méditerranéennes ou de piscines de montagnes.

**Quels sont vos projets à venir ?**

**A. H.-S. :** nous souhaitons rester à un volume de 6 à 7 lagons installés par an. L'objectif est d'aller chercher de la croissance sur d'autres typologies de clientèle. Nous lançons ainsi une offre pour le segment du petit BtoB, comme les bars de plages, ou les hôtels. Nous sommes aujourd'hui capables d'installer des lagons plus petits et d'attaquer ce marché, avec un prix moyen aux alentours de 150 K€. Nous allons également nous développer sur la cible des particuliers, avec des lagons d'une surface minimale de 40 m<sup>2</sup> pour un budget aux alentours de 55 K€. Ces produits seront implantés sur l'année 2024/2025 pour un objectif de 1 M€ de chiffre d'affaires dès l'année prochaine. En parallèle, nous avons ouvert un bureau aux Etats-Unis, il y a tout juste un an.

**Dites-nous en plus sur votre aventure américaine.**

**A. H.-S. :** nos bureaux sont à Atlanta. L'offre est en phase de lancement, mais nous ambitionnons 1,1 M€ de chiffre d'affaires dès l'année prochaine. Le secteur des campings est également en plein renouvellement dans ce pays, car un peu vieillissant. Un peu comme cela s'est passé en France, il y a quelques années. Et le potentiel est important : les États-Unis sont le premier marché de la piscine dans le monde, devant la France en deuxième position !

# Logement : ce que contient le projet de loi Kasbarian

Le ministre délégué au Logement a présenté son projet de loi pour développer le logement abordable. Tour d'horizon des principales mesures.

Alors que le logement neuf s'enfonce dans la crise, le ministre délégué en charge du Logement, Guillaume Kasbarian, a présenté, le vendredi 3 mai dernier en Conseil des ministres, son plan pour développer l'offre de logements abordables. À travers ce projet de loi, le gouvernement entend stimuler la construction et faciliter l'accès au logement des Français, tandis que 4,2 millions de personnes sont mal logées en France et 1,8 million sont en attente d'une habitation à loyer modéré.

## Révision de la loi SRU

Le premier article du projet de loi prévoit d'inclure jusqu'à 25 % de logements intermédiaires dans les objectifs de production de logements sociaux imposés aux collectivités concernées par le dispositif de Solidarité et renouvellement urbain (SRU). La loi SRU impose, en effet, à quelque 2 100 communes d'atteindre une part de 20 % à 25 % de logements sociaux dans leur parc immobilier. Or, près de 70 % d'entre elles étaient en retard sur leurs objectifs sur la période 2020-2022. La production de logements locatifs intermédiaires (LLI), destinés aux classes moyennes qui peinent à se loger dans les zones tendues, permettrait ainsi à ces municipalités d'atteindre leurs quotas, tout en diversifiant l'offre de logements sociaux.

## Relancer la construction de logements

Le gouvernement souhaite ramener les délais de recours gracieux pour les permis de construire de 6 à 2 mois. Cette mesure permettrait de diminuer de 3 % le coût des projets.



## AVANTAGE AUX MAIRES

Le projet de loi prévoit d'autoriser les maires à présider les commissions d'attribution pour les logements neufs. Ils pourront aussi définir eux-mêmes les « zones de densification douce » sur leurs communes afin de favoriser la densification pavillonnaire.

## Améliorer la rotation du parc HLM

Le gouvernement entend, par ailleurs, agir sur la rotation du parc social en libérant des logements quand les locataires n'en remplissent plus les critères. Selon le ministre Guillaume Kasbarian, plus de 8 % des locataires de HLM ne seraient plus éligibles à un logement social au regard de leur situation actuelle. Pour cela, le texte prévoit notamment que les surloyers (suppléments au loyer demandés aux locataires en cas de dépassement des conditions de ressources) s'appliquent dès le premier euro de dépassement des critères d'attribution et non pas, comme aujourd'hui, en cas de dépassement de plus de 20 %. Le ministre souhaite, en outre, que l'évaluation du patrimoine d'un locataire soit prise en compte dans les conditions d'accès aux logements sociaux.

## Produire 1 million de PAC en France

Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, et Roland Lescure, ministre délégué chargé de l'Industrie et de l'Énergie, ont dévoilé, le 15 avril dernier, leur plan pour atteindre un million de pompes à chaleur « made in France » produites



par an dès 2027. Pour cela, l'État prendra en charge une partie des coûts d'investissement dans les nouvelles usines en France à travers le crédit d'impôt investissement industrie verte (C3IV), récemment mis en place. Le plan prévoit aussi de fléchir, dès 2025, les aides publiques vers les pompes à chaleur françaises et européennes présentant les meilleures performances environnementales. Parmi les autres mesures annoncées figure la simplification des normes afin de faciliter l'installation de pompes à chaleur dans l'habitat collectif. Il sera notamment possible de déroger aux PLU pour installer des PAC en toiture d'immeuble.

## Logements neufs : chute de la production

Les promoteurs immobiliers ont commencé l'année 2024 encore plus mal qu'ils n'ont fini la dernière. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, les ventes de logements neufs ont reculé de 15,4 %, à 19 135 unités, selon la FPI, la fédération du secteur. Dans le détail, les ventes aux particuliers se sont effondrées de 26,8 %. De leur côté, les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels et aux bailleurs sociaux ont augmenté de 29,4 %, soutenues par le programme de rachat de 47 000 logements aux promoteurs en difficulté, engagé en 2023 par Action Logement et CDC Habitat. Alors que la demande de logements s'écroule, la production s'effondre, elle aussi. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le nombre d'appartements neufs mis en vente en France a dégringolé de 41,2 % sur un an, à 11 656 unités. Le stock d'appartements à la vente s'est réduit à 98 000 unités à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, après 102 000 unités en fin d'année dernière. Les promoteurs peinent de plus en plus à écouler leurs stocks. Le délai d'écoulement de l'offre commerciale est désormais de 22,2 mois en moyenne sur le territoire, à comparer à 21,4 mois fin 2023.

### Nouveaux avantages fiscaux pour les engins non routiers

Les entreprises du BTP peuvent bénéficier d'une déduction exceptionnelle lorsqu'elles acquièrent (ou prennent en crédit-bail ou en location avec option d'achat), entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2026, des engins non routiers neufs utilisant certains types de carburant propre. Ce suramortissement est égal à 40 % (ou 60 % pour les PME) de la valeur d'origine, hors frais financiers, de l'engin non routier inscrit à l'actif immobilisé, réparti linéairement sur sa durée normale d'utilisation. Cette déduction exceptionnelle peut aussi être pratiquée par les entreprises du BTP qui acquièrent des engins mobiles non routiers dont le moteur satisfait à certaines limites d'émissions polluantes, en remplacement de matériels de plus de 5 ans qu'elles utilisaient pour le même usage.

## Entrée en vigueur des mesures de simplification de MaPrimeRénov'

Les mesures de simplification du dispositif MaPrimeRénov' (MPR), tant espérées par la profession depuis la chute drastique du nombre de dossiers sur les premiers mois de 2024, sont entrées en vigueur le 15 mai dernier. Elles seront appliquées jusqu'au 31 décembre 2024.

Parmi les grands changements apportés, le gouvernement a réintroduit les mono-gestes dans le périmètre des travaux éligibles à MaPrimeRénov' et ce, quelle que soit l'étiquette énergétique du logement. Initialement, les propriétaires

de passoires thermiques (avec une étiquette F ou G) ne devaient plus être éligibles aux travaux par geste depuis cette année, mais devaient obligatoirement effectuer une rénovation d'ampleur.

Les particuliers peuvent également, de nouveau, bénéficier de MaPrimeRénov' pour des travaux d'isolation ou l'installation d'une ventilation double flux, sans devoir impérativement changer leur mode de chauffage, comme cela devait être le cas.

Les nouveaux textes suppriment aussi l'obligation de

réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour le financement des travaux mono-gestes éligibles. Les concessions du gouvernement ont donc été nombreuses pour relancer un marché de la rénovation énergétique aujourd'hui à l'arrêt. Mais de l'aveu même du ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, « Mieux vaut une rénovation globale à un mono-geste mais mieux vaut un mono-geste plutôt que pas de rénovation du tout ». Ces simplifications seront-elles suffisantes ?

## « France Moche » : 26 M€ pour transformer 74 zones commerciales

L'Exécutif a annoncé le 28 mars dernier avoir sélectionné 74 projets parmi les 112 dossiers déposés dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en septembre 2023 pour transformer les zones commerciales d'entrée de villes. Ces espaces qui ont poussé comme des champignons en périphérie des centres urbains dans les années 1960 sont devenus, pour beaucoup d'entre eux, défraîchis et ne répondent plus à nos modes de vie, ni aux enjeux environnementaux actuels. Les lauréats ont été choisis dans toute la France. Ils bénéficieront au global d'une enveloppe de 26 M€ pour les accompagner dans leur rénovation. L'idée est de renouveler l'offre commerciale, tout en favorisant la mixité des usages avec la création d'espaces de loisirs, de bureaux et un « potentiel de production de 25 000 nouveaux logements », a indiqué Guillaume Kasbarian,



ministre délégué au logement. Outre le soutien financier, les porteurs de projets bénéficieront également de l'aide d'agents rattachés aux ministères de l'Économie et de la Transition écologique, pour les épauler sur les questions d'ordre technique ou juridique.

### Évolution de l'activité des artisans du bâtiment (au 1<sup>er</sup> trimestre 2024<sup>(1)</sup>)



Activité globale

↓ -1,5 %



Constructions neuves

↓ -3,5 %



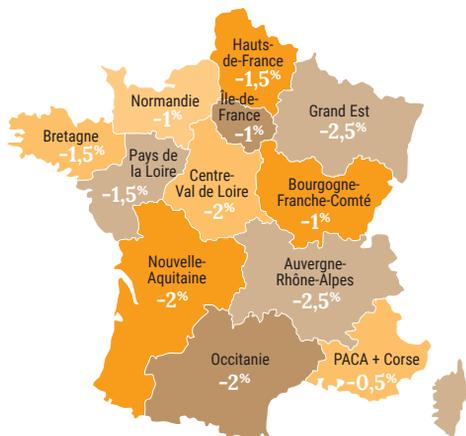
Entretien-rénovation

↓ -0,5 %

(1) Évolution du volume d'activité par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Source : CAPEB

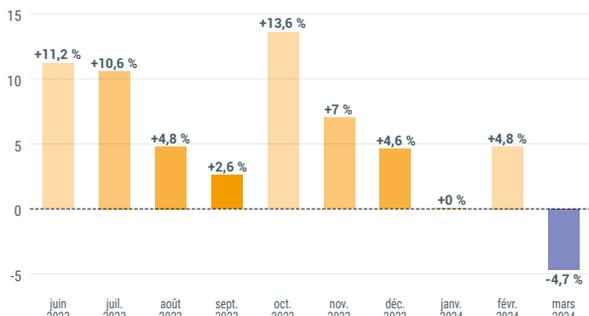
### Évolution de l'activité des artisans du bâtiment (au 1<sup>er</sup> trimestre 2024<sup>(1)</sup>)



(1) Évolution du volume d'activité par rapport au même trimestre de l'année précédente.

Source : CAPEB

### Évolution mensuelle de l'activité dans les Travaux Publics <sup>(2)</sup>



(2) Variation mensuelle de l'activité par rapport au même mois l'année précédente (données brutes).

Source : FNTP

↑ 90,7 %

Le taux d'utilisation des capacités de production dans la construction en mai 2024, au-dessus de sa moyenne de longue période (89 %).

Source : Insee

↓ 8,1 mois

Le niveau des carnets de commandes des entrepreneurs du bâtiment à fin mai 2024 (contre 8,3 mois à fin février 2024).

Source : Insee

↓ -8\*

Le solde d'opinion des chefs d'entreprise du bâtiment sur leur activité prévue pour les 3 prochains mois en mai 2024 (contre un solde de -2 en février 2024).

\*Solde d'opinion : pourcentage de chefs d'entreprise ayant répondu que leur activité va augmenter moins le pourcentage de chefs d'entreprise ayant répondu qu'elle va diminuer

Source : Insee