

**OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE**

**50**

**PROPOSITIONS POUR  
CONSTRUIRE  
MIEUX**



**OBJECTIF ZÉRO  
ARTIFICIALISATION NETTE**

**50**

**PROPOSITIONS POUR  
CONSTRUIRE  
MIEUX**

# LES MEMBRES DU THINK-TANK

CONSTRUIRE + VERT ET + ÉCONOME  
D'ESPACE NATUREL

---

## AVEC LA PARTICIPATION ACTIVE DE :

### **Antoine DESBARRIERES**

Directeur de l'Association QUALITEL

### **Pierre FRICK**

Adjoint au directeur de la maîtrise d'ouvrage de l'Union Sociale pour l'Habitat USH

### **Stella GASS**

Directrice de la Fédération nationale des SCoT

### **Yann LE CORFEC**

Délégué national à l'aménagement et au foncier du Pôle Habitat de la Fédération Française du Bâtiment

### **Jean-Michel MANGEOT**

Directeur du Conseil Scientifique et du Perfectionnement, Directeur de l'innovation du Groupe ESPI - École Supérieure des Professions Immobilières

### **Rollon MOUCHEL-BLAISOT**

Préfet, directeur du programme national Action Cœur de Ville en charge du pilotage interministériel des ORT Opérations de Revitalisation des Territoires

### **Hélène PESKINE**

Secrétaire permanente au Plan Urbanisme Construction Architecture PUCA

### **Nicolas THOUVENIN**

Délégué Général de l'UNAM Union Nationale des Aménageurs

## RÉSEAU PROCIVIS :

### **Franck PETIT**

Directeur Habitat Neuf réseau PROCIVIS

### **Fabienne ANTONOT**

Chef de projets pour le réseau PROCIVIS

### **Vincent BOUGARDIER**

Directeur de la promotion immobilière du Groupe PROCIVIS Ouest

### **Frédéric DUPONT**

Directeur Général SOVI et Immobilière Sud Atlantique - PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

### **Sébastien GRESSENT**

Directeur de la promotion immobilière EDIFIDES

### **Vincent HUE**

Directeur Général Adjoint SECIB Immobilier

### **Nicolas JEANDEL**

Directeur Opérationnel Pierres & Territoires PROCIVIS ALSACE

### **Pierre MAGIMEL**

Directeur Général Adjoint Groupe CISN

### **Mathieu MASSOT**

Directeur Général FDI Groupe

### **Laetitia VIDAL**

Directrice Générale de Pierre Passion

## NOS INVITÉS CONTRIBUTEURS :

### **Henri BIES-PERE**

Vice-Président de la FNSEA Fédération Nationale des Syndicats d'Exploitants Agricoles

### **Frédéric CARTERET**

Président de l'Union des Industriels de la Construction Bois

### **Franck CHAIGNEAU**

Coordinateur Petites Villes de demain - Caisse des Dépôts

### **Samuel DEPRAZ**

Géographe - Maître de conférences

### **Julien FOSSE**

Rédacteur du rapport Objectif "Zéro Artificialisation Nette" des sols : quels leviers pour protéger les sols ? - France Stratégie

### **Pascal GOUMAIN**

Président d'AMP Aquaponie Management Project

### **Sylvain GRISOT**

Urbaniste et conférencier, fondateur de DIXIT.net

### **Claire GUIDI**

Chargée de missions auprès du président de la Fédération Française du Bâtiment

### **Virginie GRUEBER**

Directrice France Montage Promotion Innovation stratégie immobilières - LIDL France

### **Anne Katrin LE DOEUFF**

Directrice Générale Déléguée ESPACITE

### **Olivier LLUANSI**

Ancien délégué aux territoires d'industrie auprès du ministre de l'économie et des finances

### **Stéphanie LOPEZ AZEVEDO**

Directrice des affaires économiques de l'Union des Transports Publics

### **Rodolphe MASSON**

Responsable du financement du secteur public local et projets complexes la Banque des Territoires

### **Hugo REVEILLAC**

Président du CNJU Comité National des Jeunes Urbanistes

### **Arnaud VINCENT**

Chef de projets MERCI Raymond

# L'ÉDITO DE YANNICK BORDE



**YANNICK BORDE**  
PRÉSIDENT DE PROCIVIS

## **UNE NOUVELLE FOIS, LE PROCIVIS LAB' S'EST RÉUNI UNE JOURNÉE PAR MOIS SIX MOIS DURANT POUR RÉFLÉCHIR À L'AVENIR DE NOS MÉTIERS.**

Construire plus vert : difficile d'imaginer sujet plus brûlant... Nos métiers sont confrontés à d'immenses défis en la matière : la construction tutoie ses plus bas niveaux depuis 20 ans, alors que les besoins en logements de nos concitoyens restent immenses ; le Parlement a débattu pendant toute cette période du projet de loi dit « Climat et résilience », introduisant l'objectif de réduction d'artificialisation des sols qui va bouleverser la manière de développer nos territoires; la RE2020 se met en œuvre début 2022 et se renforce en 2025, 2028 et 2031, induisant, elle aussi, de profondes transformations des méthodes et techniques de construction ; les Ministres annoncent la généralisation d'ici 2030 de la construction bois pour les maisons individuelles et les petits tertiaires ; parallèlement, la pandémie et l'explosion du télétravail accélèrent le mouvement des métropoles vers les villes moyennes, que certains vont jusqu'à qualifier d' « exode »...

On pouvait craindre que le Procivis Lab rende des propositions insipides ou déjà obsolètes, compte tenu du travail législatif et académique intense des 18 derniers mois. Or, le « Lab » a su capter ce qui fait la force du réseau Procivis et la traduire en propositions originales : une présence sur l'ensemble du territoire, et notamment une implantation ancienne et pérenne dans les villes moyennes, un accompagnement des élus locaux sur le long terme, une activité diversifiée (aménageur, promoteur, constructeur de maisons individuelles, bailleur social, gestion, syndic), le pragmatisme et l'ouverture sur les enjeux sociétaux de l'époque.

Les propositions qui suivent répondent aux objectifs et aux besoins des territoires. Elles concilient réalisme et innovation. Elles viennent en complément des propositions portées par les différentes fédérations professionnelles et des projets poussés par les pouvoirs publics. Elles sont à la disposition de tous pour faire progresser la réflexion collective et les pratiques.

Plus que jamais, le réseau Procivis est là pour accompagner les parcours de vie de nos concitoyens et aider les élus de nos territoires.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Y. Borde'.

# INTRODUCTION

---

Construire la ville, c'est créer des bâtiments, des logements, des espaces de vie et d'échanges pour les hommes et les femmes qui y habitent, y travaillent, y enseignent, s'y soignent, s'y distraient, ... Quelle que soit sa taille, la ville est le lieu de société et de sociabilité où s'assemblent et échangent les hommes, mais aussi là où ils s'unissent pour se protéger : d'où les murailles qui la ceignent.

Dans ce contexte, la ville s'oppose à l'espace rural ou à l'espace naturel et son développement a signifié le triomphe de l'humain sur une nature jugée sauvage, voire inhospitalière : « se rendre maître et possesseur de la nature » selon la formule de Descartes.

Puis, la Révolution Industrielle a apporté la 2ème transformation de la ville, y concentrant populations et activités, souvent dans des conditions d'inconfort et d'insalubrité que les urbanistes du XIXème siècle se sont efforcés de combler ; elle a aussi graduellement conduit à une réévaluation de cette dichotomie entre ville et nature, d'abord auprès de quelques penseurs ou artistes, par humanisme ou par esthétique, avant que la prise de conscience des dérèglements climatiques conduise à penser développement durable puis à la préservation de l'environnement et des ressources naturelles.

C'est dans ce contexte de changement de paradigmes que se sont graduellement imposées des notions comme le Zéro Artificialisation Nette ou la « construction verte », mélange de produits biosourcés et de construction plus performante et plus économe de moyens et d'énergie. Ces préoccupations ont récemment débouché sur des initiatives majeures dans notre pays, qu'il s'agisse de la RE2020 ou de la Loi Climat et Résilience et conduisent à une transformation complète et irréversible des conditions de production de la ville que les nouvelles technologies ne font qu'accélérer. Pour autant, dans un monde en pleine mutation, on se tromperait à considérer que la préservation de la nature prime les besoins des hommes. Ce sont les hommes qui font la nature et, dans un monde incertain, les hommes sont plus que jamais attachés à leur ancrage territorial, c'est-à-dire à leur habitation, et le négliger serait à la fois une erreur et un déni de citoyenneté.

Opérateur global, à la fois constructeur, promoteur, aménageur, bailleur social, et gestionnaire, présent sur tout le territoire métropolitain, le réseau Procivis a réuni pendant un semestre une dizaine de ses cadres dirigeants et autant de personnalités extérieures, sur une base mensuelle, pour réfléchir et échanger une journée durant. Ils ont auditionné les spécialistes des différentes questions pour mieux comprendre et réfléchir ensemble au sujet suivant :

## CONSTRUIRE PLUS, MIEUX, PLUS VERT, ET PLUS ÉCONOME D'ESPACE NATUREL

Le rapport qui suit et les 50 propositions qu'il contient sont le reflet des travaux menés et du consensus qui a progressivement émergé parmi les participants du Procivis Lab. Il se veut aussi un outil à destination tant des professionnels que des décideurs publics locaux et nationaux pour répondre à ce qui paraît une aporie : **comment répondre aux aspirations de nos concitoyens et les concilier avec les nouvelles contraintes qui s'imposent aux opérateurs immobiliers ?**

Il va d'abord examiner (i) comment consommer moins d'espaces naturels (ii) puis les conditions dans lesquelles la ville peut répondre aux besoins de ses habitants (iii) et comment « construire plus vert ».

# SOMMAIRE

01

---

**CONSOMMER MOINS  
D'ESPACES NATURELS**

p. 12

02

---

**PRODUIRE LA VILLE DESIRABLE  
ET NECESSAIRE AUX BESOINS**

p. 20

03

---

**CONSTRUIRE MIEUX  
ET PLUS VERT**

p. 38

# 01

---

**CONSOMMER MOINS  
D'ESPACES NATURELS**



## CONSOMMER MOINS D'ESPACES NATURELS

---

Le PROCIVISLAB' a longuement travaillé sur la question de la réduction de l'artificialisation des sols, devenue un impératif catégorique à la suite de la conférence des 150 citoyens et au dépôt consécutif du projet de loi Climat et résilience, récemment adoptée. Les participants ont en particulier auditionné plusieurs personnalités qui se sont prononcées sur le sujet. En parallèle, ils ont suivi activement les travaux parlementaires qui ont profondément modifié et enrichi le texte.

Il n'est guère contestable, d'une part, que la consommation d'espaces naturels, telle qu'elle a eu lieu au cours des cinquante dernières années en France, s'est déroulée à un rythme supérieur à celui d'autres pays de l'UE comme l'a fait ressortir le rapport de France Stratégie et qu'elle ne se serait que stabilisée depuis 10 ans ; et, d'autre part, qu'elle s'est accompagnée de la consommation de terres agricoles souvent de qualité (Bassin Parisien) ou à forte valeur ajoutée (cultures florales sur la Côte d'Azur ou maraîchage dans la région nantaise) pour des résultats parfois contestables (espaces commerciaux en déshérence, lotissements excentrés, sans commerces ni services de proximité et parfois sans réseau de transports publics, ce qui n'a pas peu contribué au mouvement des « Gilets Jaunes »).

En revanche, les participants s'inquiétaient unanimement sur le risque qu'une politique de réduction indifférenciée de l'artificialisation des sols aboutisse à contraindre au-delà du raisonnable la construction, qu'il s'agisse des logements, tout spécialement ceux qui sont abordables, ou d'activités susceptibles de redonner vie à nos territoires. Une nouvelle fois, la France se veut le « bon élève de l'Europe » et fait de la surtransposition puisque l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, fixé par l'UE à 2050, date de l'inversion de la dynamique démographique, est anticipé. Pourtant, protéger ne doit pas aboutir à sanctuariser la nature au détriment des hommes. Le parcours résidentiel ne doit pas être la victime expiatoire d'une lutte contre l'artificialisation des sols mal comprise.

Une étude conduite par Samuel Depraz publiée en 2021 montre en effet qu'à horizon 10 ans, il continuera à y avoir des besoins en logements supplémentaires sur tout le territoire, y compris sur les territoires en déprise. Ces besoins sont estimés à 4,1 millions de logements. La mobilisation des logements vacants, outre qu'elle ne pourrait être que partielle (une partie des logements resteront vacants du fait de leur localisation ou de leur mauvaise qualité de construction), et la construction sur les seules friches (à supposer qu'elles soient toutes mobilisables, ce qui est plus que douteux) ne sauraient -et de loin- répondre aux besoins.

“ Protéger ne doit pas aboutir à sanctuariser la nature au détriment des hommes... ”

## LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

**1.** Dans ce contexte, **Procivis Lab salue le travail des parlementaires sur plusieurs points essentiels mais s'inquiète de sa mise en œuvre.**

S'il manque toujours une définition exhaustive des espaces naturels, forestiers et agricoles, force est d'enregistrer plusieurs avancées :

### + PROPOSITION 1

#### TERRITORIALISER L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET PRENDRE EN COMPTE LES EFFORTS RÉALISÉS DANS LE PASSÉ

**1.1.** Il était à craindre que le texte fixe un objectif horizontal, uniforme et indifférencié entre les collectivités, pénalisant ainsi celles qui avaient été vertueuses au cours des décennies précédentes ou celles qui connaissent un réveil après une certaine période de déprise. Le consensus des participants du Procivis Lab se portait sur **(i) une application territorialisée de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols, (ii) prenant en compte à la fois les efforts réalisés par certaines collectivités au cours des dernières décennies et les perspectives de développement économique et les besoins à venir en matière de logements.**

De ce point de vue, l'article 191 du texte, s'il fixe un objectif de division par deux de l'artificialisation au niveau national, indique que « ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée ». Et l'article 194 indique que le document d'orien-

tation et d'objectif doit prendre en compte « 1° des besoins en matière de logement et de production de logement social (...) en lien avec la dynamique démographique des territoires ; 2° des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi 3° du potentiel foncier mobilisable dans les zones déjà urbanisées et à urbaniser (...) 5° des efforts de réduction des ENAF -Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme (...) ». **Sous réserve qu'un décret ne vienne pas contrarier ou restreindre la portée de ce texte, il semble répondre aux objectifs du Procivis Lab.**

### + PROPOSITION 2

#### RAISONNER EN ARTIFICIALISATION NETTE A L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE POUR L'EXISTANT ET NE PRENDRE EN COMPTE QUE LES ESPACES RÉELLEMENT BÂTIS ET LEURS ACCÈS POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

**1.2.** De même, les participants du Procivis Lab craignaient une interprétation univoque de la notion d'artificialisation des sols qui n'intègre pas les opérations de renaturation de plus en plus fréquentes en zones urbaines afin de répondre aux attentes citoyennes. Ils plaident donc pour un raisonnement en termes d'**artificialisation nette**.

De ce point de vue, l'article 192 répond à l'objectif puisqu'il définit l'artificialisation nette comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées

sur un périmètre et une période donnée » et définit l'artificialisation des sols comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (...) ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». La renaturation est définie, quant à elle, comme l'inverse de l'artificialisation.

Si ces orientations vont dans le bon sens en ce qu'elles reconnaissent les efforts des opérateurs immobiliers pour préserver les espaces naturels voire les recréer, le **Procivis Lab s'inquiète du contenu du décret d'application de l'article 192 qui établit une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle elle doit être prise en compte. Il recommande de raisonner à l'échelle de la parcelle pour les terrains déjà artificialisés et suggère, pour les nouvelles opérations, d'intégrer en artificialisation uniquement les espaces construits, les voiries et accès.** Un raisonnement à l'échelle de la parcelle pour le bâti existant est en effet essentiel pour mener à bien des opérations de restructuration-densification des espaces urbains peu denses, en particulier les zones pavillonnaires des années 60s à 80s.

**1.3.** Enfin, le Procivis Lab **se félicite de la territorialisation de la démarche**, prévue à l'article 194 avec SRADDET et SCOT, qui semble la bonne granularité de raisonnement. En effet, l'échelon communal était trop restreint pour prendre en compte les objectifs et les stratégies de développement qui ne peuvent être appréhendés qu'à la maille du territoire. Cette approche est, du reste, cohérente avec les notions d'« archipels urbains » et avec les démarches engagées par l'Etat en faveur des villes moyennes, pôles d'attraction de leurs territoires, ou des Petites Villes de Demain, reconnues comme le « cœur » des territoires ruraux environnants.

Les participants notent au demeurant la convergence avec les arguments récemment développés par la COFHUAT qui prône de raisonner à l'échelle départementale, estimant que le logement est la seule politique à caractère social qui ne soit pas gérée par les départements.

### + PROPOSITION 3

#### DÉLIVRER LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE SOUS L'EMPIRE DU RÉGIME ACTUEL TANT QUE LES NOUVEAUX DOCUMENTS NE SONT PAS SORTIS

De même, le raisonnement adopté, ascendant et descendant à la fois, pour adapter les documents d'urbanisme à la nouvelle contrainte de réduction de l'artificialisation nette, si elle consacre la territorialisation, risque cependant d'aboutir à geler les attributions de PC pendant la durée d'ajustement des documents. Les participants **s'inquiètent du risque de gel de la construction pendant la période d'ajustement et recommandent qu'il soit solennellement rappelé que les autorisations délivrées pendant cette période intérimaire le sont sous l'empire du régime juridique actuel.** De ce point de vue, les dispositions législatives votées interdisant durant période d'adaptation des documents d'urbanisme toute artificialisation d'ENAF, sauf à pouvoir démontrer qu'il n'est pas possible de densifier l'espace existant, sont relativement peu rassurantes, même si le texte de loi parle de capacité à mobiliser effectivement les espaces déjà artificialisés.

**2.** Le Procivis Lab propose également **d'aller plus loin sur plusieurs points :**

## + PROPOSITION 4

**INTÉGRER TOUS LES ESPACES VERTS, NATURELS OU NON, DANS LA DÉFINITION DES ENAF**

**2.1.** Dans la ligne de la définition de l'artificialisation, les participants proposent de **réviser la définition des ENAF pour y intégrer tous les espaces verts, qu'ils soient naturels ou dus à l'urbanisme**. Il règne en effet une certaine confusion des termes et donc des définitions : tantôt on parle d'imperméabilisation, tantôt on parle d'artificialisation (transformation d'usage), tantôt on fait référence à la pleine terre. La loi renvoie à un décret la clarification des termes et la définition opérationnelle de l'artificialisation. Force est de reconnaître qu'il serait à tout le moins paradoxal, au moment où la loi évoque les opérations de renaturation, qu'une partie des espaces verts créés par l'homme (jardins publics, squares,) en soient exclus -ce qui est le cas aujourd'hui dans la définition des ENAF-. Cette exclusion est d'autant plus étrange qu'ils ont été pensés par les urbanistes du XIXe siècle comme des espaces de respiration et d'intégration de la nature en ville comme l'indique, du reste, l'ancienne dénomination de « jardins publics ». Il en va de même pour les espaces verdis par l'homme pour y accueillir une activité humaine (par exemple, la plantation d'une pelouse pour un stade). De même, la plupart des espaces forestiers n'ont rien de naturel et font, au contraire, l'objet d'une exploitation que le développement de l'utilisation du bois ne va qu'amplifier ; pour autant, ils entrent dans les espaces forestiers. En effet, les espaces verts, quelles que soient leur taille ou leur destination, ont un rôle écosystémique et, comme le rappelait récemment Laurent Bizot, Président de l'union nationale des entreprises

du paysage, « pour rendre les villes plus attractives et plus résilientes, la végétalisation doit s'implanter dans la fabrique de la cité et pouvoir y apporter ses services écologiques mais aussi sociaux ». Dans la logique de la définition de la non-artificialisation, les **ENAF pourraient devenir les « espaces soit naturels, nus ou couverts d'eau, soit végétalisés, constituant un habitat naturel ou utilisés à usage de culture et d'agrément, y compris ceux créés par l'homme, quelle que soit la nature du sol sur lequel ils reposent »**. La référence à la nature du sol comme critère doit, en effet, être écartée car trop restrictive et interdisant d'intégrer dans les espaces naturels la nature en ville, en particulier la nature « verticale » (cf infra).

## + PROPOSITION 5

**IDENTIFIER LES ESPACES DÉDIÉS A L'AGRICULTURE AU SEIN DES ENAF DANS LES FUTURS DOCUMENTS D'URBANISME**

**2.2.** De même, il propose d'identifier dans les nouveaux documents d'urbanisme les zones dédiées à l'activité agricole au sein des ENAF. On sait en effet combien la proximité des activités agricoles et d'habitation peut être source de nuisances ou de conflits de voisinage (épandage de produits phyto sanitaires, résidus animaux, bruits et odeurs, notamment en cas de stabulation,). Pour prévenir les risques de conflits d'usage, l'identification des terres à vocation agricole devrait être explicitement prévue, à l'instar des activités industrielles pour des raisons analogues. Les espaces consacrés à la méthanisation dans laquelle la FNSEA voit un avenir pour ses adhérents puisqu'elle transforme des déchets en énergie rentrent naturellement dans les espaces dédiés à l'agricul-

ture, tout comme les espaces consacrés à la transformation de résidus agricoles en matériaux biosourcés. Ces exemples soulignent au demeurant combien agriculture et industrie ont partie liée et devraient faire l'objet d'espaces dédiés au sein des futurs documents d'urbanisme, même si les espaces consacrés à l'agriculture rentreraient conventionnellement dans la catégorie des ENAF.

## + PROPOSITION 6

**INTÉGRER LES OPÉRATIONS DE RENATURATION ET D'AGRICULTURE URBAINE DANS LES ENAF**

**2.3.** De façon complémentaire, il convient d'intégrer les opérations de renaturation et d'agriculture urbaine dans les ENAF. Dans une ville souvent très dense, ces dernières ont de plus en plus souvent lieu sur des espaces déjà bâtis et non plus sur des sols restés ou redevenus naturels, suite à la démolition d'un bâti antérieur et au retraitement des sols. Qu'il s'agisse d'élevage piscicole en aquaponie sur des toits de bâtiments publics, d'espaces verts sur des toits d'immeubles -voire la création de petits parcs urbains sur le toit d'entrepôts-, d'agriculture urbaine sur des espaces déjà urbanisés voire même en sous-sol de nos villes, par exemple par réutilisation d'anciens parkings, la densité et la verticalité croissante des zones urbaines obligent à considérer qu'un même espace peut être en même temps un espace artificialisé et un ENAF. Des opérations comme la construction de jardins sur d'anciennes voies de transports urbains à New York ou Paris (la Promenade Plantée par exemple) nous conduisent à nous interroger sur le traitement à leur réserver. Si leur utilité agricole (et leur rentabilité) est douteuse,

ces opérations contribuent à retisser le lien entre ville et campagne et ont, à ce titre, un rôle pédagogique incontestable ; de plus, aux yeux des riverains et, plus généralement, des urbains, elles constituent des opérations de renaturation et doivent donc être traitées comme telles. Dans le contexte du calcul des espaces artificialisés et non artificialisés, il est **proposé de les comptabiliser en ENAF pour 50% de leur superficie, la construction étant symétriquement comptabilisée pour 50% de sa superficie**.

**DÉVELOPPER UNE VISION ÉCONOME DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Dès lors qu'une interprétation dogmatique ou maximaliste de la loi est écartée, le réseau ProCivis et son Lab n'ont aucune peine à s'inscrire dans les axes fixés par les pouvoirs publics.

Depuis de nombreuses années, une bonne part de la production en maison individuelle se fait déjà en « individuel groupé » qui permet de concilier les aspirations des personnes à vivre en maison et les impératifs d'économie de foncier. La maison individuelle ne doit en effet pas être diabolisée ; elle constitue un outil incontournable du parcours résidentiel, notamment dans l'accession sociale à la propriété et la forme prédominante d'habitat dans les villes moyennes et petites, voire dans les métropoles hors centres et surtout la seule forme d'habitat en zone rurale. Surtout, de nombreux exemples collectés au sein du Lab ont fait ressortir que la maison individuelle avec jardin était l'horizon indépassable des familles avec enfants.

D'autre part, le réseau est traditionnellement fortement implanté dans les villes

# “ La solution passe par la reconstruction de la ville sur la ville... ”

moyennes. Un récent sondage de la fédération Villes de France qui regroupe les villes moyennes, toutes tendances politiques des municipalités confondues, a fait ressortir que l'attrait des villes moyennes pour ses habitants mais aussi pour les résidents de métropoles, résidait dans la proximité des aménités et services urbains avec la nature et que cette coexistence de la nature et de la ville constituait l'un des points d'attraction majeurs pour les personnes qui résident actuellement en métropole.

S'il importe de réduire l'artificialisation nette des sols, dès lors que faire ?

La solution passe naturellement par **la reconstruction de la ville sur la ville**, y compris dans les villes moyennes. Comment traduire de façon opérationnelle cette formule générale ?

## + PROPOSITION 7

### **RECENSER DE FACON EXHAUSTIVE LES FRICHES, PÉRENNISER ET DOTER RÉGULIÈREMENT LE FONDS FRICHE**

**2.1.** Une solution consiste à **utiliser l'espace déjà urbanisé** qui, souvent, ne manque pas. En effet, le tissu urbain du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècles incluait de nombreuses activités industrielles qui ont aujourd'hui disparu. Si, dans les métropoles, l'espace ainsi abandonné a bien souvent été réutilisé à d'autres usages, il en va tout autrement dans les villes moyennes où le coût du foncier est bien plus bas ; partout où les prix du foncier sont modérés, il n'y a pas d'intérêt à construire sur les friches, compte-tenu des coûts de démolition et, souvent, de dépollution.

Le « **Fonds friches** » récemment mis en place par le Gouvernement offre des perspectives nouvelles. Il permet de financer sur fonds publics les opérations de remise en état des terrains anciennement industriels et de leur « redonner une nouvelle vie », impossible à trouver autrement. En effet, jusqu'à présent, la réhabilitation des friches industrielles, souvent très polluées par des décennies d'usages peu respectueux des sols, butait sur son financement puisque, la plupart du temps, l'entreprise qui occupait les locaux avait disparu.

La Procivis Lab se félicite donc de la création du « Fonds friches » qui constitue un outil décisif pour la restauration du tissu urbain, tout particulièrement dans les villes moyennes. Il se félicite de sa prolongation annoncée par le Gouvernement, ainsi que sa dotation en moyens financiers supplémentaires dans le cadre du Plan de Relance.

Plus avant, le Procivis Lab **propose d'une part d'engager un recensement systématique et une actualisation des friches, au moins en zones urbaines** : en effet, on recense aujourd'hui 7 000 sites classés comme friches, mais on estime leur nombre total à près de 300 000. Il importe donc de les recenser, de les analyser et de les qualifier car certains sont abandonnés, quand d'autres peuvent être partiellement occupés. De plus, il convient de tenir régulièrement la liste à jour car de nouvelles friches peuvent apparaître, par exemple avec certaines surfaces commerciales obsolètes.

De même, le Procivis Lab **propose d'autre part de pérenniser l'existence du Fonds friches (et non seulement le prolonger) afin de mener à bien, dans la décennie qui vient, les opérations de reconstruction de la ville sur la ville pour accompagner la dépollution et les démolitions.**

Il propose enfin de le doter de moyens pérennes et évoque, comme ressource pérenne possible, soit un préciput sur les recettes de taxe foncière en provenance des activités industrielles ou commerciales, soit encore une dotation au sein de la DGF.

+ PROPOSITION 8

**GÉNÉRALISER L'USAGE DES PERMIS D'AMÉNAGER MULTI-SITES DANS LE CADRE DES ORT**

**2.2.** Il propose également de généraliser l'usage des permis d'aménager multi-sites et multi-lots dans le cadre des ORT : cet outil permettrait de rénover des centres urbains et de les densifier dans le cadre d'une vision d'ensemble combinant des rénovations et des reconstructions plus denses que le tissu urbain actuel et d'éviter des opérations ponctuelles lot par lot. Il pourrait également trouver son application dans le cadre de la rénovation/densification des zones pavillonnaires en périphérie des villes ayant conclu un ORT.

# 02

**PRODUIRE LA VILLE  
DÉSIRABLE ET  
NÉCESSAIRE AUX  
BESOINS**



## PRODUIRE LA VILLE DÉSIRABLE ET NÉCESSAIRE AUX BESOINS

Depuis plusieurs décennies, le constat est le même : compte tenu de l'évolution de la démographie et des phénomènes de décohabitation, le besoin annuel de logements neufs nouveaux est estimé autour de 500 000, alors que la production annuelle, toutes catégories confondues, oscille selon les années et les cycles entre 300 000 et 450 000 ; autant dire que **la production neuve est quantitativement structurellement insuffisante pour répondre aux besoins.**

Elle est aussi **qualitativement inadaptée aux revenus des ménages** : l'amélioration de la qualité des logements a contribué à la hausse des prix de production et, mécaniquement, impacté la capacité d'acquisition des ménages que la baisse des taux d'intérêt n'a pas suffi à compenser. La réduction des aides à l'accession et, en particulier, le resserrement de leurs conditions d'attribution hors métropoles, ont contribué à **fragiliser le parcours résidentiel des ménages**. Surtout, les participants au Procivis Lab ont constaté que le zonage instauré par l'Etat qui pousse les prix des terrains à la hausse et l'aversion croissante de beaucoup d'élus municipaux à accorder les autorisations de construire nécessaires dans les conditions prévues dans les documents d'urbanisme contribuent aussi à faire augmenter les prix de sortie des logements.

Enfin, la hausse récente des **volumes de transactions dans l'existant**, passés au cours de la dernière décennie d'environ 700 000 ventes annuelles à plus d'un million, si elle a contribué à remettre sur le marché des biens, est restée **insuffisante pour répondre aux besoins des ménages**. Surtout, jusqu'aux toutes dernières années, elle s'est concentrée sur les zones les plus dynamiques, créant un marché à deux vitesses, entre des métropoles où les prix ne cessaient de monter, et des villes moyennes où ils stagnaient voire baissaient année après année.

En effet, pendant longtemps, le mantra de beaucoup d'urbanistes a été **la ville dense**. La **politique** menée du « **tout métropole** » par les pouvoirs publics depuis plusieurs décennies en est l'illustration : le développement urbain passait par celui d'une douzaine de métropoles sur le territoire où se concentraient l'habitat, les activités économiques, sociales et culturelles, ainsi que le pouvoir politique et les services administratifs. Le reste du territoire, soit

97% du total de l'espace était considéré comme secondaire. De cette vision ont résulté la concentration croissante des aides à la construction sur les aires métropolitaines et sur le collectif et la concentration croissante des services publics dans les zones les plus urbaines -en particulier les services administratifs et les services médicaux- à un degré inégalé par rapport à beaucoup de pays du reste de l'UE. Il en est résulté, dans les populations vivant dans les territoires non métropolitains, un sentiment d'abandon qui a alimenté la fièvre des « gilets jaunes ».

A l'inverse, très récemment, la **pandémie** et les confinements ont entraîné la fuite de plusieurs millions de personnes des grandes zones urbaines vers les campagnes ou les villes moyennes que la levée des confinements, loin d'interrompre, semble avoir confirmé au point que le PUCA a pu parler d'« **exode** ». Une étude rendue publique par Orange faisait état de plus d'un million de départs pour les seuls franciliens (17% de la population) lors du premier confinement.

Le Procivis Lab s'est penché sur le mouvement de concentration de la population et d'activités dans les zones les plus denses et sur les mouvements récents vers les villes moyennes. En recoupant différentes analyses, il paraît possible de penser que le retournement de tendance s'est opéré au mitan de la décennie écoulée. S'il est prématuré de parler d'inversion des flux migratoires à la suite de la pandémie, il est incontestable, d'une part, que le mouvement de regroupement des populations et des activités dans les grandes conurbations, qui se ralentissait depuis plusieurs années, a connu un brutal coup d'arrêt avec la pandémie ; de l'autre, que les villes moyennes et petites connaissent un dynamisme nouveau depuis quelques années qui s'est accéléré sous l'effet d'arrivées d'anciens habitants de grandes villes en quête d'espaces verts. Il s'agit, du reste, d'un phénomène mondial : partout dans le monde, des populations préfèrent quitter un logement en ville dense souvent étroit ou exigü pour des logements avec balcons -s'il s'agit d'appartements- ou de jardins -pour des maisons-, plus ou moins éloignées des centres métropolitains. La plupart des autres pays de l'UE sont confrontés à des phénomènes similaires, tout comme les USA qui ont même inventé l'expression « The great American move ».

Les **récentes études du Conseil Supérieur du Notariat** confortent ces analyses : elles relèvent sans ambiguïté les mouvements, de Paris et de son immédiate première couronne vers la seconde couronne ou des départements ou régions plus éloignées mais dans un rayon maximal de 2H de transports (Yonne, Eure, Eure et Loir, Loiret, Seine Maritime,); elles observent aussi le même phénomène de désaffection des grandes métropoles (Lyon, Bordeaux, Toulouse) aux profits des départements limitrophes. L'**indice ANCT/CSN des prix des logements dans les villes moyennes** montre de

la même façon une stabilisation à la baisse des prix des logements dans les villes moyennes depuis quelques années, suivie d'une remontée plus ou moins forte qui aurait tendance à s'accélérer depuis le début de la pandémie (parfois de 15 à 20%), même si ces tendances ne sont pas uniformes dans toutes les villes.

Les participants au PROCIVIS LAB' ont constaté, sur le terrain, des évolutions analogues (afflux de populations en Bretagne ou en Pays de la Loire par exemple) faisant monter les prix des logements anciens et créant une pénurie de logements neufs, ouvertures de classes supplémentaires dans des communes littorales,...).

L'attractivité des villes moyennes apparaît dans le dernier sondage de juin 2021 IFOP/ANCT/Villes De France/Banque des Territoires : 87% des Français considèrent qu'habiter dans une ville moyenne est préférable.

Pour autant, la durabilité de ces phénomènes repose **sur deux conditions : la capacité des métiers à être « télétravaillables » ; la capacité des villes moyennes à attirer durablement des activités et à offrir des emplois qualifiés** ; l'emploi constitue en effet l'un des préalables à la nouvelle attractivité des territoires.

Plusieurs études publiées depuis 2020 font ressortir un **taux de métiers télétravaillables d'environ 30%** au niveau de l'UE, la France se situant plutôt légèrement au-dessus de la moyenne européenne. Rappeler cette statistique permet de mesurer le pourcentage de la population susceptible de se déplacer, soit 9 millions de personnes (30% d'une population active de 30 millions). Néanmoins, seule une partie de ces personnes vit en zones urbaines denses et, à l'intérieur de cette fraction, seule une partie envisage de télétravailler, ou le peut financièrement car le télétravail implique des temps de présence au bureau plus ou moins longs (entre 2 et 3 jours par semaine) et donc, soit un double domicile -avec les moyens financiers qui vont avec-, soit des moyens de transports performants entre la nouvelle ou deuxième résidence et le lieu de travail. Le sondage IFOP cité ci-dessus fait ressortir un taux de 30% des actifs résidant dans de grandes améliorations susceptibles de déménager, soit un potentiel d'environ 350 000 personnes, mais dont 25% seulement (soit moins de 90 000) seraient prêts à déménager à plus de 30mn de transports. Le télétravail devrait donc plutôt favoriser les villes relativement proches des centres urbains (grande banlieue) ou faciles d'accès en transports. Sans être négligeable (90 000 personnes), le potentiel de personnes susceptibles de se délocaliser en télétravaillant doit être ramené à sa juste mesure. Il s'ajoute néanmoins au nombre -inconnu- de personnes qui ont décidé de changer de métier et au nombre de personnes à la retraite qui décident de quitter les grandes agglomérations pour les villes moyennes, le littoral ou la campagne.

Reste l'aspect et l'impact des **relocalisations d'activités industrielles** qui devrait constituer une 2<sup>de</sup> source de développement des villes moyennes dans les années qui viennent : alors que la baisse de l'emploi industriel s'était principalement produit, depuis les années 70s, dans les villes moyennes, la pandémie et ses suites ont montré la fragilité des chaînes d'approvisionnement délocalisées (manque de produits et de matières premières, dépendance aux flux d'approvisionnement en provenance du reste du monde, hausse des coûts et pénurie de transports internationaux,...) et conduit à une réflexion sur des relocalisations et à des moyens financiers conséquents dans le Plan de Relance. Une étude de PWC évoque, à ce sujet, entre 200 000 et 250 000 emplois qui pourraient être créés par la relocalisation d'activités ou la modernisation d'activités existantes, essentiellement dans les villes moyennes.

Au total, on parle donc, hors retraités, de quelques centaines de milliers de ménages, susceptibles de quitter les grandes agglomérations pour rejoindre les villes moyennes.

Dès lors, quelles conséquences sur la ville et la construction, compte tenu de la lutte contre l'artificialisation des sols ?

“ ... quelques centaines de milliers de ménages, susceptibles de quitter les grandes agglomérations pour rejoindre les villes moyennes ... ”

### OPTIMISER L'UTILISATION DU FONCIER DISPONIBLE : PRODUIRE UNE VILLE AUSSI DENSE QU'ACCEPTÉ

Il peut paraître paradoxal de vanter la densité dans les villes alors que les habitants ont quitté les grandes agglomérations pour fuir la densité assimilée avec exigüité des logements, absence de nature, pollution, voire propagation des maladies. Pourtant, les villes anciennes étaient bien souvent bien plus compactes et minérales que les villes actuelles. Il s'agit simplement d'éviter de « gaspiller » de l'espace et de répondre ainsi aux besoins de logements de nos concitoyens.

#### + PROPOSITION 9

### INSTAURER DES CRITÈRES DE DENSITÉ MINIMALE EN FONCTION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

1.1. C'est pourquoi les participants prônent d'instaurer des critères de densité minimale dans les PLU, en fonction de l'environnement urbain : il s'agirait de définir un gabarit et des hauteurs minimales en zones urbaines pour les constructions en espace existant qui pourrait être celui qu'atteignent les immeubles environnants. Cette mesure peut se justifier sans peine par le simple alignement sur l'existant et évite la perte d'espace vertical.

#### + PROPOSITION 10

### OUVRIR LA POSSIBILITÉ AUX COLLECTIVITÉS D'ADAPTER LA HAUTEUR DES PROJETS

1.2. Dans le même esprit, les participants ont relevé un paradoxe : alors que les élus peuvent conditionner l'obtention d'une autorisation de construire à la réduction de la hauteur par rapport aux règles des PLU, ils ne peuvent revoir à la hausse les projets. Les participants **proposent donc d'introduire la possibilité de déroger aux règles du PLU en autorisant des constructions plus hautes que les prescriptions du PLU**, afin de permettre la réalisation d'un acrotère, d'une terrasse, voire d'un jardin partagé...

#### + PROPOSITION 11

### ACCORDER AUTOMATIQUÉMENT UN PC CONFORME AUX PRESCRIPTIONS DU PLU EN MATIÈRE DE HAUTEUR ET DE GABARIT

1.3. De même, ils **suggèrent qu'un Permis de Construire qui respecterait les prescriptions du PLU (Plan Local d'Urbanisme) en matière de hauteur et de gabarit soit considéré comme automatiquement accepté au-delà d'un délai de 2 mois et que corollairement, une collectivité ne puisse refuser un PC conforme aux prescriptions**. Il s'agit en effet d'empêcher que les collectivités, après avoir fixé des règles dans les PLU, notamment de hauteur et de densité, y dérogent elles-mêmes et subordonnent leur autorisation à une construction « avec un ou deux étages de moins » que ce que prévoient les règles d'urbanisme que la collectivité s'est elle-même fixée. Il est en effet paradoxal que ce type de demandes reste monnaie courante à un moment où les tribunaux administratifs se mettent à casser des décisions instaurant des PLUi au motif qu'ils méconnaîtraient l'obligation de lutter contre l'artificialisation des sols.

## + PROPOSITION 12

### AUTORISER LE DÉPÔT SIMULTANÉ D'UN PC POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE DES LORS QU'UN PERMIS D'AMÉNAGER EST ACCORDE ET PURGE DE RECOURS

**1.4.** S'agissant du bâti pavillonnaire, les participants ont longuement débattu de la situation et des opportunités. Ils ont conclu qu'aucune solution uniforme ne pouvait être apportée : tout dépend de l'insertion ou non de la zone dans le réseau de transports urbains, de l'existence ou non de commerces et de services de proximité, ... Ils soulignent toutefois que **l'insertion du tissu pavillonnaire dans la ville est un préalable à toute opération** et qu'elle **relève d'une action multiforme des collectivités** (désenclavement, installation ou réinstallation de commerces, de services médicaux ou paramédicaux, voire d'antennes de services publics).

Ils recommandent ensuite de **profiter des besoins** (pièce supplémentaire pour donner de l'autonomie aux enfants, besoin d'espace de rangement supplémentaire,) **pour mettre en lumière le besoin de densification** : l'aspiration au collectif ne peut en effet s'imposer que par la volonté des habitants, notamment lorsqu'il s'agit de loger les enfants et petits-enfants à proximité. Le Procvivis Lab **insiste sur la nécessaire -et souvent longue- concertation avec les habitants préalablement à toute opération de densification en zone pavillonnaire.**

Enfin, ils **rappellent à nouveau**, comme déjà indiqué, **que la maison individuelle est le principal type de bâti en zone urbaine moyennement voire peu dense et la seule en zone rurale et qu'elle consti-**

**tue un maillon essentiel dans le parcours résidentiel.**

**Ils recommandent donc de supprimer l'exception et les restrictions au terme desquels, lorsqu'un permis d'aménager est accordé et purgé de recours, la construction de maison individuelle ne puisse pas faire l'objet d'un dépôt de permis de construire simultané, à la différence du collectif et des bâtiments publics. Ils recommandent que la délivrance du PC intervienne indépendamment de la réalisation des travaux de viabilité, dès lors qu'elle est assortie d'une Garantie Financière d'Achèvement ou de Livraison, d'un planning prévisionnel de livraison et d'une attestation de surface de plancher.**

## + PROPOSITION 13

### INSTAURER A TITRE DE PRINCIPE LE PERMIS D'AMÉNAGER

**1.5.** De même, la volonté de **favoriser la « densification douce » des espaces occupés** donne un **nouveau rôle à l'aménageur**, qu'il soit public ou privé : Il s'agit d'accompagner la récréation de liens entre les différents espaces urbains existants. Cela passe par une réflexion globale, incluant les pouvoirs publics, par exemple, pour relier les espaces les uns aux autres par le réseau de transports publics urbains et faire pénétrer ces derniers au cœur même des différents espaces -l'arrêt de bus à l'orée d'un lotissement est insuffisant si une partie des maisons est trop éloignée- ou pour créer des espaces dédiés aux services publics, par l'installation de services privés (médicaux et paramédicaux, commerces de proximité) dans les lotissements, où les habitants vieillissent et la mobilité diminue, et par une densification acceptée du bâti

(surélévations, créations de pièces supplémentaires, voire de petit collectif) en s'appuyant sur l'envie des habitants d'offrir des solutions de logements à leurs enfants. De ce point de vue, on est dans le « travail d'artisanat » évoqué par A-K Le Doeuff et dans la concertation régulière et préalable comme indiqué dans la première partie. C'est pourquoi les participants **recommandent d'instaurer un permis d'aménager à titre de principe car il implique une discussion préalable avec les élus et la concertation avec les habitants.**

**Ils recommandent aussi d'intégrer dans les aménagements les différents types de construction** : on n'a que trop construit au cours des décennies passées des espaces pavillonnaires exclusivement constitués de logements sous forme de maisons individuelles ; l'aménagement de demain doit intégrer du collectif, y compris dans les espaces composés de maisons individuelles, ainsi que des commerces et services de proximité.

## + PROPOSITION 14

### INTÉGRER LES PARCOURS DE VIE DANS LA PLANIFICATION DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE

**1.6.** Ils soulignent par ailleurs la **nécessité d'intégrer les parcours de vie dans l'offre résidentielle** : Il est tentant pour un élu de souhaiter disposer en collectif de tous les formats de logements en prévoyant la construction de grands logements en collectif qui se révèlent difficilement vendables ; de même, il est parfois proposé du collectif en centre-ville, souvent réhabilité, aux familles qui aspirent en fait à une maison avec jardin ; à l'inverse, beaucoup de lotissements, construits au début de la V<sup>e</sup> République, ne correspondent plus aux besoins de leurs habitants dont les en-

fants ont pris leur indépendance, les laissant dans des logements trop grands, et auxquels l'âge rend la mobilité plus difficile, y compris pour faire leurs courses et se soigner. Le collectif correspond davantage aux aspirations, d'une part des jeunes en première expérience de vie autonome, d'autre part de seniors qui, enfants élevés et partis, cèdent leur maison avec jardin de périphérie pour s'installer en centre-ville avec la proximité immédiate des services (culturels, médicaux,) et des commerces. **Le parcours résidentiel dépend aussi de l'âge et de la situation personnelle des personnes.** Cette donnée vaut aussi bien pour les villes moyennes que pour les zones métropolitaines, comme le montre l'étude par segments démographiques des habitants de la conurbation toulousaine. Accessoirement, ce partage des centres-villes entre jeunes adultes et seniors doit conduire, tant les élus que les promoteurs et aménageurs, à s'interroger sur la meilleure manière d'organiser cette cohabitation transgénérationnelle.

## + PROPOSITION 15

### CRÉER LE PC À EFFET DIFFÉRÉ EN CAS DE VENTE EN VIAGER

**1.7.** A la croisée de ces préoccupations, pour densifier les zones pavillonnaires et apporter des ressources supplémentaires à leurs habitants, souvent âgés et avec des retraites modestes, les participants proposent de **conjuguer la vente en viager et l'attribution d'un PC à effet différé** : les opérateurs acquerraient les biens susceptibles d'être densifiés (par exemple des maisons avec jardins) à leurs propriétaires en viager et demanderaient immédiatement une autorisation de construire plus dense, mais cette dernière ne prendrait effet qu'au départ du propriétaire. Cette so-

lution combine plusieurs avantages : pour l'habitant, la vente en viager apporterait un capital et, éventuellement, des revenus complémentaires sans risquer de voir de son vivant un immeuble construit sur une partie de son terrain ; pour le promoteur, elle permet d'acquérir des terrains à un prix décoté et de pouvoir sans attendre obtenir une autorisation de construire ; pour la collectivité, cette solution permet de maintenir les personnes âgées à leurs domiciles et de densifier « en douceur » les lotissements.

Éventuellement, cette solution peut être raffinée en donnant **aux ayants-droits du propriétaire un droit à acquérir un ou des appartements avec décote** ; ce droit serait dégressif dans le temps. Cet avantage consenti faciliterait la vente du bien en viager en levant la crainte de la spoliation en cas de décès prématuré ; pour le promoteur, elle constituerait une prévente contribuant à la pré commercialisation.

#### + PROPOSITION 16

### INSTAURER LE PERMIS DE CONSTRUIRE PRÉALABLE OU PRE-PC POUR LE COLLECTIF

**1.8.** Dans le même esprit, le Proquivis Lab recommande d'**instaurer les « Pré-PC » en cas de construction de logements collectifs** : comme le plus souvent, les projets autorisés finissent, après concertation des élus, par être conformes au droit du sol, il est proposé d'instaurer en amont du PC un « Pré-PC » accordé sur la base d'esquisses et d'une présentation sommaire du projet : c'est la date d'obtention de ce « Pré-PC » qui déclencherait les délais (recours, fouilles archéologiques,...) ; les PC définitifs ou modificatifs ultérieurs ne feraient qu'améliorer ou préciser le projet et pourraient être mis en œuvre sans délais.

Cette procédure de « Pré-PC » permettrait à la fois d'accélérer la construction et, en amont de la construction, de procéder à la concertation avec les élus et le voisinage.

#### + PROPOSITION 17

### AIDER LES MAIRES BÂTISSEURS

**1.9.** Enfin, afin d'inciter les maires à construire davantage à un moment où les ressources des collectivités diminuent, rendant plus difficile la création des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants, le Proquivis Lab **recommande**, en complément des dispositions du décret du 13 août 2021, **de bonifier la DSLI (Dotation de Soutien à l'Investissement Social) quand elle est accordée pour financer des investissements directement rattachés à la construction de nouveaux logements, y compris les projets de digitalisation des services instructeurs des autorisations de construire.** En effet, trop souvent, les élus répugnent à accorder de nouvelles autorisations de construire, non seulement parce que les habitants s'opposent aux désagréments réels ou supposés de nouvelles constructions ou de nouveaux habitants, mais aussi parce que l'arrivée de nouveaux habitants entraîne la création de nouveaux services (écoles, activités sportives, transports,...) que les finances locales peinent à assumer. Ces aides viendraient en complément d'aides exceptionnelles prévues dans le cadre de la territorialisation des aides au logement (cf infra).

#### + PROPOSITION 18

### PRÉVOIR UNE PROCÉDURE DE « CONCILIATION » AUPRÈS DE L'ÉTAT EN CAS DE REFUS DE PC

Corollairement, il est proposé qu'en cas de refus par une mairie d'accorder une autorisation de construire, **il soit possible pour l'opérateur immobilier de demander la conciliation d'une autorité « supérieure »**. Il ne s'agit naturellement pas de remettre en cause l'autonomie des collectivités ni de créer une procédure parallèle ou concurrente au recours devant le juge administratif contre une décision ; en revanche, certains participants ont suggéré que l'opérateur puisse demander à l'Etat (ie le préfet) d'organiser dans un délai court (2 mois par exemple) une tentative de médiation entre les parties. En cas de désaccord, l'opérateur pourrait attaquer la décision en justice dans un délai de 2 mois suivant l'échec de la conciliation.

#### + PROPOSITION 19

### COMPENSER L'IMPACT DES CHARTES

Les participants ont constaté au cours des dernières années la prolifération des chartes adoptées ou plutôt imposées par les communes : ces chartes imposent aux opérateurs des contraintes supplémentaires (double exposition des appartements, lumière naturelle pour les coursives, surfaces minimales par catégorie, utilisation de tel ou tel matériau,) qui viennent renchérir les coûts de sortie des logements. Ces chartes sont d'autant plus difficiles à combattre qu'elles n'ont pas de valeur juridique et sont donc insusceptibles de recours mais qu'elles s'ajoutent aux prescriptions contenues dans les documents d'urbanisme et que les collectivités conditionnent les autorisations de construire au respect des préconisations, parfois fantaisistes, des chartes. Qui plus est, ces mêmes contraintes sont à mettre en corrélation avec un logement abordable avec prix plafonnés.

C'est pourquoi les participants du Proquivis Lab **suggèrent qu'en cas de surcoût dû au respect des dispositions d'une charte au-delà de celles des documents d'urbanisme, un opérateur puisse se retourner vers la collectivité pour lui en demander le remboursement, soit à titre gracieux, soit en plein contentieux devant le juge administratif.**

### REDONNER DE L'ACTIVITÉ AUX TERRITOIRES

#### + PROPOSITION 20

### PRIVILÉGIER LES VILLES MOYENNES POUR LA RÉ-IMPLANTATION DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

**2.1.** La pandémie nous a confronté à l'ampleur de la désindustrialisation du pays qui a frappé principalement les villes moyennes : le décrochage du pays, régulier depuis le milieu des années 70s, s'est brutalement accentué à partir de 2008-2009 comme l'ont montré les graphiques de production industrielle, en France et en Allemagne, publiés par PWC, accentuant le chômage sur les territoires et la déprise. En désorganisant les chaînes logistiques mondiales, la pandémie a révélé combien le pays était dépendant du reste du monde et de l'Asie en particulier pour ses approvisionnements, y compris de produits essentiels. Territoires d'industrie, lancé en 2017 pour moderniser les implantations industrielles existantes puis, à partir de 2020, faire revenir les activités industrielles jugées essentielles sur le territoire national, a pris de l'ampleur dans son intégration administrative au sein de l'ANCT et bénéficie de moyens importants du plan de relance (300M€ en complément des 432M€ déjà engagés).

Surtout, le dispositif, au lieu de partir de l'Etat et de descendre vers les territoires, a été conçu comme une démarche « Bottom up » : ce sont les territoires qui sont chargés de construire leurs centres d'intérêt, avant d'aller solliciter des fonds auprès des organismes publics dédiés (CDC, BPI,...). Au total, ce sont 146 territoires qui ont été retenus sur la base d'un projet structurant, chaque territoire correspondant à un bassin d'emploi cohérent, organisé autour d'une ville moyenne avec un rayon de déplacement de 45 à 50km.

Pour les élus des territoires, il s'agit de **conforter une activité existante ou d'installer une nouvelle activité, susceptible de créer de la valeur ajoutée sur le territoire et développer ou faire revenir de l'emploi qualifié**. Les études de PWC évaluent le nombre potentiel d'emplois ainsi créés entre 200 et 250 000, essentiellement dans les villes moyennes.

**2.2.** Pourquoi dans des villes moyennes et à quelles conditions ?

Les **villes moyennes** semblent les **territoires naturels pour l'industrie**, compte-tenu du besoin de développement économique, de la volonté de leur assurer un avenir démographique et de l'existence de terrains disponibles à des prix compatibles avec l'installation ou le développement d'activités industrielles (plutôt en périphérie pour des raisons de coût du terrain, de possibilités de développement ultérieur et...de nuisances).

Les **conditions de succès** sont multiples : existence d'un **réseau de transports** efficace reliant le territoire au reste du pays et de l'UE dans des délais raisonnables -un territoire enclavé aura, sans doute, plus de mal à attirer, au moins pour une production intégrée, même si l'industrie de vallées offre parfois un exemple contraire- ; existence d'un **bassin**

**d'emploi** disposant de la main d'œuvre et des compétences nécessaires -de ce point de vue, le projet de création d'une centaine de CFA dans des villes moyennes en partenariat avec le CNAM semble prometteuse- ; ajustement du **réseau de transports publics urbains** à l'installation de l'activité -le réseau doit pouvoir amener facilement la main d'œuvre vers l'implantation industrielle ; trop souvent encore, certaines implantations industrielles sont comme « reléguées » en périphérie, sans accès direct autre que la voiture individuelle- ; **offre de services et d'aménités** suffisamment attractives pour rendre la ville désirable -faire venir des personnels d'encadrement et les installer durablement sur le territoire, suppose de pouvoir offrir des logements de qualité, des services d'enseignement et des activités culturelles aux enfants, ainsi qu'une activité professionnelle au conjoint, sans compter, bien sûr, des infrastructures médicales de qualité-. Au total, « *la réindustrialisation des territoires est un enjeu majeur pour le pays s'il veut capter de la valeur ajoutée et recréer des emplois. C'est aussi un enjeu majeur pour les villes moyennes qui y trouvent l'occasion de faire revenir sur le territoire de la valeur ajoutée et une population bien formée. Néanmoins, sa mise en œuvre suppose un marketing territorial efficace, du foncier disponible et une réelle attractivité* » (Olivier Lluansi).

**2.3.** A ces conditions qui semblent évidentes, les participants du Procivis Lab ont souhaité ajouter des évidences à partager :

#### + PROPOSITION 21

**DONNER AUX VILLES MOYENNES QUI ACCEPTENT DES OPÉRATIONS DE RÉ-INDUSTRIALISATION LES MOYENS DE LEUR DÉVELOPPEMENT**

Le développement d'activités industrielles sur un territoire suppose de **disposer de foncier, pour l'installation et le développement ultérieur de l'activité, mais aussi pour la construction de logements à destination des nouveaux habitants**. Plusieurs collectivités sont ainsi freinées dans leur développement faute de disposer des réserves foncières suffisantes (cf Dieppe) ou faute de vouloir l'utiliser aux fins de développement économique des territoires. **Une collectivité ne doit pas être contrainte d'arbitrer entre activité économique et logement de sa population. Les participants insistent tout spécifiquement sur la nécessité d'intégrer les perspectives de développement des activités et de besoins en logements dans le cadre des révisions de PLU à venir pour intégrer la division par deux de l'artificialisation nette.**

Le cas échéant, les villes moyennes qui portent un projet de réindustrialisation devraient pouvoir être financièrement favorisées par l'**attribution d'aides publiques** comme, par exemple, une majoration de DGF, ainsi que par des aides régionales.

#### + PROPOSITION 22

**ACCÉLÉRER LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE ET METTRE EN PLACE UN PROTOCOLE DE RACCORDEMENT UNIQUE**

De même, aucune activité ne peut se développer, ni aucun accroissement de la population ne peut survenir, sans l'**accès à un réseau internet de qualité**. Or, aujourd'hui, selon l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et de la distribution Presse), seuls 14 départements ont un taux de couverture à la fibre optique supérieur ou égal à 80%.

Certes, le Plan Fibre lancé en 2016 a permis le nombre de locaux reliés de 5,9 millions en 2016 à 25,6 millions début 2021. Néanmoins, le déploiement de la fibre est inversement proportionnel à la densité de la population. Le Procivis Lab **appelle à accélérer le déploiement de la fibre optique dans les villes moyennes et leurs bassins d'emplois afin de conforter les chances de succès du renouveau économique**. Le cas échéant, les opérateurs pourraient s'appuyer davantage sur les opérateurs immobiliers. **De plus, le Procivis Lab recommande la mise en place d'un protocole de raccordement unique, quel que soit l'opérateur final, afin de simplifier et d'accélérer le raccordement.**

#### + PROPOSITION 23

**ENCOURAGER LA LOCATION TEMPORAIRE DES LOGEMENTS VACANTS VIA LES BAILLEURS SOCIAUX ET DÉVELOPPER LE COMMODAT**

Enfin, se pose, naturellement, la question du logement des nouveaux employés et jeunes travailleurs, ainsi que celui des cadres itinérants, en villes moyennes. Le sujet est à la fois celui de l'accès au logement, compte-tenu de son coût que la majorité des habitants des villes moyennes estime trop élevé et en l'absence, souvent, de disponibilités dans le parc locatif social -souvent plus dédié à la gestion du parc existant qu'à la construction d'une offre nouvelle, compte-tenu du zonage et de la rareté des constructions nouvelles-, mais aussi de l'inexistence d'un marché de la location provisoire. Pour autant, la vacance est réelle et souvent élevée sur ces territoires (notamment celles des logements délaissés ou inoccupés, leurs propriétaires étant en maisons de retraite).

Plus globalement, beaucoup de villes moyennes et petites souffrent d'une insuffisante profondeur de marché et d'un manque de fluidité. L'augmentation du nombre de transactions et la stabilisation des prix -voire leur hausse- relevées par les indices ANCT/CSN ne changent rien au constat qui porte sur le marché locatif. Dans ce contexte, le Procivis Lab **propose de développer le marché de la location temporaire et de la location à prix modérés en confiant aux bailleurs sociaux la mobilisation et la remise sur le marché du parc de logements vacants. Le cas échéant, au-delà des abattements sur les loyers lorsque la gestion est confiée à un bailleur social, des aides spécifiques supplémentaires pourraient être accordées aux propriétaires qui rénoveraient leurs logements vacants avant de les mettre à disposition des bailleurs sociaux pour location. De même, à l'instar de ce qui se pratique dans certaines villes, il pourrait être envisagé de développer le commodat qui permet sur la base d'un contrat définissant les rôles et charges supportées par les parties (occupant, propriétaire) de mettre à disposition de façon temporaire et gratuite des logements vacants.**

## RELANCER LES CENTRES VILLES DES VILLES MOYENNES

La relance des centres villes dans beaucoup de villes moyennes se heurte souvent aux difficultés inhérentes à un bâti inadapté aux aspirations actuelles des habitants évoquées ci-dessus. S'y ajoute la désertification fréquente de l'activité commerciale sous le double effet de la concurrence des grandes surfaces de périphérie et du manque d'attractivité de l'offre de centre-ville (magasins désuets, offre inadaptée ou standardisée).

De ce point de vue, la politique Action Cœur de Ville (ACV) avec la création des ORT, l'avantage fiscal Denormandie progressivement élargi et la possibilité d'interdire toute nouvelle implantation ou extension commerciale en périphérie constituent autant d'inflexions majeures. Les participants au Procivis Lab ont longuement étudié la question et auditionné les principaux acteurs, aussi bien institutionnels que financiers.

### + PROPOSITION 24

## RÉHABILITER LES CENTRES DES VILLES MOYENNES POUR OFFRIR DES OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

**3.1.** Le PROCIVIS LAB' a relevé plusieurs pistes prometteuses. S'agissant du **logement**, les exemples relevés comme l'expérience des participants font ressortir que les centres villes, souvent peu adaptés aux attentes des ménages avec enfants (cf supra), offrent en revanche des **opportunités pour les jeunes et les seniors** : les logements comportent moins de pièces mais répondent aux besoins de ces deux segments sous réserve d'un confort du logement adéquat et de l'existence d'activités et services en centres-villes (commerces, services, activités culturelles, lieux de sociabilisation et de détente,...).

De même, les logements de centres-villes constituent une **première étape dans le parcours d'accession à la propriété des ménages**. C'est pourquoi le Procivis Lab **recommande l'intervention des bailleurs sociaux dans la réhabilitation du parc ancien de centre-ville, aussi bien pour y faciliter l'accès des ménages modestes et des jeunes que pour y entretenir un parc à des-**

**mination des jeunes travailleurs ou mobiles (cf supra), mais aussi pour y développer l'accession sociale à la propriété.**

### + PROPOSITION 25

## DÉVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE

**3.2.** S'agissant du **commerce et des services en centre-ville**, les participants se sont félicités des opérations de revitalisation menées depuis quelques années. Ils soulignent en particulier **l'utilité des foncières commerciales dédiées, commune par commune, mises en place avec l'appui de la Banque des Territoires, en vue de structurer un projet de redynamisation commerciale des centres-villes** dont ils ont pu constater les premières réussites dans des territoires variés (par exemple, Mulhouse): ces foncières commerciales permettent de faciliter l'installation et le développement de commerces qui, sinon, seraient restés en périphéries faute, au moins au début, d'une chalandise suffisante pour équilibrer les comptes. Les participants **soulignent** néanmoins **l'importance d'une offre commerciale et de services diversifiée** : il ne s'agit pas de réinstaller les enseignes de la périphérie au centre-ville, mais d'offrir une large palette de commerces et de services, incluant, en particulier, des services hôteliers et de restauration **pour créer du passage et de l'activité**. Dans les plus petites villes voire en milieu rural, des associations peuvent tenir ce rôle, à l'instar de l'expérience 1000 Cafés déployée par le Groupe SOS.

### + PROPOSITION 26

## INTÉGRER TOUTES LES MOBILITÉS EN CENTRES VILLES

**3.3.** Enfin, les participants relèvent le **rôle clef des transports urbains : pour être attractif, un centre-ville doit être accessible à tous**. Cela suppose, bien évidemment, de rendre les centres-villes aisément accessibles par les transports publics urbains de tout endroit du territoire urbain et péri-urbain. Les participants ont **noté que plus une ville est dense, plus les transports publics urbains sont utilisés mais que la gratuité ne semble pas un critère discriminant**. Ils soulignent aussi l'importance des mobilités individuelles, qu'elles soient ou non douces : la ville doit favoriser les mobilités alternatives (vélos, marche,...) et beaucoup le font ; pour autant, un centre-ville vivant doit aussi pouvoir être accessible en voiture et, à tout le moins, prévoir des espaces de stationnement point trop éloignés des centres.

### + PROPOSITION 27

## COOPÉRER POUR RÉUSSIR A RENDRE DE L'ATTRACTIVITÉ AUX CENTRES VILLES

**3.4.** En vue de ce programme de renaissance des centres-villes de villes moyennes, le **rôle des élus locaux est décisif** car ce sont eux qui portent le projet. La démarche ACV l'a, du reste, bien compris qui se veut d'emblée « bottom-up », l'ANCT, les pouvoirs publics et la Banque des Territoires n'intervenant qu'en appui, notamment financier. Les participants du Procivis Lab **soulignent** cependant **l'importance des coopérations : coopérations intercommunales d'abord** car un projet de revitalisation des centres-villes en villes moyennes doit se concevoir avec l'appui des communes environnantes qui constituent avec la commune centre un ensemble cohérent. **Le projet doit être un projet intercommunal collectif**, quand bien même il implique

particulièrement la ville centre. Cela vaut naturellement pour les réseaux de transports collectifs ; mais cela vaut aussi pour la revitalisation du commerce et de l'activité de centre-ville qui ne doit pas se trouver concurrencée par une offre périurbaine nouvelle développée sur le territoire d'une commune limitrophe. Dans ce contexte, **l'élargissement des ORT à l'intercommunalité doit être encouragé** -l'article L303-2 du Code de la Construction le prévoit- afin d'impliquer les communes limitrophes et les faire bénéficier des avantages, notamment le dispositif Denormandie, mais aussi d'éviter des concurrences inopportunes. **Coopérations entre acteurs publics et privés aussi** car un projet de revitalisation des centres-villes passe obligatoirement par l'intervention de nombreux acteurs privés : commerçants, fournisseurs de services divers (restauration, médical et paramédical, culturel, hôtelier, divertissement,...) mais aussi promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux et tous les acteurs de la chaîne immobilière car **rénover un centre-ville c'est d'abord agir sur un tissu immobilier urbain ; les acteurs immobiliers doivent donc être associés dès l'amont** à la réflexion sur le projet.

## RÉFLÉCHIR À LA VILLE POST-COVID : FLUIDIFIER LE MARCHÉ

Même si le mouvement des grandes conurbations vers les villes moyennes avait commencé avant la première pandémie, c'est bien de la survenance de cette dernière que datent « l'exode » des habitants des métropoles vers des villes jugées plus saines et plus accueillantes et la généralisation du télétravail.

Les participants du Procivis Lab se sont longuement interrogés sur les consé-

quences de ces phénomènes qui, quelle qu'en soit l'ampleur (cf supra), n'en sont pas moins irréversibles et significatives.

### + PROPOSITION 28

## PENSER LES « ARCHIPELS URBAINS »

**4.1.** Comme le montrent les différentes statistiques collectées, si on exclut les personnes qui ont déménagé pour une autre région et ont souvent changé d'activité, les mouvements se sont faits à une relative proximité des lieux de travail et des métropoles, confortant ainsi la notion d'« **archipel urbain** », c'est-à-dire d'un ensemble cohérent de territoires qui fonctionnent en relative symbiose avec la ville-centre où se trouvent concentrés emplois, services et aménités et les environs où résident une partie des habitants. Cette notion s'applique, du reste, aussi bien pour les territoires autour d'une métropole comme l'ont montré les études de l'Institut Paris Région pour l'Ile-de-France, que pour des villes moyennes, voire des petites villes -le programme Petites Villes de Demain piloté par l'ANCT avec l'appui financier de la Banque des Territoires s'adresse aux villes de moins de 20 000 habitants qui jouent un rôle de centralité pour leur environnement, le plus souvent rural : que l'activité s'étiolle dans ces villes et c'est le territoire tout entier qui se désertifie-. Ce sont les mouvements quotidiens des personnes de leurs résidences vers leurs activités qui déterminent l'archipel urbain. Il suppose des voiries et des moyens de transports, publics mais aussi privés, et surtout une **vision cohérente et prospective entre élus de cet ensemble territorial**, qui dépasse souvent l'intercommunalité, surtout quand il implique une métropole. La **révision des documents d'urbanisme**, à l'occasion de la

mise en place graduelle du ZAN, **au niveau des SRADDET, sera l'occasion d'intégrer ces perspectives et de raisonner de façon plus large qu'au seul niveau des PLU et des PLUi.**

Les participants se sont également penchés sur les transports publics dans le cadre des « archipels urbains ». Leur développement et la réponse au défi climatique implique de rendre les transports publics interurbains plus denses et plus efficaces. A l'inverse, ils ont noté que les distances parcourues au cours des 20 dernières années avaient augmenté beaucoup plus vite que le nombre de passagers transportés. Afin de développer de façon cohérente les « archipels urbains », les participants **recommandent de négocier avec les régions le développement des transports par cars et par trains et, le cas échéant, de remettre en activité des lignes ferroviaires de proximité. Afin de compenser le coût de ces développements, qui devrait être partagé entre la région et les principales collectivités bénéficiaires, la renonciation à la gratuité pour les transports publics urbains a semblé une évidence.**

### + PROPOSITION 29

## RÉVISER LA FISCALITÉ APPLICABLE POUR INTÉGRER LA MULTI-RÉSIDENCE

**4.2.** De même, le **développement du télétravail et de la multi-résidence conduit à s'interroger sur la fiscalité applicable.** Aujourd'hui, les transactions sur résidences principales sont exonérées de plus-values, tandis que celles sur les résidences secondaires sont assujetties à l'imposition sur les plus-values ; de plus, les taxes locales sont souvent différentes, avec des majorations à la main des collectivités locales pour les

résidences secondaires pour lesquelles la suppression de la TH n'est pas applicable. Une étude de l'INSEE estime le nombre de résidences secondaires à 3,2 millions, dont 44% ni à la mer ni à la montagne et environ 220 000 dans de grandes métropoles. Les participants du Procivis Lab se sont **interrogés sur la pertinence de cette différence de traitement fiscal entre résidence principale et secondaire, à l'heure du télétravail**, d'autant que la définition de la résidence principale fait l'objet d'un important contentieux fiscal. Ils **plaident pour une simplification et pour l'extension de la fiscalité applicable à la résidence principale aux résidences secondaires, dès lors que l'occupant peut démontrer que lui ou sa famille y résident un nombre de jours minimal par an** (par exemple 80 ou 100 jours/an). Une mesure fiscale de ce genre serait de nature à faciliter la mobilité résidentielle en France et contribuerait à donner de la profondeur au marché immobilier des villes moyennes.

### + PROPOSITION 30

## ENCOURAGER LES INSTITUTIONNELS A RÉINVESTIR DANS LE LOGEMENT DES VILLES MOYENNES

**4.3.** La nouvelle dynamique des prix immobiliers et une plus grande profondeur de marché seraient de nature à **inciter les investisseurs institutionnels à réinvestir dans le logement des villes moyennes, que ce soit en compte propre ou pour compte de tiers.** Aujourd'hui, ces derniers ont quasi déserté les villes moyennes, au moins pour le logement, au motif que les prix baissaient régulièrement et que l'absence de profondeur de marché rendait la revente longue et aléatoire. Le retour des institutionnels dans le logement depuis

4 ou 5 ans s'est essentiellement opéré par des acquisitions de programmes neufs en VEFA auprès des promoteurs situés en quasi-totalité dans les grandes agglomérations. Or, les taux de rentabilité souvent élevés et l'augmentation du volume de transactions constaté par le CSN devraient constituer des motifs d'investissement pour les institutionnels. Les participants **recommandent d'interroger les institutionnels pour comprendre leurs réticences et envisager, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif dédié aux institutionnels pour leurs investissements dans de l'ancien à réhabiliter en villes moyennes**, à l'instar de ce qui a été fait pour l'investissement dans le neuf. Ils estiment en effet que ces investissements contribueraient à la dynamique attendue des marchés des villes moyennes et permettrait d'offrir aux ménages à revenus moyens les logements dont ils ont besoin. Cette intervention viendrait, bien évidemment, en complément de celle des particuliers -souvent des personnes résidant dans la commune ou à proximité- via le Denormandie et celle des bailleurs sociaux (cf supra).

#### + PROPOSITION 31

### DÉVELOPPER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**4.4.** Enfin, les participants du Procivis Lab **regrettent l'absence de politique d'aménagement du territoire**. Il est, bien évidemment, hors de question de recréer ce qui a existé dans les années 60-70 : les circonstances ont complètement changé, l'Etat n'a plus ni les outils (grandes entreprises publiques) ni les compétences techniques et la vision globale pour piloter une politique d'aménagement du territoire. De surcroît, la décentralisation

a confié l'essentiel des outils de prospective aux régions. Dans ce contexte, les participants **recommandent de renforcer les outils de prospective en région et de donner à une structure d'Etat la coordination et la consolidation à l'échelon national**.

### RÉPONDRE AUX BESOINS

#### + PROPOSITION 32

### TERRITORIALISER LES AIDES AU LOGEMENT

**5.1.** Les participants se sont penchés sur les limites de la **politique de zonage** centralisée ABC. Ils ont constaté qu'elle aboutissait à renchérir les prix des terrains et à créer une concurrence malsaine entre les opérateurs qui n'interviennent que sur une zone très limitée du territoire. A l'inverse, le « modèle breton » d'urbanisme de projet qui alloue régionalement les aides en fonction des besoins et des perspectives et les dispositifs Action Cœur de Villes et Petites Villes de Demain où les élus doivent construire un projet autour d'une ORT pour que les opérations de rénovation-relocation puissent bénéficier des avantages Denormandie ont suscité l'assentiment des participants : **à un zonage centralisé, les participants proposent de préférer la territorialisation des aides au logement et à conditionner leur attribution à un besoin constaté localement**. Ils observent au demeurant que la logique de révision des documents d'urbanisme dans le cadre de la division par deux de l'artificialisation nette avec recours aux SRADDET va totalement dans ce sens : régionalisation, prise en compte des efforts passés et des besoins locaux futurs pour fixer les objectifs locaux.

#### + PROPOSITION 33

### GÉNÉRALISER LES PLH POUR TOUS LES TERRITOIRES, DÉPARTEMENTALISER LA RÉPARTITION D'UN CONTINGENT D'AIDES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET AIDER LES ÉLUS

**5.2.** Afin d'accompagner la territorialisation de la politique du logement, les participants au Procivis Lab ont donc estimé nécessaire d'imposer la **généralisation des PLH pour tous les territoires et en faire une condition de l'obtention des aides territorialisées**.

Ces aides pourraient prendre la forme, soit d'un **quota de Pinel** dont les loyers seraient de 10% inférieurs à la moyenne constatée localement, conditionné à une tension sur le marché, soit d'une **aide supplémentaire accordée à la commune en fonction de son effort de construction**. Cette aide pourrait prendre l'aspect du reversement d'une part de TVA (5,5%) à la commune, en fonction de l'effort de construction de logements qu'elle réaliserait, quelles que soient les catégories de logements (social, en accession sociale, en accession libre).

#### + PROPOSITION 34

### FAIRE BÉNÉFICIER DU DENORMANDIE LES OPÉRATIONS DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION DANS LES PÉRIMÈTRES D'ORT

**5.3.** Les participants se sont penchés sur les villes en déprise, soit, très fréquemment des villes de moins de 20 000 habitants ou des villes moyennes situées dans ce que les géographes appellent « la diagonale du

vide ». Les études prospectives montrent que, même dans les villes en déprise, il existe des besoins de logements supplémentaires que l'existant ne peut ni satisfaire ni combler : la rénovation ne suffit pas pour répondre aux besoins -soit qu'elle ne rende pas le logement plus habitable, soit que soit que son coût soit prohibitif- tout comme la lutte contre la vacance, impossible à supprimer de toute façon tant elle répond à des raisons multiples (désintérêt pour un bien, inhabitabilité de ce dernier, soit par sa localisation, soit par son état, détention par une personne âgée placée mais gardant l'espoir de revenir chez elle).

C'est pourquoi les participants ont jugé **inéluçtable de construire, y compris dans les zones en déprise**. Pour ce faire, ils **recommandent d'utiliser plus largement l'outil qu'est le permis d'aménager multisites et d'ouvrir aux opérations de démolition-reconstruction une partie des aides à la rénovation**. Il est proposé que **les opérations de démolition-reconstruction puissent bénéficier du régime Denormandie à condition qu'elles se situent au sein du périmètre d'une ORT et qu'elles remplacent un tissu ancien trop dégradé ou trop coûteux à rénover**.

#### + PROPOSITION 35

### FAIRE BÉNÉFICIER L'INDIVIDUEL GROUPE DU PINEL

**5.4.** De même, dans un souci de densification de l'habitat, y compris dans les zones moins tendues, il est proposé de **réintroduire le bénéfice du régime Pinel pour la seule maison individuelle groupée (« collectif horizontal »)**. Les participants du Procivis Lab proposent de limiter cet avantage aux ensembles de 4 unités sur des surfaces moyennes inférieures à 250m<sup>2</sup> de terrain.

**+ PROPOSITION 36****ÉTENDRE LES OFS  
AUX OPÉRATIONS DE  
RÉHABILITATION DU BÂTI ET DU  
FONCIER BÂTI**

**5.5.** Les participants se sont également penchés sur le **rôle des OFS et ont proposé leur extension sur les territoires** : en effet, en zones tendues, la dissociation foncier/bâti permet de mettre sur le marché des logements à des tarifs plus abordables pour les ménages et c'est du reste dans cet objectif que les OFS ont été conçus. Les participants ont cependant **recommandé d'étendre le rôle des OFS aux territoires où les prix sont bas et les logements pas nécessairement attractifs pour financer en plus les travaux de rénovation du parc existant. Le cas échéant densifier sans consommer de nouveaux espaces naturels par de la maison individuelle dense en BRS.**

**+ PROPOSITION 37****DÉVELOPPER LES ALTERNATIVES  
A LA PROPRIÉTÉ CLASSIQUE**

**5.6.** Plus généralement, les participants du Proclivis Lab **recommandent de développer les alternatives à la propriété classique** : de nouvelles formules peuvent répondre aux aspirations des nouvelles générations qui regardent le logement de plus en plus comme un usage et non comme un bien ; de même, en zones très tendues, les alternatives à la pleine propriété peuvent contribuer à la diversification des résidents souhaitée par des élus. Parmi ces formules, on peut citer **l'adaptation du système britannique de la dissociation foncier/bâti** : au lieu d'acquérir un

logement en pleine et éternelle propriété, il pourrait être envisagé de n'acquérir qu'un droit d'habitation à durée contractuellement déterminée (le « leasehold »), le propriétaire du sol en conservant la propriété dont la vente des droits d'usage dans le temps constitue le revenu. Ce type de propriété pourrait convenir à des investisseurs institutionnels à la recherche de rendements sur longue voire très longue durée en contrepartie de passifs longs (régimes de retraite par exemple). On peut également citer **la propriété à vie ou la propriété à durée limitée** : certains investisseurs financiers ont ainsi développé, en zones tendues, des formules de détention limitée (jusqu'à 30 ans, reconductibles en fonction de l'occupant), une foncière s'engageant à tout moment à racheter le bien à valeur de marché avec une décote dégressive en fonction de la durée de détention du bien. Ces dispositifs reposent sur le constat que la détention moyenne d'un bien immobilier avoisine les 7 ans dans les grandes agglomérations. Certains ont même créé des dispositifs de propriété partagée : un investisseur cofinance l'acquisition d'un bien immobilier avec le ménage occupant qui lui verse en contrepartie un loyer sur la partie détenue par l'investisseur ; de plus, le ménage a la possibilité de racheter tout ou partie de la part détenue par l'investisseur au bout d'un certain temps.

## 03

**CONSTRUIRE MIEUX  
ET PLUS VERT**

## CONSTRUIRE MIEUX ET PLUS VERT

---

En quelques décennies, la construction a fait d'énormes progrès en termes de qualité et de confort du logement comme de construction : les réglementations thermiques successives (BBC, RT2005, RT2012) ont joué un rôle de guide et de contrainte en ce sens. Aujourd'hui, la nouvelle réglementation RE2020 impose un nouveau paradigme de construction en prenant en compte la vie du bâtiment et en mettant l'accent sur la production de CO<sub>2</sub>. Ce dernier point a un impact majeur, en particulier sur les méthodes constructives et les matériaux utilisés ; surtout, il souligne la responsabilité de la filière dans la production de carbone, puisqu'un tiers des émissions serait dû à la filière.

**“ En quelques  
décennies,  
la construction  
a fait d'énormes  
progrès en termes  
de qualité et  
de confort, du  
logement comme  
de construction. ”**

## + PROPOSITION 38

**DÉVELOPPER L'USAGE DE NOUVEAUX MATÉRIAUX ET FAVORISER L'ÉCONOMIE DU RECYCLAGE****DIVERSIFIER LES MATÉRIAUX UTILISÉS**

Même si les nouveaux bétons s'avèrent de meilleure facture et développent des propriétés nouvelles, la réglementation impose de réfléchir à **développer l'usage d'autres matériaux, en alternative au moins partiellement au béton**. Ils constatent en effet que la fabrication du béton est fortement émettrice de CO<sup>2</sup> et contribue également à la disparition accélérée des espaces sablonneux.

Les participants se sont ainsi penchés sur une plus grande utilisation du bois dans la construction, fortement poussée par le Gouvernement qui a fixé l'horizon 2030 pour que les maisons individuelles et les petits collectifs soient construits significativement en bois et ont interrogé les professionnels.

**1.1.** Ils ont constaté qu'une véritable filière du bois s'organise en France et que les usines de transformation devraient voir le jour dans les toutes prochaines années, permettant ainsi d'exploiter une matière première abondante sur le territoire.

De la même façon, ils observent avec intérêt le développement de nouveaux matériaux et la création de filières industrielles, souvent à partir de matériaux, voire de résidus, d'origine agricole ou végétale (paille, lin, chanvre,), qui pourraient constituer, au moins partiellement, une alterna-

tive au béton. Ils soulignent en particulier que ces nouveaux matériaux contribuent à la mise en place d'une **économie du recyclage** qui répond à la fois aux aspirations de nos concitoyens et à la prise en compte du cycle de vie du bâtiment. Ainsi, la construction de la ville entre dans une logique d'économie circulaire.

## + PROPOSITION 39

**COMBINER BOIS ET AUTRES MATÉRIAUX ET FACILITER L'ADOPTION DES NORMES EN VIGUEUR DANS L'UE**

**1.2.** Pour autant, les participants relèvent que ces nouveaux matériaux ne répondent pas à tous les besoins et à tous les impératifs qui s'imposent, de par la réglementation, dans une construction. Ainsi, certains ont pu faire observer que le bois n'offrait pas toutes les qualités d'insonorisation par exemple qu'un client attend d'un logement construit.

Tous relèvent que **les nouveaux matériaux ne peuvent s'employer seuls mais doivent être combinés avec d'autres** pour respecter la réglementation. Ils observent par ailleurs que de nouveaux bétons, plus verts, commencent à être produits de manière industrielle -des entreprises nouvelles se sont même créées pour les produire- et que même les bétons traditionnels se font plus économes en même temps qu'ils acquièrent de nouvelles qualités.

**1.3.** De ce point de vue, les participants ne peuvent que **déplorer que des solutions techniques couramment utilisées dans d'autres pays de l'Union Européenne ne puissent être déployées en France**. Ils regrettent en effet que la réglementation technique déployée par le CSTB ne

prenne qu'insuffisamment en compte les techniques éprouvées dans d'autres pays comme l'Allemagne et, partant, que les assureurs français écartent de la couverture des techniques constructives largement utilisées ailleurs.

Au-delà d'un **droit à l'expérimentation**, les participants **proposent que les procédés constructifs développés ailleurs dans l'UE fassent l'objet d'une homologation simplifiée dès lors qu'ils sont agréés dans un autre pays et utilisés sans dommage pendant une certaine période** (par exemple 3 ans). Il est en effet toujours étonnant de voir que de nombreux produits utilisés depuis dans un pays comme l'Allemagne ne soient pas homologués en France. Une plus grande ouverture serait de nature à stimuler la créativité des industriels et à réduire les coûts de construction dont plusieurs études ont relevé qu'ils étaient plus élevés en France qu'en Allemagne.

## + PROPOSITION 40

**FORMER LA FILIÈRE A L'UTILISATION DES NOUVEAUX MATÉRIAUX**

**1.4.** Utiliser des nouveaux matériaux ne signifie pas construire le même bâtiment avec d'autres moyens ; l'utilisation de nouveaux matériaux suppose de former toute la filière à leurs contraintes techniques et à leur utilisation, et ce dès la conception du bâtiment, dès le geste architectural. Or, trop peu d'architectes, trop peu d'entreprises du bâtiment, trop peu de maîtres d'ouvrages, trop peu de contrôleurs et d'économistes sont formés à l'utilisation des nouveaux matériaux.

C'est pourquoi les participants au Proci-vis Lab **se félicitent de l'engagement de**

**la filière bois de former l'ensemble de la filière du bâtiment à son utilisation d'ici 10 ans et recommandent que les autres filières adoptent une position semblable pour développer l'usage de leurs matériaux.**

## + PROPOSITION 41

**SURÉLEVER EN ZONE URBAINE GRÂCE AU BOIS**

**1.5.** De même, les participants du Proci-vis Lab relèvent que **le bois est un matériau essentiel pour surélever des bâtiments en zone urbaine** : sa relative légèreté permet des surélévations sans exiger de travaux lourds et coûteux sur les structures du bâtiment. Outre cet aspect technique, il présente aussi l'avantage d'être, au moins en France, largement assemblé en usine, ce qui rend sa pose à la fois rapide et relativement aisée. Enfin, en zone urbaine souvent dense, l'utilisation du bois contribue à améliorer l'image d'une opération de densification et lui apporte un « plus écologique ».

Dans un contexte de consommation parcimonieuse d'espaces, de souhait de beaucoup d'élus de zones urbaines denses de poursuivre la densification et de nécessaires travaux de mise aux normes énergétiques des bâtiments, la surélévation des bâtiments constitue une solution qui répond à ces problématiques, encore insuffisamment déployée par les copropriétés. Les participants **recommandent, en zones denses, d'étudier la possibilité de surélévation en bois.**

## + PROPOSITION 42

**INDUSTRIALISER LES PROCESS**

**1.6.** Les participants du Procivis Lab ont également relevé avec intérêt que la profession du bois met l'accent sur l'**assemblage en usine**, permettant ainsi à la fois de construire plus vite et de réduire les malfaçons et appellent de leurs vœux la création d'acteurs significatifs de la filière aval afin de **répondre de façon industrielle aux besoins de la construction** à des coûts compatibles avec une offre de logements à des prix accessibles. Ils soulignent en effet qu'aujourd'hui l'essor de la construction en bois se heurte notamment à son coût, plus élevé que d'autres matériaux. Selon des estimations, l'industrialisation de la construction bois pourrait aboutir à une réduction de 5 à 7% des coûts, conduisant à une réduction des prix de revient des logements de l'ordre de 3%.

## INTÉGRER LA PRODUCTION LOCALE D'ÉNERGIE ET LE RECYCLAGE DES FLUX

### + PROPOSITION 43

#### DÉVELOPPER LE SOLAIRE, NOTAMMENT EN COLLECTIF

**2.1.** Avec la RE2020, les bâtiments de demain vont inéluctablement devenir plus verts et moins consommateurs de carbone, voire producteurs d'énergie. Ce qui est aujourd'hui une tendance va sans doute se généraliser et se perfectionner à l'avenir, en même temps que les difficultés inhérentes aux installations vont progressivement disparaître.

Au-delà des bâtiments, on peut imaginer demain que des quartiers entiers produiront leur énergie, voire mettront l'excédent à disposition des environs. **Le développe-**

**ment et le perfectionnement des installations d'énergie solaire doivent être poursuivis** afin d'offrir des solutions pérennes de chauffage et d'eau chaude, aussi bien en collectif qu'en individuel. Les **toitures des bâtiments collectifs** constituent, naturellement, des espaces à exploiter encore plus largement qu'aujourd'hui, notamment dans le neuf car le solaire constitue un moyen efficace, notamment dans le Sud, pour fournir chaleur et eau chaude aux copropriétaires. Les participants relèvent néanmoins que ces solutions pourraient demain **constituer aussi des solutions intéressantes tant en zones rurales que pour les lotissements.**

De même, le piégeage du CO2 doit être encouragé. D'ores et déjà, les nouveaux systèmes de chauffage urbains permettent de capter le CO2 et de récupérer la chaleur et la vapeur d'eau contenues dans les fumées pour les recycler.

Les participants du Procivis Lab sont **attentifs au développement des nouvelles technologies qui permettent de développer les techniques de recyclage et de captage du CO2. Ils relèvent que ces dernières constituent une opportunité pour les zones rurales mais restent coûteuses.**

### + PROPOSITION 44

#### PROFITER DE LA METHANISATION ET DE L'AGRO INDUSTRIE POUR RELANCER LES ZONES RURALES. INTÉGRER LE BIOGAZ DANS LA RE2020

**2.2.** Au-delà, les techniques d'« agriculture verte » semblent une piste prometteuse pour le développement et le renouvellement de certaines zones rurales. La méthanisation, outre qu'elle évite le rejet des

effluents et la pollution, paraît une piste intéressante pour fournir des flux de chaleur en zones rurales ; elle constitue à la fois un complément de revenus pour les agriculteurs et une source d'énergie de proximité pour les habitants.

De même, les prémisses du développement des nouveaux matériaux biosourcés constituent autant d'éléments intéressants pour le soutien, voire le renouveau, de certaines zones rurales.

Les participants **recommandent d'intégrer ces opportunités dans le cadre des ORT du programme Petites Villes de Demain**, mis en place par l'Etat et la Banque des Territoires pour aider les chefs-lieux de cantons et les territoires ruraux environnants, **d'en calculer l'impact en termes de consommation d'ENAF à venir dans le cadre des SRADDET, y compris en termes de besoins de logements nouveaux et de mobiliser les moyens publics nécessaires.** Méthanisation et agro-industries peuvent constituer pour des zones rurales des opportunités analogues aux opérations de réindustrialisation dans les villes moyennes. En même temps, elles contribuent à une construction et une agriculture plus « vertes ».

Le gaz vert doit être pris en compte dans la réglementation environnementale.

## INCITER À LA « VILLE FRUGALE »

Dans la lignée des propositions sur la gestion des vacances aux bailleurs sociaux pour des locations temporaires et des locations à faibles loyers (cf supra), les participants du Procivis Lab ont été très sensibles à la notion de « ville frugale » prônée notamment par Sylvain Grisot.

### + PROPOSITION 45

#### INTÉGRER LES USAGES SUCCESSIFS D'UN BÂTIMENT DES SA CONCEPTION

**3.1.** Ils ont, en particulier, relevé l'appel à **intégrer le temps dans l'utilisation des bâtiments : un même bâtiment peut avoir plusieurs usages à différents moments de la journée ou de l'année.** S Grisot a ainsi développé l'idée que, plutôt que de créer une maison des associations, les élus pouvaient ouvrir aux associations qui se réunissent généralement le soir, les écoles vides en semaine à partir de 17H00 et le week-end, sans compter durant les longues vacances scolaires ; ainsi, en Islande, les écoles sont transformées en résidences de tourisme accueillant des vacanciers. Cette réflexion, quoique récente, est aujourd'hui assez largement partagée : on peut en prendre pour exemple la location pour des durées plus ou moins longues ou à l'heure d'espaces de stationnement souterrains par certaines foncières ou certains bailleurs sociaux puisque beaucoup d'entre eux sont vides, la journée s'ils correspondent à des logements, le soir et le week-end s'ils sont sous des bureaux. De même, on ne peut que relever les propos de S Bazin d'Accor qui propose de transformer une partie des espaces hôteliers en lieux de co-working et de télétravail. Tout au plus faut-il noter qu'il s'agit d'une réflexion neuve, encore inégalement partagée et sans doute plus avancée dans le secteur privé qu'au sein des administrations publiques. S'il n'est pas possible de formuler une proposition précise à ce sujet, les participants **recommandent néanmoins de réfléchir dès la conception des bâtiments à l'optimisation de leur utilisation dans le temps, quitte à prévoir des aménagements facilitant cette pluralité d'usage, et à l'intégrer dans les documents d'urbanisme.**

## + PROPOSITION 46

**INTÉGRER LA VILLE VERTICALE  
DES LA CONCEPTION DES  
BÂTIMENTS**

**3.2.** De même, ils recommandent de réfléchir à la « ville verticale » et de l'intégrer dès la conception d'un bâtiment, avec les contraintes techniques éventuelles qu'elle impose : ainsi qu'il a été dit dans la première partie, la ville se construit de plus en plus en espaces superposés avec, par exemple, des espaces d'agriculture urbaine ou de végétalisation, voire la création de véritables parcs sur le toit de bâtiments (cf le projet de parc sur entrepôts logistiques de Lidl en région parisienne), qui doivent être tous pris en compte dans les calculs d'artificialisation (cf supra). Au-delà, dans les agglomérations importantes où le foncier est rare et cher, mais aussi dans les villes moyennes s'il s'agit de réutiliser du foncier déjà artificialisé et à démolir voire dépolluer avec les coûts induits, la **rentabilité** des projets impose de penser d'emblée à une **diversification verticale des usages** (parkings, commerces, bureaux, logements avec ou sans services,). Cette accumulation verticale d'usages différents correspond également à un besoin de diversification de plus en plus ressenti par les habitants. Les espaces mono-usages tels qu'ils ont été conçus au cours des 50 dernières années à l'inspiration des USA (commerces, bureaux et logements sont chacun rassemblés dans des espaces dédiés à un seul usage, juxtaposés, et reliés par des moyens de transports) ont doublement montré leurs limites : ils ne correspondent plus aux aspirations des habitants (distances jugées excessives pour passer du logement au bureau ; absence de tous services dans les zones pavillonnaires qui, d'espaces d'entre soi, se trans-

forment en espaces de relégation) et sont trop consommateurs d'espaces.

## + PROPOSITION 47

**PENSER LA RÉVERSIBILITÉ DES  
BÂTIMENTS DES L'ORIGINE**

**3.3.** Enfin, la « ville frugale » entraîne l'apparition d'une ville du recyclage : pendant longtemps, le réflexe a été de raser pour reconstruire. 20 ans de « politique de la ville » en porte témoignage où les tours et barres des « grands ensembles » ont été rasées pour reconstruire des immeubles moins hauts et comportant moins de logements, avec l'hypothèse implicite que densité rimait avec délinquance... De plus en plus, cette politique est remise en cause, à la fois pour des raisons écologiques (recycler voire conserver les matériaux) mais aussi avec la conviction qu'un immeuble peut avoir plusieurs vies et plusieurs usages. On retrouve l'objectif de « transformer les bureaux en logements » ou « rénover les logements de cœur de ville ».

Force est néanmoins de constater que la réalité se trouve sensiblement en deçà des objectifs : tous les bureaux ne se transforment pas facilement en logements, à l'exception des anciens appartements, souvent « haussmanniens » qui, de logements, avaient été transformés en bureaux ; l'exercice est beaucoup plus compliqué lorsqu'il s'agit de plateaux à transformer, d'autant que les règles de construction qui ont présidé à leur construction en bureaux sont différentes de celles applicables pour des logements. A ces obstacles techniques s'ajoutent parfois des obstacles politiques, certains maires introduisant dans les documents d'urbanisme l'interdiction de la transformation de bureaux en logements.

De la même façon, la rénovation-transformation de logements anciens en logements adaptés aux besoins actuels se heurte parfois à de lourdes difficultés, lorsqu'il s'agit d'un tissu urbain historique : exigüité et superposition des pièces reliées par un escalier sur plusieurs étages, étroitesse des rues, luminosité insuffisante des logements, ... Le tissu urbain ancien est souvent particulièrement mal adapté aux attentes actuelles des habitants. **La réversibilité des bâtiments est un objectif qui doit être poursuivi chaque fois que c'est techniquement et financièrement possible ; en revanche, ce qui doit devenir un objectif nécessaire pour les constructions nouvelles, ne peut constituer qu'un objectif souhaitable pour l'existant.**

## + PROPOSITION 48

**PROFITER DE LA RÉVOLUTION  
NUMÉRIQUE POUR BÂTIR UNE  
VILLE SOBRE**

Le développement des logements connectés et de la domotique mais aussi de l'Intelligence Artificielle permet aujourd'hui d'optimiser la consommation des fluides et des mobilités, ainsi que de mieux répondre aux attentes des habitants d'un quartier voire d'une ville. Il ne s'agit bien entendu pas de collecter des informations personnelles sur les habitants d'un quartier : l'échec du projet de Google de quartier connecté à Montréal en est l'illustration. En revanche, la domotique et les objets connectés permettent d'ores et déjà de limiter la consommation énergétique d'un logement et d'en améliorer le confort de vie ; la RE2020 pousse, du reste, en ce sens (stores et volets connectés pour protéger de trop d'exposition solaire ou décider d'un moment de fermeture automatique des volets, voire

ouverture automatique des fenêtres pour améliorer la circulation d'air ...). Des outils équivalents d'optimisation à l'échelle du quartier et de la ville existent déjà : des entreprises innovantes y travaillent et ont déjà déployé avec certaines municipalités leurs solutions.

Le numérique offre une opportunité unique de développer la ville sobre et résiliente et de favoriser l'émergence de lieux et de services communs ainsi que de partages d'usage : il permet de rapprocher les habitants de leur consommation et d'améliorer ainsi la production de carbone (e-médecine par exemple), rendant possible la « ville du quart d'heure » et des archipels urbains plus compacts ; il permet aussi d'améliorer la consommation des fluides en favorisant la consommation de proximité (à titre d'exemple, on estime aujourd'hui que les réseaux perdent entre 20% et 40% de l'eau qu'ils transportent) ; il permet également de faciliter les différentes utilisations d'un bâtiment dans la journée.

Demain, les opérateurs immobiliers, associés à des entreprises innovantes et en accord avec les élus locaux et les habitants pourront **développer une ville plus sobre tout en améliorant les conditions de vie des habitants.**

**FAVORISER LES  
OPÉRATIONS  
D'AMÉNAGEMENT DURABLE**

Le développement durable est désormais incontournable, quelle que soit la taille de la ville et les opérations concernées, et correspond aux aspirations de nos concitoyens. Il appartient aux opérateurs comme aux élus de les prendre en compte.

“ développer  
une ville plus  
sobre tout en  
améliorant  
les conditions  
de vie des  
habitants... ”

+ PROPOSITION 49

**INSCRIRE UN VOLET ENVIRONNEMENTAL DANS LES PERMIS D'AMÉNAGER**

**4.1.** Afin de renforcer la confiance des habitants et des élus dans les permis d'aménager, les participants du Procivis Lab recommandent d'introduire un volet bioclimatique dans les permis d'aménager. Il permettrait d'apprécier le potentiel de construction au regard des besoins et du potentiel de renouvellement urbain, de démontrer que l'opération est en cohérence avec les objectifs de la collectivité, y compris celui de réduction de l'artificialisation des sols, de déterminer un bilan énergétique de l'opération, de dresser un bilan carbone à l'échelle du quartier, d'étudier l'impact du projet sur les biotopes et sur l'amélioration de la fonctionnalité.

En contrepartie, le projet déclencherait l'ouverture d'une ORT.

+ PROPOSITION 50

**CRÉER DES ORT VERTES**

**4.2.** Afin, par ailleurs, d'inciter à des opérations plus vertes et plus denses en ville, le Procivis Lab propose de **créer des « ORT vertes » en complément des ORT existantes : ces opérations incluraient, en complément des opérations de rénovation usuelles et d'adaptation du bâti, des opérations de densification (surélévation,) remarquables par leurs caractéristiques environnementales (matériaux utilisés, performances environnementales atteintes,).** Le cas échéant, ces « ORT vertes » donneraient droit à des aides fiscales spécifiques ou renforcées (Denormandie, Pinel,).

# CONCLUSION

---

La construction de la ville sobre, durable et verte est en cours : la 3ème révolution est lancée et ne s'arrêtera pas. Les opérateurs immobiliers qui ont participé aux travaux du Procivis Lab s'en réjouissent car elle offre défis à surmonter et opportunités à saisir : le métier des opérateurs va sortir renforcé, plus technique et toujours au service des élus et des habitants.

Pour autant, les participants du Procivis Lab rappellent qu'il leur faudra, ainsi qu'aux élus et à tous les industriels qui fabriquent les produits de la ville de demain, du temps pour s'adapter et apporter des réponses pérennes : la mise en œuvre de la RE2020, élaborée avec les différentes parties prenantes depuis 2015 et appliquée à compter de 2022, en est un exemple ; le Procivis Lab formule le vœu qu'elle traduise un changement d'attitude durable et ne constitue pas un cas isolé. Les conditions de mise en application des articles de la loi Climat et résilience en seront un bon test.

En tout cas, les opérateurs sont, de leurs côtés, prêts et désireux de s'impliquer de façon constructive à la création de la ville de demain. En revanche, ils soulignent, comme les propositions de ce livre blanc le montrent, que sa construction dépendra aussi des autres parties prenantes, l'Etat et les collectivités en particulier.

Ils appellent l'Etat à la fois à cesser de tout réglementer et à faire confiance aux acteurs publics locaux, passant d'un rôle de producteur de normes et de réglementations à celui d'inspirateur, d'accompagnateur et, le cas échéant, de médiateur.

De même, les collectivités ont une opportunité historique de devenir maître de leur destin et de leur avenir : la démarche des ORT et de Territoires d'industrie en porte témoignage ; encore faut-il qu'elles s'inscrivent dans une logique de temps long et de partenariat avec les opérateurs immobiliers.





87 Quai Panhard et Levassor 75013 Paris  
contact@procivis.fr  
0145701717

**PROCIVIS.FR**