

# LE POINT SUR novembre 2011 LE MARCHÉ DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

 Club de  
l'Amélioration  
de l'Habitat

17

## LA MAÎTRISE D'ŒUVRE ET LA RÉNOVATION

À partir de l'enquête réalisée par TBC avec le concours  
du CICF Construction, du SYNAMOB, de l'UNSA et de l'UNTEC

Public/Privé,  
**AGIR ENSEMBLE**  
pour développer le marché

## LA RÉNOVATION DE L'HABITAT PRIVÉ : UN MARCHÉ IMPORTANT POUR LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

**S**ous l'effet des incitations financières et dans un objectif d'économies d'énergie, le montant moyen des travaux pour une opération de rénovation de l'habitat se situe couramment autour de 3 à 4 000 € par logement. Une rénovation dans la perspective du Grenelle pourrait nécessiter entre 15 et 20 000 € par logement. Et ce montant pouvant justifier l'intervention d'une maîtrise d'œuvre intégrant diagnostic préalable, préconisation des travaux, coordination et suivi de travaux, le Club de l'Amélioration de l'Habitat s'est interrogé sur la place de la maîtrise d'œuvre dans les projets de rénovation. Associé à quatre de ses membres, représentant les architectes, les techniconcepteurs, les économistes de la construction et les bureaux d'études, le Club de l'Amélioration de l'Habitat a enquêté auprès d'un échantillon représentatif de maîtres d'œuvre exerçant leurs compétences en rénovation et des projets qu'ils conduisent.

L'enquête met en évidence le **poids de la rénovation dans l'activité de ces maîtres d'œuvre**, avec une part importante de la rénovation dans leur chiffre d'affaires pour 67 % des architectes et techniconcepteurs, 43 % des économistes de la construction et 34 % des bureaux d'études. **Les principaux clients en rénovation des architectes et des techniconcepteurs sont les propriétaires de maison individuelle, les économistes de la construction se partagent entre les bailleurs sociaux et les propriétaires d'habitat individuel, alors que les**

**bureaux d'études leur préfèrent les maîtres d'ouvrage des bâtiments tertiaires, les bailleurs sociaux et les copropriétés.** Les effets du Grenelle de l'Environnement sont encore aujourd'hui modérés, mais les professionnels de la maîtrise d'œuvre s'attendent à une **progression de tous les segments de marché et plus particulièrement des copropriétés et de l'habitat social.**

Les projets examinés sont encore peu contraints par les diagnostics et par les objectifs de performance énergétique : 40 % des projets sans diagnostic ou audit préalable, plus de 60 % des projets sans objectif de performance thermique. **Encore 30 % des maîtres d'œuvre ne prescrivent que rarement des bouquets de travaux.**

Les marchés de la rénovation sont jugés plutôt difficiles pour de multiples raisons : budgets sous dimensionnés, décision collective laborieuse des copropriétés, concurrence agressive des sociétés de travaux spécialisés, complexité technique de la rénovation, blocages administratifs...

Pour faire face à l'augmentation de la demande et à l'accroissement des exigences techniques, les maîtres d'œuvre sont demandeurs auprès de leurs fédérations professionnelles d'une **meilleure valorisation de leurs métiers auprès des maîtres d'ouvrage et de programmes adaptés de formation technique.** Ouverts au travail en réseau, ils cherchent à coopérer avec des maîtres d'œuvre complémentaires et avec des entreprises de travaux particulièrement compétentes en rénovation.

## MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

Une enquête en ligne a visé les adhérents des 4 syndicats de maîtrise d'œuvre, partenaires de l'étude :

- Les architectes de l'UNSA
- Les maîtres d'œuvre, appelés aussi les techniconcepteurs, du SYNAMOB
- Les économistes de la construction de l'UNTEC
- Les sociétés d'ingénierie de CICF-Construction

Elle a été élargie auprès d'un fichier de 8 000 architectes, bureaux d'études, économistes non adhérents aux syndicats partenaires.

Plus de 1000 clics ont été enregistrés et 841 répondants ont complété totalement le questionnaire en ligne, après avoir répondu positivement à la question éliminatoire sur l'exercice de la maîtrise d'œuvre dans des projets de rénovation.

L'échantillon des répondants est constitué de 478 architectes, 116 techniconcepteurs, 152 économistes de la construction, 85 ingénieurs et 10 autres, non classés dans les catégories

précitées. Les répondants sont issus principalement des régions Ile de France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur (entre 10 et 15 % de l'échantillon), puis des régions Aquitaine, Midi-Pyrénées, Pays de Loire et Languedoc-Roussillon (entre 5 et 10 %), les autres régions pèsent moins de 5 % de l'échantillon. Cependant, il faut noter une sur-représentation des architectes en Ile de France (19%), des économistes et des ingénieurs en Rhône-Alpes (15 et 24 %) et des techniconcepteurs en Aquitaine (17 %).

Une première partie du questionnaire a permis de décrire le profil ainsi que les pratiques des professionnels de la maîtrise d'œuvre en rénovation, la seconde partie a précisé leur activité au travers d'un projet remarquable terminé au cours des 5 dernières années. Pour chaque projet, les maîtres d'œuvre ont été interrogés sur la gestion d'ensemble du projet et sur leur intervention spécifique.

Les résultats de l'étude ont été présentés et commentés par les représentants des fédérations professionnelles et les membres du Club.

## ELÉMENTS DE COMPRÉHENSION

### Les projets de rénovation tiennent une place importante dans l'activité de la maîtrise d'œuvre

**L**es architectes et les techniconcepteurs sont les plus investis dans ce type de projet avec, pour 67 % des répondants, plus de 50 % de leur chiffre d'affaires réalisé en rénovation. Les économistes de la construction et les bureaux d'études sont un peu moins impliqués, avec respectivement 43 % et 34 % d'entre eux faisant la part la plus importante de leur chiffre d'affaires sur ce marché. Les structures en question sont majoritairement de petite taille : 92 % d'architectes, 75 % des écono-

mistes de la construction et 55 % des bureaux d'études emploient moins de 5 personnes. Les économistes et les architectes travaillent souvent seuls : 45 % des économistes et 39 % des architectes. Chaque structure traite peu de projets de rénovation: 86 % des architectes, 82 % des économistes de la construction et 66 % des bureaux d'études ont réalisé moins de 20 projets de rénovation en 3 ans. Autour de son cœur de métier : l'architecture, la maîtrise d'œuvre, l'économie de la construction, les études thermiques, fluides, structures, tous corps d'état, chaque structure offre plusieurs compétences, les compétences les plus souvent proposées étant la maîtrise d'œuvre et l'économie de la construction.

## Des clients différents selon les métiers de la maîtrise d'œuvre

**L**es principaux clients en rénovation des architectes et des techniconcepteurs sont les propriétaires de maison individuelle. Dans une moindre mesure, les architectes et techniconcepteurs interviennent auprès des copropriétés et des bâtiments tertiaires. Ils sont moins présents auprès des bailleurs sociaux.

La segmentation des clients des bureaux d'études sur ce même marché est presque inversée. Intervenant peu auprès des propriétaires de maisons individuelles, ils se consacrent en premier lieu aux maîtres d'ouvrage des bâtiments tertiaires, suivis de près par les bailleurs sociaux et les copropriétés.

Les économistes de la construction partagent plus leur activité entre les différents types de clientèle avec une préférence pour l'habitat social et l'habitat individuel.

## Des difficultés propres à ce marché

**P**rès de 50 % des maîtres d'œuvre considèrent que ce marché est difficile. Les projets envisagés sont ambitieux pour des budgets limités. D'autre part, des sociétés de travaux spécialisés se montrent commercialement très agressives. Dans ce contexte, les maîtres d'ouvrage peinent à se décider.

A la difficulté financière, s'ajoute la complexité de la rénovation. Il apparaît souvent délicat de respecter l'ensemble des réglementations, d'entreprendre une rénovation sans avoir une vision globale du bâtiment et sans prévoir l'impact des travaux à entreprendre sur les qualités du bâtiment. Il est parfois préférable de démolir que de rénover. Sans compter les difficultés

d'ordre administratif qui souvent font obstacle aux projets ou les difficultés propres aux copropriétés qui soumettent les projets à des décisions collectives. Cependant, pour 30 % des répondants, le marché de la rénovation ne présente aucun frein particulier.

## Des opportunités de croissance sur tous les segments de marché

**S**i les dispositions du Grenelle de l'Environnement semblent impacter de façon encore modérée l'activité d'environ 50 % des professionnels de la maîtrise d'œuvre, 15 % des architectes et des économistes et 25 % des bureaux d'études ressentent une forte évolution. Par ailleurs, tous les métiers de la maîtrise d'œuvre estiment que les segments de marché sur lesquels ils sont positionnés sont porteurs. Et, tous s'accordent pour reconnaître des opportunités de croissance particulière aux segments des copropriétés et de l'habitat social.

## Des efforts à soutenir sur le plan énergétique

**E**ncore 30 % des professionnels de la maîtrise d'œuvre ne prescrivent que rarement des bouquets de travaux dans le cadre de leurs interventions. Et, si la plupart des maîtres d'œuvre connaissent les labels et les certifications spécifiques à la rénovation, moins de 35 % des bureaux d'études, moins de 20 % des architectes et moins de 10 % des économistes connaissent leurs conditions d'obtention.

# GROS PLAN SUR 841 PROJETS DE RÉNOVATION

## Des bâtiments anciens ayant déjà fait l'objet de travaux

**L**es projets remarquables décrits par les maîtres d'œuvre ont porté principalement sur des bâtiments construits avant 1945, sur lesquels des travaux d'amélioration avaient été préalablement réalisés. Parmi les travaux les plus fréquemment réalisés

sur les trois types de bâtiments observés : habitat individuel, habitat collectif et bâtiment tertiaire, se trouvent en bonne place ceux sur les menuiseries extérieures et l'électricité, puis ceux sur la rénovation des sols et murs intérieurs, sur la couverture et l'isolation de la toiture ou le changement de chauffage. Les travaux de ravalement sont plus spécifiques à l'habitat collectif, de même que les travaux de sécurité le sont aux bâtiments tertiaires.

## Des objectifs de travaux différents selon les maîtres d'ouvrage

**S**i les propriétaires de maison individuelle ont principalement comme objectif la restructuration de leur logement quand ils font appel à un maître d'œuvre, la réhabilitation esthétique intérieure et l'amélioration de la performance énergétique sont leurs objectifs de second rang. Les maîtres d'ouvrage de bâtiment tertiaire s'inscrivent dans une autre logique avec comme première priorité, des travaux de mise en conformité. Suivent les travaux d'adaptation à l'accessibilité, la réhabilitation esthétique intérieure et dans une moindre mesure, la performance énergétique. Les objectifs des maîtres d'ouvrage d'habitat collectif sont plus variés et n'accordent qu'une faible longueur d'avance à la performance énergétique, ainsi qu'à la restructuration du logement. Mais il est probable que les projets d'habitat collectif privé et les projets d'habitat collectif social affichent des différences d'objectifs plus marquées.

## Des équipes de maîtrise d'œuvre spécifiques selon les bâtiments

**L**es architectes interviennent fortement sur tous les types de bâtiments. Ils sont présents dans plus de 70 % des projets décrits dans l'habitat individuel, l'habitat collectif et les bâtiments tertiaires. Les techniciens travaillent plus sur l'habitat individuel que sur les 2 autres segments. Les économistes de la construction et les bureaux d'études ont des activités davantage portées sur des projets plus lourds. Les premiers se spécialisent sur l'habitat collectif et le tertiaire. Les bureaux d'études se démarquent plus nettement sur le tertiaire.

## Des projets encore peu contraints par les diagnostics et les objectifs de performance énergétique

**S**ur environ 40 % des 841 projets étudiés, aucun diagnostic ou audit préalable n'a précédé l'intervention de la maîtrise d'œuvre. Environ 10 % des projets ont fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique et moins de 10 %, d'un audit énergétique.

Seulement 35 % des opérations menées dans l'habitat collectif et le tertiaire comportaient un objectif de performance énergétique et moins de 30 % dans l'habitat individuel. Cet objectif existait dans 50 % des opérations décrites par les bureaux d'études et dans 30 % des opérations menées par les autres professionnels de la maîtrise d'œuvre.

## Des projets améliorant la performance des bâtiments sans l'optimiser

**L**es bâtiments tertiaires continuent à se démarquer par leurs efforts particuliers sur des travaux de sécurité et plus récemment sur l'adaptation à l'accessibilité.

Les autres travaux, prescrits sur tous les types de bâtiments, portent toujours beaucoup sur les changements de menuiserie, l'électricité et les revêtements de sols et de murs. Mais, il faut noter que les travaux impactant la performance énergétique se précisent et se renforcent. L'installation de ventilation et le recours aux modes de chauffage innovants se multiplient. Certains travaux sont combinés dans la plupart des projets remarquables décrits. Ce sont principalement les bouquets de travaux regroupant l'électricité et l'isolation intérieure ou ces mêmes travaux auxquels s'ajoutent le changement des menuiseries et la ventilation.

Néanmoins, plus de 80 % des opérations décrites n'avaient pas pour objectif d'obtenir un label ou une certification de performance énergétique et dans plus de 70 % des cas, aucune mission de suivi des performances après travaux n'a été proposée. La moitié des bureaux d'études ayant fait cette proposition (23 %), ont vu cette mission acceptée par les maîtres d'ouvrage. A défaut de suivi, les maîtres d'ouvrage ou leurs utilisateurs ont reçu dans 50 à 60 % des cas une information spécifique.

## CONCLUSIONS ET PISTES POUR L'AVENIR

### Des sujets de réflexion communs

**S**i l'étude confirme les spécificités des quatre métiers de la maîtrise d'œuvre, elle livre aux quatre fédérations professionnelles une photographie du marché de la rénovation sur laquelle ils ont trouvé matière à réfléchir ensemble.

- Si le marché de la rénovation était déjà pressenti comme important et prometteur, l'étude révèle **le poids du segment de l'habitat privé, individuel ou collectif, pour chacun des 4 métiers.**
- Si la complexité de la rénovation justifie pleinement l'intervention des professionnels de la maîtrise d'œuvre, il apparaît qu'ils ont des difficultés pour imposer leur prestation et pour l'optimiser.
- Si la performance énergétique est de mieux en mieux prise en compte, la recherche de l'excellence reste à entreprendre.

### Des besoins en formation très importants

**S**ollicitées dans leur mission d'accompagnement de leurs adhérents, les fédérations professionnelles font face à **une forte demande de formation, réclamée par 50 à 70 % des répondants selon les corps de métier.**

Aider les maîtres d'œuvre à approcher et prospecter le segment de l'habitat privé, revendiquer l'accès aux formations FEEBAT (Formations aux économies d'énergie des entreprises et artisans du bâtiment) réservées aujourd'hui aux seules entreprises et artisans du bâtiment, prendre en compte les contraintes des structures de petite taille sont autant de pistes de réflexion pour les fédérations professionnelles et pour les partenaires des maîtres d'œuvre.

Le Club de l'Amélioration de l'Habitat avec sa plateforme de formation en ligne : EnergieBat sur les fondamentaux de la thermique a enregistré en quelques mois d'existence de nombreuses demandes d'adhésion de la part des maîtres d'œuvre.

### Des complémentarités et des échanges à développer

**P**our faire face aux opportunités de la rénovation, les professionnels de la maîtrise d'œuvre déclarent privilégier, pour 30 à 40 % d'entre eux selon les métiers, la recherche de **partenaires.** Ils attendent pour 50 % des répondants que leurs fédérations leur prêtent main forte dans ce domaine. Ces partenaires peuvent être des maîtres d'œuvre d'un autre métier ou des entreprises du bâtiment spécialisées sur la rénovation. Il apparaît en effet que la maîtrise d'œuvre a besoin de professionnels spécialisés en rénovation, tout comme les professionnels ont besoin de l'aide des maîtres d'œuvre sur certains projets de rénovation. Emerge ainsi la notion de réseaux d'échanges, avec **des partenariats possibles entre les diverses organisations professionnelles au niveau national, mais aussi des rencontres de compétences au niveau local.** L'organisation de ces rencontres pourrait se faire chez les négociants ou dans des lieux plus neutres. Les rencontres Energissime organisées par le Club avec des collectivités locales sur des chantiers reçoivent des professionnels, des maîtres d'œuvre et des négociants.

### Des missions de maîtrise d'œuvre à valoriser

**L**es professionnels de la maîtrise d'œuvre sont aussi demandeurs d'une **information des maîtres d'ouvrage et du grand public** sur leurs différents métiers, sur leurs missions, sur les avantages liés à leurs interventions et sur leurs honoraires. Ils se posent des questions sur un nouveau mode d'intervention apparenté à du conseil concernant les petits chantiers ou sur une responsabilité commune de la maîtrise d'œuvre, de l'entreprise de travaux et de l'exploitant de chauffage pour garantir les performances énergétiques, voire les résultats. Si l'importance du marché de la rénovation pour la maîtrise d'œuvre et particulièrement celle du segment de l'habitat privé sont clairement mises en évidence par les résultats de l'étude, il reste à démontrer aux maîtres d'ouvrage l'importance de la maîtrise d'œuvre dans la réussite de leurs projets de rénovation.

## Les membres du Club de l'Amélioration de l'habitat

- ADCOM
- ADEME
- ALDES
- Anah
- ARCHITECTEURS
- GROUPE BANQUE POPULAIRE (BPCE)
- BAXIFRANCE
- CAPEB
- CHAUFFAGE FIOUL
- CICF-Construction
- CIMBETON
- CMDL Ingénierie
- COMITE STRATEGIQUE BATIMENT GRENELLE ENVIRONNEMENT
- COBATY France
- COMPAGNONS DU DEVOIR
- CSTB
- DALKIA
- EDF
- FFB
- FNAIM
- FNMC
- FONCIA
- GAZ DE FRANCE-SUEZ
- GEFOSAT
- GEOXIA SERVICES
- GRDF
- GROUPE ATLANTIC
- HABITAT & DÉVELOPPEMENT
- KNAUF INSULATION
- LAFARGE (ciments, plâtres)
- LEGRAND
- L'OPERATEUR Partenaire Social
- Directions du MEDDTL (CGDD, DGALN, DGEC, DHUP PUCA-PREBAT)
- MONIER
- OGBTP
- PERFORMANCE ENERGIES
- PRIMAGAZ
- PROMOTELEC
- QUALITEL
- ROCKWOOL
- SAINT-GOBAIN (ISOVER, PLACO, SAINT-GOBAIN GLASS, WEBER, DSC, GROUPE POINT P, LAPEYRE)
- SMABTP
- SOCOTEC
- SYNAMOB
- THERMORENOV
- UFME
- UNSFA
- UNTEC
- VERSPIEREN

### LE CLUB DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Robert Daussy  
7, rue Vital Foucher  
92370 Chaville  
[www.cah.fr](http://www.cah.fr)

### CONTACT

Éric Lagandré  
Anah  
01 44 77 40 19

### Synthèse de l'enquête et conception éditoriale

Batitrend  
Sylviane Videau  
01 39 76 62 30