



AVIS D'EXPERT
18 juin 2026

RE2020 en immobilier d'entreprise : comment absorber les surcoûts de construction sans sacrifier la rentabilité du projet

Effective depuis le 1^{er} mai 2026 pour l'immobilier d'entreprise, la RE2020 impose de nouvelles exigences environnementales qui modifient profondément les équilibres économiques des opérations. Matériaux bas carbone, analyse du cycle de vie, performance énergétique, confort d'été : autant de critères qui, intégrés tardivement, peuvent générer des surcoûts significatifs. La question n'est donc plus de savoir si la réglementation coûte plus cher, mais comment absorber raisonnablement ces nouveaux coûts sans dégrader la viabilité économique des opérations.

Pour Alvar Développement, la réponse repose sur une anticipation renforcée dès les premières phases de conception. Choix constructifs, stratégie énergétique, économie circulaire, partenariats locaux : autant de leviers qui permettent de limiter l'impact financier des nouvelles exigences tout en améliorant la qualité globale des bâtiments.

« Dans ce contexte, la maîtrise des coûts ne se joue plus uniquement pendant les travaux, explique John BROWNE, Directeur Technique d'Alvar Développement. Elle se construit en amont, dès les premières décisions de conception, là où se dessinent les performances économiques et environnementales du projet ».

Absorber le surcoût sans dégrader l'équilibre de l'opération

La RE2020 est encore largement perçue comme un facteur de surcoût inévitable. Une lecture qui n'est pas fausse mais qui reste incomplète si elle s'arrête au seul poste de construction.

L'enjeu n'est pas de nier l'impact budgétaire de la réglementation, mais de l'absorber de manière raisonnée : en agissant sur les leviers qui permettent de contenir cette inflation dès l'amont, sans reporter la charge sur le reste du projet.

Un bâtiment conçu selon les standards RE2020 : sobre en énergie, optimisé dès sa phase de conception, intégrant des matériaux adaptés peut afficher un coût de construction maîtrisé si les arbitrages structurants sont faits au bon moment.

Bas carbone : anticiper les choix constructifs pour contenir les coûts

L'un des principaux enseignements de ces dernières années est clair : subir la contrainte environnementale coûte plus cher que l'anticiper.

Avec la RE2020, la maîtrise économique des projets se joue désormais dès les premières phases de conception. L'analyse en cycle de vie (ACV) devient un outil de pilotage, le choix des matériaux un arbitrage stratégique, et les équilibres entre béton, acier, bois ou solutions mixtes se décident en amont. Dans le même temps, l'approche bioclimatique s'impose : orientation du bâtiment, compacité, gestion du confort d'été ne sont plus des variables d'ajustement, mais des déterminants structurants.

Conséquence directe : les solutions techniques seules ne suffisent plus. La performance globale repose sur une conception intégrée, mobilisant dès l'origine l'ensemble des expertises, notamment environnementales.

C'est dans cette logique qu'Alvar Développement a fait évoluer ses pratiques en intégrant désormais de manière systématique et cohérente des solutions bas carbone, afin de contenir l'inflation des coûts de construction. Cette stratégie se traduit notamment par une montée en puissance des structures bois au sein des projets. Ainsi, la part des charpentes bois est passée de 20 % à 60 % entre 2023 et 2026. De nouveaux partenariats ont également été noués avec des filières locales, notamment sur le territoire breton afin de sécuriser les approvisionnements et un ancrage territorial, tout en limitant les coûts logistiques.

Au-delà de la performance environnementale, ces choix contribuent à stabiliser les équilibres économiques des opérations tout en renforçant la valeur des actifs et en améliorant leur qualité d'usage, avec des bénéfices concrets en matière de confort thermique et acoustique pour l'exploitant et les occupants.

L'enjeu stratégique des énergies renouvelables

La question énergétique ne peut plus être traitée comme un simple poste technique. Elle devient un facteur direct de compétitivité pour les actifs immobiliers. Dans ce contexte, l'intégration des énergies renouvelables, en particulier des installations photovoltaïques, fait désormais l'objet d'un travail d'optimisation dès la phase de conception. L'enjeu est clair : maximiser le retour économique dès la mise en service du bâtiment, en réduisant durablement les coûts d'exploitation pour les utilisateurs.

Mais l'impact dépasse la seule facture énergétique. En dotant les actifs d'infrastructures compatibles avec les standards ESG, ces dispositifs répondent à des exigences devenues structurantes pour les investisseurs. Un critère qui pèse désormais directement dans la valorisation des portefeuilles immobiliers.

Chez Alvar Développement, cette approche se traduit par une intégration systématique et optimisée des solutions photovoltaïques, pensée non comme un ajout technique, mais comme un levier de performance globale.

L'économie circulaire : un levier encore sous-exploité

Souvent perçue comme une contrainte supplémentaire, l'économie circulaire constitue en réalité un gisement d'économies encore largement sous-exploité.

Réemploi de matériaux, valorisation des déchets de chantier, conservation d'ouvrages existants : ces pratiques permettent de réduire simultanément l'empreinte carbone et les coûts d'approvisionnement. Elles participent surtout à une approche plus fine de l'optimisation des projets, en intégrant dès la conception les ressources disponibles à proximité.

Alvar Développement s'appuie ainsi en amont sur des audits de conception pour identifier les gisements locaux de matériaux recyclés mobilisables : équipements sanitaires, faux plafonds, cloisons, menuiseries, revêtements extérieurs... Des partenariats spécifiques ont d'ailleurs été développés sur le territoire breton pour structurer ces approvisionnements.

Ce qui relevait hier d'un coût de déconstruction devient aujourd'hui une ressource intégrée à l'équation économique des opérations. Une évolution qui permet de réduire le coût global des projets tout en renforçant leur résilience face aux tensions sur les matières premières.

Transformer la contrainte en levier de performance

À travers son approche, Alvar Développement entend démontrer qu'ambition environnementale et maîtrise économique ne sont pas contradictoires. Au contraire, être capable de livrer un actif performant et résilient, c'est la meilleure façon de servir simultanément l'investisseur qui valorise son patrimoine, le propriétaire qui sécurise son actif dans la durée, et l'exploitant qui dispose d'un outil de travail à la hauteur de ses enjeux.

L'évolution réglementaire impose une adaptation rapide des méthodes de conception et de pilotage, mais révèle surtout les acteurs capables d'anticiper ces mutations et d'en faire un levier de compétitivité.

« L'extension de la RE2020 agit à ce titre comme un accélérateur, affirme John Browne. Alvar Développement a choisi d'en faire un moteur d'innovation et de performance durable, au service de tous ses clients ».

À propos d'ALVAR Développement :

Créé en 2017 et basé à Cesson-Sévigné, Alvar Développement est un contractant général et promoteur spécialisé dans les bâtiments d'activités, logistiques et tertiaires. Filiale du groupe MATFAIR (aux côtés d'Aalto REIM, société de gestion de portefeuilles dédiés aux locaux d'activités et Cap Transactions, agence immobilière spécialisée dans l'immobilier professionnel), il accompagne grands comptes, utilisateurs et investisseurs à chaque étape de leurs projets, de la conception à la livraison.

Avec plus de 50 000 m² depuis sa création Alvar Développement met au service de ses clients une équipe agile, expérimentée et réactive.