

## **Révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Ile-de-France Contribution de la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-de-France**

La Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-de-France représente toutes les entreprises du Bâtiment (de la TPE à la grande entreprise) du territoire Paris et petite couronne. Réunissant 25 syndicats professionnels, elle couvre tous les corps de métier liés à l'acte de bâtir ainsi que les métiers de la maîtrise d'ouvrage privée (promotion-construction, aménagement). Le secteur du bâtiment réalise en Ile-de-France un chiffre d'affaires de près de 40 Mds € et emploie 351 000 personnes (salariés et travailleurs indépendants).

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Ile-de-France (SRHH) est un document stratégique très important pour le secteur du bâtiment puisqu'il oriente les politiques du logement et de l'aménagement mises en œuvre par les collectivités locales. La révision du SRHH intervient à un moment charnière, compte tenu des défis environnementaux et énergétiques auxquels la région fait face. Celle-ci aura besoin d'un secteur du bâtiment puissant pour y répondre.

La FFB Grand Paris Ile-de-France souhaite en conséquence présenter sa contribution, afin que les choix inscrits dans le futur document consolident un secteur essentiel de l'économie francilienne et de la transformation écologique.

### ***UN ENJEU : produire un nombre suffisant de logements tout en préservant la qualité de vie et l'attractivité de la région***

Au regard des besoins de la population francilienne, la loi du Grand Paris du 3 juin 2010 et le SDRIF visaient la construction de 1,4 millions de logements entre 2010 et 2030, soit une production de 70 000 logements produits chaque année. Cet objectif n'a quasiment jamais été atteint jusqu'à présent, la production effective se situant aujourd'hui à moins de 50 000 logements par an. Même si la croissance démographique devait se stabiliser, compte tenu des retards accumulés, la tendance actuelle ne permet pas de répondre à la demande.

Le défi n'est pas simplement quantitatif. Dans une région déjà très urbanisée, la population manifeste une aspiration de plus en plus forte à l'amélioration de son cadre de vie.

Les politiques régionales de l'habitat doivent donc éviter deux écueils :

- S'engager dans une densification trop poussée sans se soucier de la qualité des ouvrages produits qui engendrera davantage de nuisances
- Adopter une démarche malthusienne qui aggravera la crise du logement. Le Zan peut être appliqué avec discernement et des opportunités foncières peuvent être identifiées.

### ***UN CONSTAT : les contraintes pesant sur le secteur s'accroissent***

Les entreprises du bâtiment doivent être en mesure de construire en nombre suffisant des logements de qualité correspondant à de fortes exigences environnementales. Or, le contexte dans lequel elles opèrent est de plus en plus difficile :

- La raréfaction du foncier disponible contribue au renchérissement du logement, le foncier pouvant représenter jusqu'à 50% du coût de la construction d'un logement. De plus, la spéculation foncière érode les marges des entreprises du bâtiment, car le coût de la construction devient la principale variable d'ajustement, et fragilise l'ensemble du secteur.

- L'entrée en vigueur de la RE 2020, entraîne un renchérissement des coûts de construction.
- La flambée du coût des matériaux et de l'énergie, imposée par les marchés mondiaux et l'inflation, risquent de se maintenir structurellement à des niveaux élevés.

Il est nécessaire de mettre en place une gestion optimisée du foncier constructible et de promouvoir de nouvelles méthodes de concevoir la ville et la construction (1.). Il convient également de proposer une offre de logements adapté aux attentes de la population (2.) et d'accélérer la rénovation du bâti existant (3.).

## **1. MIEUX GERER LE FONCIER DISPONIBLE ET DEVELOPPER UNE NOUVELLE VISION DE LA VILLE ET DE LA CONSTRUCTION**

### **1.1. Anticiper les effets du ZAN à l'échelle régionale**

Rappelons que le territoire français doit atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 (la Région s'est même fixée un objectif encore plus ambitieux de ZAN dès 2040).

La politique de réduction de l'artificialisation des espaces naturels et agricoles doit être menée à la bonne échelle territoriale. Les situations sont hétérogènes aussi bien au niveau de la région dans son ensemble que de l'agglomération parisienne. Dans certaines zones la poursuite de l'urbanisation est effectivement problématique d'un point de vue environnemental et sociétal ; d'autres zones, au contraire, disposent encore d'importantes surfaces disponibles.

Il s'agit donc d'appliquer le ZAN avec discernement. Une absence de vision d'ensemble aboutira à des situations de blocage et de déséquilibre.

Une application excessivement rigoureuse du ZAN aura même des effets écologiques très négatifs, contraires à l'objectif de la loi. L'absence de terrains disponibles à proximité des villes existantes et des bassins d'emplois reportera l'urbanisation vers des zones plus lointaines où les contraintes foncières sont moins fortes, et accentuera l'étalement urbain.

La FFB Grand Paris Ile-de-France souligne que le ZAN impose une réduction du rythme de consommation du foncier et non un arrêt de l'urbanisation. Ce gel de l'urbanisation est d'autant plus inacceptable que des mesures de compensation par renaturalisation d'emprises urbanisées sont possibles.

#### ***Proposition***

- *Mettre en place des indicateurs permettant d'apprécier les conséquences du ZAN sur les projets d'urbanisation des différents territoires franciliens, en y intégrant les mesures compensatoires*

### **1.2. Une ville plus flexible favorisant la mixité des fonctions**

L'optimisation de l'utilisation du foncier disponible est un impératif si l'on veut concilier les besoins de production de logements et l'amélioration de la qualité de vie des Franciliens.

La transformation de bureaux en logements et la reconversion de l'immobilier commercial sont des voies à explorer. Avec le développement du télétravail, le potentiel de surfaces d'immobilier professionnel disponibles est extrêmement important. Ceci permettrait d'augmenter la production de logements en respectant les objectifs de consommation économe d'espace. L'impact écologique du secteur serait également réduit.

Toutefois, la reconversion d'une partie du parc immobilier tertiaire est souvent complexe techniquement et juridiquement. Elle engendre des surcoûts importants et suppose des modifications des règles d'urbanisme (zonage, règles de hauteur des bâtiments...).

Pour l'avenir, il importe également de construire des bâtiments plus réversibles, à même de changer plus facilement de destination selon l'évolution des besoins des territoires<sup>1</sup>. Cette nouvelle façon de concevoir les bâtiments ne doit pas être entravée par des réglementations d'urbanisme rigides.

### **Propositions**

- *Encourager la souplesse dans la rédaction des PLU : éviter un zonage monofonctionnel, ne pas prévoir de destinations trop précises...*
- *Inscrire les objectifs de mixité et de réversibilité dans tous les documents de programmation*
- *Encourager une utilisation optimale des droits à construire dans les PLU, notamment les possibilités de surélévation des immeubles afin de limiter le phénomène de « dents creuses »*

### **1.3. Simplifier et renforcer la viabilité économique des projets**

La longueur et la complexité des procédures d'instruction des autorisations ralentit la réalisation des projets, y compris ceux portant sur des changements de destination ou de rénovation.

Une profonde réforme de la réglementation des autorisations d'urbanisme est nécessaire, mais, là encore, des méthodes innovantes peuvent être mises en œuvre dès maintenant<sup>2</sup>.

Le coût économique, enfin, est souvent un obstacle aux projets, compte tenu du prix du foncier et de la complexité des opérations. Le morcellement de la propriété est également souvent un obstacle à la réalisation d'opération d'aménagement et de restructuration à grande échelle. Ce problème est particulièrement aigu dans les zones commerciales, ce qui rend difficile leur transformation et notamment la construction de logements.

### **Propositions**

- *Encourager les pratiques administratives innovantes simplifiant et accélérant les délais d'instruction des dossiers*
- *Encourager, notamment dans les zones commerciales, les Associations Foncières Urbaines de Projets (AFUP) qui permettent de rassembler des propriétaires menant à bien un projet de remembrement foncier et de diversification des usages. Ceci évite le recours à des procédures d'expropriation ou de préemption complexes et coûteuses.*

---

<sup>1</sup> La FFB Grand Paris Ile-de-France renvoie sur ce sujet au rapport publié en octobre 2022 par la CCI Paris Ile-de-France « Pour une culture de la réversibilité immobilière »

<sup>2</sup> La FFB Grand Paris Ile-de-France souligne ainsi l'intérêt de la pratique du pré-dossier, appliquée notamment à Paris. Il permet à un porteur de projet de présenter un pré-dossier à l'administration qui peut relever d'éventuelles inadéquations qui peuvent ainsi être corrigées avant le dépôt officiel qui déclenche le délai d'instruction. Celui-ci n'est pas alors prolongé par d'éventuelles demandes complémentaires.

## **2. PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES**

La production actuelle de logements est trop clivée entre une offre de logements privés, obéissant aux conditions du marché et l'offre de logements sociaux. Cette situation ne répond pas à tous les besoins de la population francilienne.

Les classes moyennes font face à de fortes difficultés à accéder aux logements privés du fait de la hausse des prix de l'immobilier, sans pouvoir prétendre aux logements sociaux qui s'adressent à d'autres catégories plus fragiles de la population. Au surplus, le parc social ne répond pas aux aspirations de ces classes moyennes, en particulier les familles, qui sont incitées à s'éloigner, faute de logements abordables, alimentant ainsi la dynamique de l'étalement urbain.

La production de logements familiaux et/ou intermédiaires doit être, dans ce contexte, un objectif prioritaire du futur SRHH.

Par ailleurs, l'offre de logements tend à se standardiser tandis qu'à l'inverse la demande évolue et se diversifie du fait des évolutions de la société : augmentation du nombre de ménages liée à la décohabitation et au vieillissement, besoins spécifiques des étudiants et apprentis.

En particulier, compte-tenu de la part croissante des seniors en Ile-de-France et de leur préférence pour le maintien à domicile, la question de l'adaptation du logement aux différents âges de la vie est un enjeu de taille. Concernant les jeunes, le logement est aujourd'hui un obstacle croissant à la formation et à l'accès à un premier emploi.

### ***Propositions***

- *Renforcer les actions d'accession sociale à la propriété et de création d'un parc intermédiaire*
- *Promouvoir l'utilisation des baux réels immobiliers et des baux réels solidaires*
- *Proposer une offre évolutive s'adressant à la multiplicité des besoins sociaux et aux différentes étapes des parcours de vie*

## **3. ACCELERER LA RENOVATION**

### **3.1. Un impératif écologique et social**

En Île-de-France, les bâtiments sont à l'origine de 60 % des consommations énergétiques et de près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre. Depuis 2016, le cadre légal relatif à la performance du parc immobilier s'est considérablement renforcé :

- Les logements classés G ne pourront plus être loués à partir de 2025 ; pour les logements classés F, la location sera interdite à partir de 2028. La loi prévoit la possibilité pour les locataires en place de saisir le juge pour contraindre le propriétaire à réaliser des travaux et imposer le cas échéant des baisses de loyers.
- La nouvelle Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 permet de réduire significativement l'impact environnemental des constructions neuves mais en augmente le prix.

A l'urgence écologique s'ajoute une urgence sociale, illustrée par la crise actuelle de l'énergie, les logements les plus énergivores étant le plus souvent occupés par des populations socialement fragiles.

### **Proposition**

- *Atteindre l'objectif énoncé de 180 000 logements rénovés à la norme BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation), cette norme permettant de remonter de deux classes la performance énergétique inscrite au DPE (Diagnostic de Performance Energétique)*

### **3.2. Un enjeu important pour une offre de logements décents**

Compte tenu du flux relativement faible des logements neufs par rapport au stock existant, la rénovation constitue le principal levier pour réduire sensiblement et rapidement les consommations énergétiques. Le parc antérieur à 1990, caractérisé par performances énergétiques médiocres voire mauvaises, représente plus de 70% du parc total francilien.

Les entreprises du bâtiment sont prêtes à répondre aux différents enjeux de cette ambition rénovation dans les années à venir.

La rénovation des logements existants représente enfin un enjeu important du point de vue de l'offre quantitative de logements. Si la rénovation du parc tarde, en particulier dans le parc privé, l'application de la réglementation sur les passoires thermiques entrainera dans les années à venir le retrait du marché d'une part importante de l'offre de logements, ce qui aggravera la crise du logement.

### **Proposition**

- *Encourager les opérations d'amélioration de l'habitat dans les zones concentrant de nombreuses passoires thermiques.*

### **3.3. Un soutien public nécessaire**

Concernant le parc social, l'effort de rénovation engagé depuis quelques années doit être poursuivi. Concernant le parc privé, si la prise de conscience des propriétaires est réelle, la question de leur solvabilisation est essentielle.

Les aides publiques doivent être pérennisées et renforcées qu'il s'agisse d'aides nationales ou locales, de subventions directes ou d'exonérations fiscales.

Il convient également de renforcer l'efficacité des aides. On constate en effet une mobilisation insuffisante des dispositifs actuels, en particulier par les petits propriétaires pourtant très concernés par la précarité énergétique. La complexité des mécanismes publics et l'éparpillement de l'information nuisent à l'efficacité des politiques.

Enfin, la rénovation ne doit pas se heurter à des règles d'urbanisme inadaptées. A titre d'exemple, les techniques d'isolation intérieure trouvent leurs limites car elles réduisent la taille des logements. L'isolation extérieure est beaucoup mieux acceptée par les propriétaires mais suppose une emprise sur la voirie interdite par de nombreux PLU, y compris dans des quartiers ou sur des bâtiments n'étant soumis à aucune contrainte architecturale spécifique.

### **Propositions**

- *Développer les aides financières locales à la rénovation énergétique et appliquer l'exonération des taxes foncières sur les territoires du Grand Paris à l'occasion de travaux énergétiques*
- *Renforcer l'efficacité de l'information à destination des propriétaires bailleurs et locataires, via notamment l'organisation de forums municipaux portant sur la rénovation énergétique*
- *Inciter les villes et EPCI à modifier les PLU afin de ne pas faire obstacle aux opérations de rénovation*