

# Logement neuf : le spectre d'une crise structurelle

En grande difficulté, les promoteurs immobiliers renoncent à lancer de nouveaux programmes, ce qui risque de bloquer le marché quand la demande repartira.

Le secteur de la promotion immobilière est en plein marasme. Les chiffres du 3<sup>e</sup> trimestre 2023, communiqués par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), confirment « la situation catastrophique dans laquelle se trouve le logement en France », alerte Pascal Boulanger, son président. Sur les 3 mois de juillet à septembre 2023, 17 572 logements ont été réservés, un volume en repli de plus de 30 %, comparé au 3<sup>e</sup> trimestre 2022. Ce décrochage est encore plus violent que celui vécu par les professionnels en 2022 à la même période (-21 %). En cumul, sur les 9 premiers mois, la baisse atteint 29 %, à 65 535 unités vendues. D'après les estimations de la FPI, moins de 90 000 logements seront réservés au final en 2023, soit moitié moins que pendant une année considérée comme « normale ».

## Allongement des délais de vente

La chute provient d'un effondrement des réservations nettes au détail, qui ont baissé de 47 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2023. La forte hausse des taux d'emprunt immobilier et le durcissement des conditions d'accès au crédit ont grippé la demande aussi bien des propriétaires occupants (-36,5 %) que des investisseurs (-58,6 %). De leur côté, les ventes en bloc ont augmenté

de 47 %, soutenues par le programme de rachat de 47 000 logements mis en œuvre par CDC Habitat et Action Logement. Mais le volume reste nettement insuffisant pour contrebalancer la tendance. Signe de l'atonie du marché, le délai de vente s'allonge, en moyenne, à 19,7 mois. Il était inférieur à 10 mois il y a 2 ans. À Nantes, le délai d'écoulement est de 38,1 mois et de 29,9 mois à Bordeaux.

## Déficits de nouveaux logements

Face à la dégradation de la demande, l'offre s'amenuise dangereusement. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2023, seulement 12 000 logements ont été mis en vente, le plus bas niveau depuis la création de l'observatoire de la FPI en 2010. C'est presque 50 % de moins que l'année précédente à la même période. En cumul sur les 9 premiers mois de 2023, près de 55 000 logements ont été mis sur le marché. « Faute d'acquéreurs, les promoteurs n'ont d'autre choix que de retarder ou d'abandonner des opérations nouvelles. Ce sont autant de logements nouveaux qui ne seront pas sur le marché dans les 2 ou 3 ans qui viennent. Le déficit de nouveaux logements viendra bloquer le parcours résidentiel de nombreux ménages dans les prochaines années. De conjoncturelle, la crise est devenue structurelle », prévient Pascal Boulanger.



C. DELAHAYE/AGENCY IMAGES



## Aurélien Bros

Cofondateur et cogérant de Little Worker

# « Nous allons accélérer sur l'éco-rénovation »

Habitué à aider leurs proches dans leur projet de rénovation, ces deux anciens ingénieurs chez Vinci créent Little Worker. Retour sur une success story.

**Vous avez créé Little Worker en 2016 avec Nicolas Bleterrer. Comment est née cette idée ?**

**Aurélien Bros :** Nicolas et moi, nous nous sommes connus chez Vinci Construction, où nous étions tous les deux ingénieurs. Nous avons notamment participé ensemble à la construction du stade Paris La Défense Arena, à Nanterre. Au cours de nos discussions, nous faisons le même constat, qu'étant dans le BTP, nos amis, notre famille nous sollicitaient beaucoup pour leur projet de rénovation. Lorsqu'ils achetaient un bien immobilier, ils ne savaient pas vers qui se tourner pour la partie travaux, ni le coût que cela pouvait représenter. D'un autre côté, nous savions que beaucoup d'entrepreneurs cherchaient des chantiers en plus de leur travail quotidien. Nous nous sommes alors dit qu'il y avait un concept à créer pour que ces deux mondes arrivent à se rencontrer. C'est comme ça qu'est né Little Worker !

**Quelles sont vos activités ?**

**A. B. :** nous avons trois grands métiers. Le premier est la chasse immobilière. Nous aidons les particuliers à trouver le bien qui répond à leurs attentes. Dans 95 % des cas, ce sont des projets avec rénovation. C'est là qu'interviennent nos deux autres métiers : celui de la conception pour la partie technique et architecturale (choix des matériaux, plans...) et celui de la rénovation pour l'exécution des travaux. Ces trois métiers nous permettent de proposer un accompagnement global à nos clients.

**Disposez-vous de vos propres équipes ?**

**A. B. :** oui, nous avons en interne une grosse équipe de chasseurs immobiliers, de commerciaux, de conducteurs de travaux et d'architectes. Pour la partie travaux, nous sous-traitons leur exécution à des entrepreneurs. Mais nous ne sommes pas une plate-forme d'intermédiation. Nous avons le statut de contractant général. À ce titre, nous sommes le garant contractuel et financier des projets. Le client signe son contrat avec Little Worker.

**W Little Worker**  
we are home shapers \*

Implantée à Bordeaux, la start-up est présente dans 7 grandes villes en France.

## Little Worker



### Activités

Chasse immobilière, conception et rénovation d'intérieurs



### Création

2016



### Effectif

170 personnes



### Web

[www.littleworker.fr](http://www.littleworker.fr)

### À qui s'adresse votre offre ?

**A. B. :** notre clientèle est très urbaine. Nous avons des agences dans les 7 grandes villes que sont Bordeaux, où est notre siège, Paris, Lyon, Marseille, Lille, Toulouse et Nantes. Nous avons également ouvert 2 showrooms à Bordeaux et à Lyon. Nous visons le marché de l'immobilier ancien, en centre-ville et périphérie proche. À 70 %, nous rénovons des appartements. Le panier moyen est d'environ 70 000 € pour la partie travaux et 350 000 € pour l'achat immobilier.

### Quelle place occupe le digital dans votre modèle ?

**A. B. :** elle est centrale. Nous avons une équipe d'une dizaine de développeurs qui travaillent sur des outils technologiques permettant d'améliorer l'expérience client. Notre application leur permet, par exemple, de suivre l'avancée de leur chantier, d'échanger avec les différentes parties prenantes... Mais nous sommes avant tout sur un métier d'Hommes. Au final, il y aura toujours une personne qui ira poser le carrelage. Je dirais que nous avons surtout importé les codes du digital dans un métier assez traditionnel.

### Concrètement, comment s'organise le parcours client entre digital et physique ?

**A. B. :** un particulier qui a un projet de rénovation remplit un questionnaire sur notre site et reçoit, dans un délai de 72 h, un chiffrage poste par poste. Ensuite, l'entrepreneur et notre commercial se rendent sur place pour ajuster le devis. Une fois celui-ci validé, le projet passe

▲ Little Worker a bouclé un tour de table de 10 M€ en avril 2023.



▲ L'entreprise réalise 80 % de son chiffre d'affaires avec l'activité de rénovation.

entre les mains de notre équipe Conception. Nous gérons également l'ensemble des commandes de matériaux et leur approvisionnement sur nos propres dépôts logistiques pour que les entrepreneurs démarrent la partie travaux. Le chantier est entièrement supervisé par Little Worker.

” Nous sommes sur un positionnement premium, moins impacté par les difficultés immobilières. “

#### Où en est Little Worker dans son développement ?

**A. B. :** notre développement a été rapide. Nous comptons aujourd'hui 170 salariés pour un chiffre d'affaires d'environ 30 M€. 2023 a été une année charnière. Nous avons levé 10 M€ en avril et nous avons été lauréat du programme FT120, dédié aux entreprises en hypercroissance.

#### Comment entrevoyez-vous les mois à venir, avec la crise ?

**A. B. :** nous avons, pour l'instant, plutôt bien résisté même si le mar-

ché est devenu très compliqué au 2<sup>nd</sup> semestre 2023. La production de crédits immobiliers s'est complètement écroulée. Nous sommes inquiets dans la mesure où nous ne savons pas si le marché a atteint un plafond bas ou pas. Hier encore, le directeur de notre banque me confiait que c'était la pire crise immobilière qu'il ait connu en 35 ans de carrière. Mais nous restons confiants dans notre capacité à croître. Nous sommes sur un positionnement premium, moins impacté par les difficultés immobilières. Nous constatons, en revanche, une très forte hausse du nombre d'entrepreneurs qui souhaitent travailler avec nous. Nous sommes inquiets sur le taux de défaillance dans ce secteur.

#### Quels sont vos projets pour l'avenir ?

**A. B. :** bien sûr, continuer de grossir. Nous sommes encore un petit acteur sur le marché. Mais notre principal objectif est d'accélérer sur l'éco-rénovation. Nous sommes sur un segment de marché où la rénovation énergétique telle qu'elle est poussée par le gouvernement est compliquée : notre clientèle est peu concernée par les aides et les biens que nous rénovons sont très spécifiques. Vous ne pouvez pas isoler par l'extérieur un bâtiment haussmannien. Alors, nous développons des solutions adaptées. Et cela fonctionne ! En moyenne, un bien qui passe entre nos mains fait un saut de 2 à 3 classes sur le DPE. C'est un sujet sur lequel nous voulons continuer à accélérer ! Par exemple, nous proposons depuis quelques mois une sorte de « nutriscore » pour mesurer l'empreinte environnementale de tous les matériaux que nous utilisons.

# MaPrimeRénov' : ce qui change au 1<sup>er</sup> janvier 2024

Le gouvernement a profondément remodelé le dispositif MaPrimeRénov'.  
Tour d'horizon des nouveautés 2024.

C'est l'heure de l'entrée en scène de la réforme de MaPrimeRénov' annoncée en juin 2023 par l'Exécutif et effective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Signe que le gouvernement est bien décidé à accélérer sur les rénovations énergétiques des logements, le budget affecté à MaPrimeRénov' est porté à 5 Md€ en 2024, soit une augmentation de 1,6 Md€.

## Jusqu'à 70 000 € de travaux financés

L'objectif prioritaire est de booster les travaux de rénovation globale, qui sont les plus efficaces. Ce volet, présenté en juin dernier comme le « pilier performance », a été rebaptisé « Rénovations accompagnées ». Pour bénéficier des aides, les travaux réalisés devront désormais permettre de gagner au moins 2 classes sur le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), avec au moins 2 postes en isolation (combles ou murs) et l'amélioration du système de ventilation. Le taux de prise en charge des coûts des travaux pourra atteindre 90 % pour les ménages modestes, avec un plafond porté à 40 000 € pour 2 sauts de classe de DPE, 55 000 € pour 3 sauts et jusqu'à 70 000 € en cas de saut de 4 classes, contre 35 000 € actuellement.

## Mon Accompagnateur Rénov' obligatoire

Comme annoncé précédemment, tous les demandeurs devront obligatoirement recourir à Mon Accompagnateur Rénov' pour le suivi des travaux et le montage des dossiers. Grâce à ce renforcement des aides, l'Exécutif souhaite atteindre 200 000 rénovations globales en 2024, contre environ 90 000 prévues en 2023.



## QUELLE PRISE EN CHARGE POUR MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV' ?

Le coût de la prestation est pris en charge à hauteur de 20 % pour les ménages les plus aisés et jusqu'à 100 % pour les ménages très modestes.

Le plafond est fixé à 2 000 € et peut atteindre 4 000 € dans des situations spécifiques.

Pour les rénovations par geste et non accompagnées, MaPrimeRénov' 2024 financera le remplacement des chaudières à énergies fossiles, gaz et fioul, par des solutions décarbonées (pompes à chaleur air-eau, géothermiques ou raccordement à un réseau de chaleur urbain). Le montant de l'aide augmente, lui, de 1 000 € à 2 000 €, selon les revenus. Nouveauté également, un Diagnostic de Performance Énergétique est obligatoire avant les travaux.

## Des aides cumulables

MaPrimeRénov' est toujours cumulable avec d'autres aides à la rénovation énergétique comme les Certificats d'économie d'énergie (CEE), l'éco-PTZ ou le taux de TVA réduit à 5,5 %.

## La construction de HLM va chuter fortement

Le nombre de demandeurs de logements sociaux n'a jamais été aussi élevé. Ils étaient 2,42 millions de ménages fin 2022 à attendre un logement à loyer modéré, selon l'Union sociale pour l'habitat (USH). Et pourtant, la construc-



C. LERENIFF/GETTY IMAGES

tion annuelle de HLM est passée sous la barre des 100 000 unités par an depuis 2020 et pourrait s'établir aux alentours de 66 000 logements par an en moyenne à partir de 2030, révèle une étude de la Banque des territoires publiée le 21 septembre 2023. En donnant la priorité à la rénovation du parc pour faire face à leurs obligations, les bailleurs seront contraints de réduire mécaniquement leur production de logements, expliquent les auteurs du rapport. De leurs côtés, les réhabilitations atteindraient un pic à 125 000 logements par an en 2025 et 2026, avant de ralentir à 90 000 rénovations par an sur la période 2031-2061.

## Plus de 40 000 écoles rénovées d'ici 10 ans

Face au défi du réchauffement climatique, la rénovation énergétique du bâti scolaire est un chantier prioritaire... et colossal. Le parc des 49 000 écoles représente 30 % de la consommation des bâtiments communaux en France. 10 % des établissements sont en situation de vétusté importante. Et selon l'Observatoire des bâtiments basse consommation, seuls 14 % des bâtiments scolaires répondent aux normes basse consommation.

Le plan « rénovation énergétique des écoles-tous mobilisés », lancé le 9 mai 2023 par les pouvoirs publics, prévoyait la rénovation de 10 000 écoles d'ici à 2027. C'est un nouvel objectif beaucoup plus ambitieux qui a été fixé par le chef de l'État, le 5 septembre dernier, avec désormais la volonté de rénover 40 000 à 44 000 établissements scolaires d'ici 10 ans. Cette accélération devrait s'appuyer sur le fonds vert de 2 Md€ mis en place pour aider les collectivités dans leurs projets de transition écologique. Avec « dès 2024, 500 M€ qui seront fléchés uniquement sur la rénovation des écoles », a indiqué l'Élysée.

### Aldes rachète la start-up DomNexX

Habitué à la croissance externe, le lyonnais Aldes vient de boucler une nouvelle opération, avec le rachat de DomNexX. Cette start-up, fondée en 2016, conçoit et développe des solutions clé en main pour la surveillance et l'amélioration de la qualité de l'air intérieur (QAI) des bâtiments accueillant du public. Le suivi se fait grâce à des capteurs qui mesurent le taux de CO<sub>2</sub>, d'hygrométrie, de température et, au besoin, de particules fines de l'air intérieur. L'acquisition permet au spécialiste de la ventilation et du confort thermique de proposer une solution répondant tout particulièrement à l'obligation de surveillance de la QAI dans les établissements scolaires, imposée par le décret du 27 décembre 2022.

La nouvelle offre, baptisée Aldes DomNexX, sera proposée, dans un premier temps, dans l'Hexagone avant d'être étendue à l'international.

## Le grand succès des panneaux solaires

Face à l'envolée des prix de l'électricité ces derniers mois, les Français cherchent des solutions pour réduire leur facture. La réponse se trouve, pour certains, dans l'installation de panneaux solaires sur le toit de leur maison. L'objectif est de produire sa propre électricité pour couvrir, au moins en partie, ses besoins énergétiques. Et le phénomène prend réellement de l'ampleur. D'après les chiffres d'Enedis, le gestionnaire du réseau de distribution de l'électricité, près

de 387 000 foyers s'étaient convertis à l'autoconsommation individuelle au 30 septembre 2023, soit 86 % de plus que l'année précédente à la même époque. Près de 1 953 MW de puissance photovoltaïque en autoconsommation individuelle ont, ainsi, été installés sur un an au 30 septembre, en hausse de 98 %. En comparaison, la puissance installée était de 535 MW en 2021. Sans surprise, ce sont les régions les plus ensoleillées, en particulier la Haute-Garonne, l'Hé-

rault, les Bouches-du-Rhône et l'Isère, où la puissance installée en autoconsommation individuelle a été la plus forte. Mais les autres départements ne sont pas en reste, y compris les moins ensoleillés comme le Nord. Ces chiffres sont toutefois loin de combler le retard français en matière de photovoltaïque. Bien qu'en forte progression, l'autoconsommation ne couvre qu'à peine 5 % de la consommation électrique nationale. Cela laisse imaginer l'énorme potentiel qu'offre ce marché...

---

## Travaux publics : l'éclaircie se confirme

Après une évolution chaotique de l'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2023, le secteur des travaux publics retrouve des couleurs depuis l'été dernier. Mois après mois, la reprise semble se confirmer. Selon la FNTP, la Fédération nationale des travaux publics, le volume de travaux réalisés a grimpé de 4,1 % en septembre, comparé au même mois un an plus tôt, ce qui porte à 7,8 % la progression du secteur au 3<sup>e</sup> trimestre 2023. Des chiffres qui redonnent un peu de baume au cœur aux professionnels.

D'après l'enquête trimestrielle de l'Insee sur le climat des affaires dans les travaux publics, le solde d'opinion des chefs d'entreprise sur leur activité future s'est légèrement redressé en octobre, par rapport à son niveau de juillet et rejoint presque sa moyenne de longue période. Il faut dire que le niveau des carnets de commandes offre des perspectives encourageantes pour les mois à venir. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2023, le montant des marchés conclus a augmenté de 5,3 %, par rapport au trimestre précédent.



Pour autant, le secteur est loin d'être sorti d'affaire. L'industrie routière notamment connaît une demande toujours faible.

Autre source d'inquiétude, le volume total des heures travaillées est resté quasi stable au 3<sup>e</sup> trimestre (+0,4 %), malgré le raffermissement de l'activité.

### Évolution de l'activité des artisans du bâtiment (au 3<sup>e</sup> trimestre 2023<sup>(1)</sup>)



Activité globale

↓ -1 %



Constructions neuves

↓ -3 %



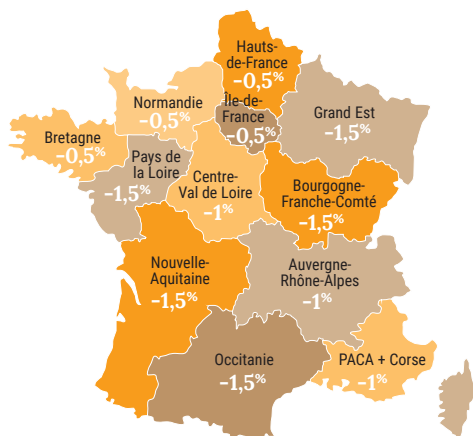
Entretien-rénovation

➡ +0 %

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

Source : CAPEB

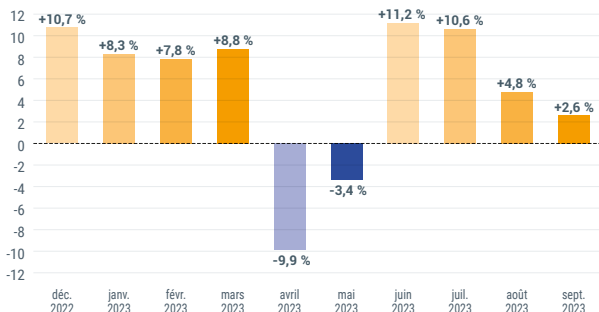
### Évolution de l'activité des artisans du bâtiment (au 3<sup>e</sup> trimestre 2023<sup>(1)</sup>)



(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 (2)



(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 novembre 2023, au-dessus de sa moyenne de longue période (89 %).

Source : Insee

↓ 8,2 mois

Le niveau des carnets de commandes des entrepreneurs du bâtiment à fin novembre 2023 (contre 8,3 mois fin août 2023).

Source : Insee

↓ -5\*

Le solde d'opinion des chefs d'entreprise du bâtiment sur leur activité prévue pour les 3 prochains mois en novembre 2023 (contre un solde de 2 en août 2023).

\*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