



A PROPOS DU POLE HABITAT FFB

Le Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France.

Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, il rassemble les grands métiers de la maîtrise d'ouvrage privée, qui sont au cœur de la politique du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux. Des métiers complémentaires et solidaires réunis pour développer leur intelligence collective et répondre à la diversité des besoins en logements qui s'expriment dans tous les territoires.

Pôle Habitat FFB représente plus de 1 120 adhérents qui agrègent plus de 1 600 opérateurs exerçant dans les différents marchés de l'habitat résidentiel.

CAHIER D'ACTEUR

Une politique du logement ambitieuse et pragmatique sur le plan environnemental

INTRODUCTION

Dans son [troisième rapport annuel, publié mercredi 30 juin 2021, le Haut Conseil pour le Climat \(HCC\)](#) a salué les progrès du secteur du Bâtiment « *dont certains d'ordre structurels* ». Il constate notamment une baisse des émissions de GES du bâtiment de 3,4% entre 2018 et 2019, ainsi qu'une « diminution continue depuis 2015 » avec une réduction de près de 7% entre 2015 et 2018.

Le Bâtiment a par ailleurs toujours été un moteur de l'activité économique du pays en comptant près de 1,7 million d'emplois non délocalisables (dont 60 000 créés en 2021¹) et plus de 400 000 entreprises présentes dans plus de 90% des communes françaises.

CONTEXTE

La SNBC et son scénario de référence doivent conduire le bâtiment à la neutralité carbone d'ici 2050 et proposent plusieurs mesures pour y parvenir :

- Orienter le secteur vers un usage d'énergies 100% décarbonées en 2050
- Inciter à une forte accélération du rythme et de la qualité des rénovations des logements
- Accroître les niveaux de performance énergie et carbone des bâtiments neufs

Le secteur s'avère donc pleinement impliqué dans la transition environnementale que ce soit pour la construction neuve au travers de la RE2020, pour les dispositions issues de la loi AGECL et pour la rénovation notamment sous l'effet du dispositif MaPrimeRénov' qui rencontre un franc succès.

¹) Note de conjoncture FFB décembre 2021

1. URBANISME ET AMENAGEMENT



Définir de manière pragmatique et objective la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols à l'horizon 2050. Dans cette perspective, le rythme décennal de la consommation totale d'espace devra ressortir inférieur à la moitié de ce rythme observé sur la décennie précédente.

La construction neuve ne doit pas être la variable d'ajustement d'une politique de sobriété foncière qui laisserait de côté les contraintes, les besoins et les situations territoriales.

Aussi, il s'agit de trouver, à partir d'une définition objective et pragmatique de la notion d'artificialisation des sols et d'approches résolument territorialisées, le juste équilibre entre biodiversité, production agricole locale, développement économique, optimisation du tissu urbain existant, urbanisation maîtrisée et réponse aux besoins de logements.

[Le Tome I du rapport remis par la Commission Rebsamen](#) pour la relance durable de la construction de logements relève, à juste titre, un

manque d'articulation, voire de cohérence, entre les besoins en logements et d'autres objectifs de politique publique, telle que la lutte contre l'artificialisation des sols.

Dans ce contexte, un rapprochement, à l'échelle des intercommunalités, entre les bilans de réalisation du programme local de l'habitat (PLH) et les bilans d'artificialisation qui seront conduits dans la perspective du (ZAN) à l'horizon 2050 apparaît indispensable pour assurer une bonne articulation.

En parallèle, les objectifs de production de logements prévus par les PLH sont très rarement traduits, en termes opérationnels, dans les plans locaux d'urbanisme, notamment au regard de l'offre foncière disponible ou des ouvertures à l'urbanisation prévues.

Dans ce cadre, la Commission Rebsamen relève la nécessité d'appuyer la mise en oeuvre effective des PLH sur un mécanisme de sanctions en cas de carence manifeste et persistante dans le déploiement de ses objectifs¹.

Enfin, et au-delà de la nécessaire rénovation des logements énergivores, les besoins en logements et bâtiments neufs, restent très importants (voir infra), et ne pourront être satisfaits que si des mesures fortes permettant une urbanisation et une densification maîtrisées sont prises.

Or, actuellement, les constructeurs de maisons, les promoteurs immobiliers et les aménageurs fonciers se trouvent confrontés à des documents d'urbanisme malthusiens ou à des sensibilités locales qui bien souvent empêchent le développement d'une offre de construction dense, dans l'espace urbain existant ou dans le cadre d'opération d'aménagement en couture urbaine.

¹ Proposition 9 du Tome II du rapport de la commission Rebsamen

Dans ce cadre, il convient notamment :

- de permettre aux porteurs de projets d'exploiter la totalité des droits à construire offerts par les documents d'urbanisme ;
- de bénéficier de plein droit des dispositifs de majoration des droits à bâtir prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- de supprimer la possibilité pour les PLU de s'opposer à l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, qui permet au sein des lotissements d'appliquer les règles d'urbanisme non pas, au lot par lot, issu des divisions foncières, mais aux limites

périmétrales de l'opération, permettant ainsi à l'opérateur de s'exonérer pour certains lots des règles de prospect ;

- de renforcer les moyens alloués au Fonds friches afin d'assurer les équilibres des opérations réalisées en recyclage de friches ;
- de professionnaliser l'aménagement foncier afin de favoriser la sobriété foncière en privilégiant le recours au permis d'aménager dès la constitution de trois lots

2. CONSTRUCTION NEUVE



Porter le logement neuf vers la neutralité carbone

Il semble aujourd'hui totalement impensable d'envisager une baisse drastique du volume de construction neuve dans un pays où, dans son [27^{ème} rapport sur « L'État du mal-logement en France »](#), la Fondation Abbé Pierre fait encore état d'une situation critique sur la situation du logement en France.

Il paraît tout à fait primordial de ne pas opposer construction neuve et rénovation (surtout à horizon 2050) car des besoins, de nature différente, existent sur ces deux segments dans l'ensemble des territoires.

C'est d'ailleurs l'objectif exprimé dans les premières lignes [du Tome I du rapport de la Commission Rebsamen](#) : « À horizon 2030, les besoins en logement devraient continuer de progresser rapidement dans toutes les régions, d'autant que les besoins liés au mal logement et au déclassement d'une part du parc existant, trop vétuste, s'ajoutent à la demande potentielle résultant de la croissance attendue du nombre de ménages. »

Les projections démographiques communiquées par le service statistique du ministère du logement montrent une augmentation du nombre de ménages dans toutes les régions, et ainsi un besoin de logements compris entre + 2,7 M et + 3,9 M sur la période 2017-2030, soit une augmentation annuelle moyenne située entre + 210 000 et + 325 000 logements selon les hypothèses retenues. A ces chiffres, s'ajoutent le rattrapage des besoins non satisfaits et la résorption des situations de mal logement.

De fait, il est essentiel de ne pas opposer rénovation des logements et production d'une offre nouvelle, France des métropoles et celle des bourgs ou villages. La rénovation des logements et la réduction de la vacance ne sauraient à elles seules répondre aux enjeux des territoires, ainsi qu'aux attentes et aux capacités à faire de nos concitoyens.

Il est donc indispensable de continuer à valoriser les

[Tapez le titre du document] 3

efforts de la construction neuve sur le plan environnemental au regard de la réponse que ce secteur apporte à la satisfaction des besoins de logements à moyen et long terme.

Accompagner la filière dans l'utilisation des matériaux issus du recyclage et du réemploi

La Stratégie Nationale Bas Carbone a pour objectif de rendre le secteur de la construction neutre en carbone à horizon 2050. Plusieurs outils ont déjà été mis en place pour atteindre progressivement cette ambition, en particulier pour la construction neuve. On peut citer par exemple la RE2020 ou les dispositions de la loi AGECL sur la gestion des déchets de chantiers.

Une prochaine étape pourrait consister à amplifier le réemploi de matériaux dans les projets de construction. La RE2020 permet, sur le neuf, une première valorisation de ces matériaux en les comptabilisant comme neutre en carbone dans le calcul règlementaire. Toutefois, la faible disponibilité des matériaux issus du réemploi, les questions d'ordre technique et assurantiel qui restent à résoudre et le nécessaire soutien à ces filières en devenir sont des freins majeurs au développement de telles pratiques.

Nous proposons que l'État mette en place des aides financières pour soutenir le développement du réemploi et faciliter la structuration de filières locales de réemploi.

Favoriser l'innovation au service d'une mixité de solutions techniques et énergétiques

Le secteur du bâtiment présente une grande richesse et une grande diversité d'acteurs. Les typologies d'entreprises et leurs méthodes, les techniques et les matériaux qu'elles utilisent garantissent aux maîtres d'ouvrage la possibilité de recourir à une large palette de choix techniques, en fonction des réalités locales et des contraintes du projet. Des réglementations trop strictes ou trop ambitieuses en regard de la maturité des solutions à disposition risquent d'exclure certaines filières, de nuire à l'innovation industrielle au lieu de la stimuler, et *in fine* contraindre le maître d'ouvrage dans ses choix.

Les échéances 2025, 2028 et 2031 de la RE2020 dressent une perspective pour l'ensemble du secteur. En amont de chacune de ces échéances, il conviendra, sur la base d'un observatoire national à mettre en place, de s'assurer de la soutenabilité technique et économique de la période à venir, de s'assurer de la capacité de la filière à pouvoir atteindre les seuils fixés et de garantir aux porteurs de projets la possibilité de recourir à un panel de solutions énergétiques et techniques variées.

3. RENOVATION



Engager une vraie politique en faveur de la rénovation globale

Tout le monde en convient : en matière de rénovation énergétique, dans bien des cas, l'approche la plus performante reste l'offre globale, qui traite tous les sujets en même temps (parfois même au-delà du volet énergétique *stricto sensu*).

Toutefois, de telles interventions affichent des coûts très élevés pour les maîtres d'ouvrage, compte tenu de l'ampleur et de la complexité des chantiers. Au plus bas, de l'ordre de 40 000 € à 45 000 € TTC, ces travaux peuvent dépasser les 100 000 € TTC.

Le retour sur investissement de tels chantiers s'avère donc bien trop long pour constituer une incitation.

Idem pour l'hypothétique « valeur verte » à la revente du bien.

Aujourd'hui, les aides à la rénovation globale s'avèrent bien insuffisantes pour encourager le déclenchement d'une opération de cette ampleur. Pour les ménages (très) modestes, le dispositif

« Habiter mieux sérénité », renommé « MaPrimeRénov' sérénité », bien que puissant, laisse un reste à charge trop élevé. Les autres ménages, plus à même de s'intéresser spontanément à ce type d'approche compte tenu des sommes en jeu, se heurtent quant à eux à un niveau d'aide trop faible (au maximum, 16 300€, en couplant MaPrimeRénov' et les certificats d'économie d'énergie) pour déclencher la décision.

Il convient alors de réviser nettement à la hausse les barèmes des aides en faveur de la rénovation énergétique globale, et d'en ouvrir le bénéfice tant aux SCI détenues par des personnes physiques qu'aux résidences secondaires situées en zone rurale.

Continuer à encourager la rénovation par geste

MaPrimeRénov' (MPR) a permis, via des travaux par geste, de rénover 644 073 logements en 2021 (764 732 dossiers déposés)². De leur côté les CEE contribuent en moyenne chaque année à la réalisation de travaux dans près d'un million de logement. Ces aides « par geste » permettent donc une massification de travaux, principalement liés au chauffage et à l'isolation des logements, clairement efficaces en terme de réduction carbone.

C'est pourquoi il est nécessaire de maintenir et pérenniser le soutien aux rénovations par geste (MPR et CEE), de le ré-ouvrir pleinement aux ménages intermédiaires et aisés car ces actions permettent de mettre le pied à l'étrier et de veiller à ne pas créer de rupture concernant le montant des primes CEE ou à compenser toute diminution par une réévaluation à due proportion des forfaits MaPrimeRénov'.

² Source : bilan annuel MPR de l'ANAH