



N°8

ENVIES DE VILLE

Des solutions pour nos territoires by Nexity

Magazine

DOSSIER

MENNECY, SOLLIÈS-PONT, DIJON ET LES AUTRES

Des maires en première ligne
pour le logement

FOCUS ENTRÉES DE VILLE

Pourquoi elles sont
pleines de promesses

ENVIRONNEMENT

BOIS, CHANVRE, PAILLE...

Quand les bâtiments
passent au bio

CEUX QUI OSENT LE LOGEMENT (ET LEURS MÉTHODES POUR Y ARRIVER)



Continuons à oser, collectivement !

Dans le contexte de crise profonde du logement qui ne cesse de s'aggraver, nous, opérateurs de l'immobilier, nous battons depuis des mois pour faire exister nos projets et permettre à tous les Français qui en ont le besoin de se loger correctement. J'ai eu l'occasion de m'exprimer à ce sujet à de nombreuses reprises : c'est la chronique d'une crise annoncée, et elle s'avère d'une violence inouïe.

Nous ne baissons cependant pas les bras. Nous agissons et cherchons des solutions pour continuer à produire du logement. Nous ne sommes pas les seuls. Nous pouvons compter sur tous ceux qui, comme nous, considèrent que l'habitat est un des fondements de la dignité humaine.

Je pense bien sûr aux maires « bâtisseurs », à toutes celles et à tous ceux qui n'ont pas renoncé à construire, mais qui, au contraire, osent. Osent des projets immobiliers qui vont permettre de loger leurs administrés, osent des projets d'aménagement qui redonnent du souffle à des quartiers entiers. Certains d'entre eux ont accepté de témoigner dans ce nouveau numéro d'Envies de ville et je les en remercie.

Tous nous disent la même chose : créer du logement, c'est penser à l'accession à la propriété, au marché de la location, au logement social et aux résidences thématiques pour les publics les plus fragiles. Créer du logement, c'est produire des commerces, des services, des activités à l'échelle des quartiers. Créer du logement, c'est surtout regarder vers l'avenir et offrir des perspectives à la population.

Tous nous disent que c'est à l'échelle locale que nous trouverons collectivement des solutions à la crise du logement.

Je pense aussi à nos partenaires dans les opérations de requalification urbaine, notamment d'entrées de ville et de friches commerciales. Sur ces projets, l'alliance du public et du privé va donner le meilleur d'elle-même : ensemble, élus, propriétaires de fonciers artificialisés et aménageurs-ensemblers urbains, nous avons entre les mains les pépites à venir de l'aménagement. Elles nous offrent la capacité de lier qualité urbaine, paysagère et architecturale, qualité de l'habitat et qualité des usages. Demain, la transformation de ces zones fera la fierté des élus qui auront eu une vision pour continuer à faire ville à partir de ce qui existe.

Il y a aujourd'hui en France des élus avec une vision politique, des bailleurs sociaux mobilisés, des opérateurs privés de bonne volonté, des architectes et urbanistes engagés. Collectivement, nous ne lâcherons rien. Nous allons continuer à oser et à produire des logements adaptés aux besoins et aux ressources des Français, dans des quartiers apaisés et des cadres de vie dignes et sains. Sans jamais renoncer à répondre à l'urgence climatique.



Photo : E. Legouhy

Véronique Bédague
Présidente-Directrice
générale de Nexity

Dossier

Ceux qui osent le logement (et leurs méthodes pour y arriver)

COMPRENDRE LA CRISE DE L'IMMOBILIER POUR MIEUX Y FAIRE FACE

Face à une crise aux raisons multiples, la première chose à faire est d'y voir clair. **P.6**

« ON FERMAIT UNE CLASSE TOUS LES ANS... DÉSORMAIS, ON LES ROUVRE ! »

Interview d'André Garron, maire de Solliès-Pont (Var), qui a transformé sa ville par le logement. **P.8**

« L'HABITAT FAIT LE CITOYEN »

Interview de Jean-Philippe Dugoin-Clément, maire de Mennecy (Essonne), à l'initiative de 2 000 logements en 10 ans. **P.10**

« LE LOGEMENT EST UN DROIT FONDAMENTAL, LES MAIRES DOIVENT LE GARANTIR À TOUS »

Interview de François Resbsamen, maire de Dijon (Côte-d'Or), auteur d'un rapport sur l'acte de construire. **P.12**

QUELLE PLACE POUR LES MOBILITÉS DOUCES DANS LES PETITES VILLES ?

Quand la ville du quart d'heure gagne du terrain. **P.14**

« LES ENTRÉES DE VILLE SONT LES PÉPITES DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN »

Jean-Luc Porcedo tire un premier bilan à mi-mandat, et se projette sur les opportunités à saisir pour les maires. **P.16**

TRANSFORMATION DES ENTRÉES DE VILLE : CARREFOUR SE LANCE

Le distributeur s'associe à Nexity pour transformer en quartiers mixtes 76 sites. **P.18**



SOMMAIRE

Environnement

COMMENT FAIRE DE LA FRANCE LA CHAMPIONNE DE LA CONSTRUCTION BOIS ?

La France a des atouts à faire valoir. **P.20**

CHANVRE, BOIS, PAILLE ET TERRE : QUAND LES BÂTIMENTS PASSENT AU BIO

Le recours aux matériaux bio ou géosourcés est indispensable, les initiatives se multiplient. **P.22**

Penser la ville

LES NOUVEAUX LIEUX DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE

Logements, bâtiments publics, commerces... L'autoconsommation représente un levier important pour la transition énergétique. **P.25**

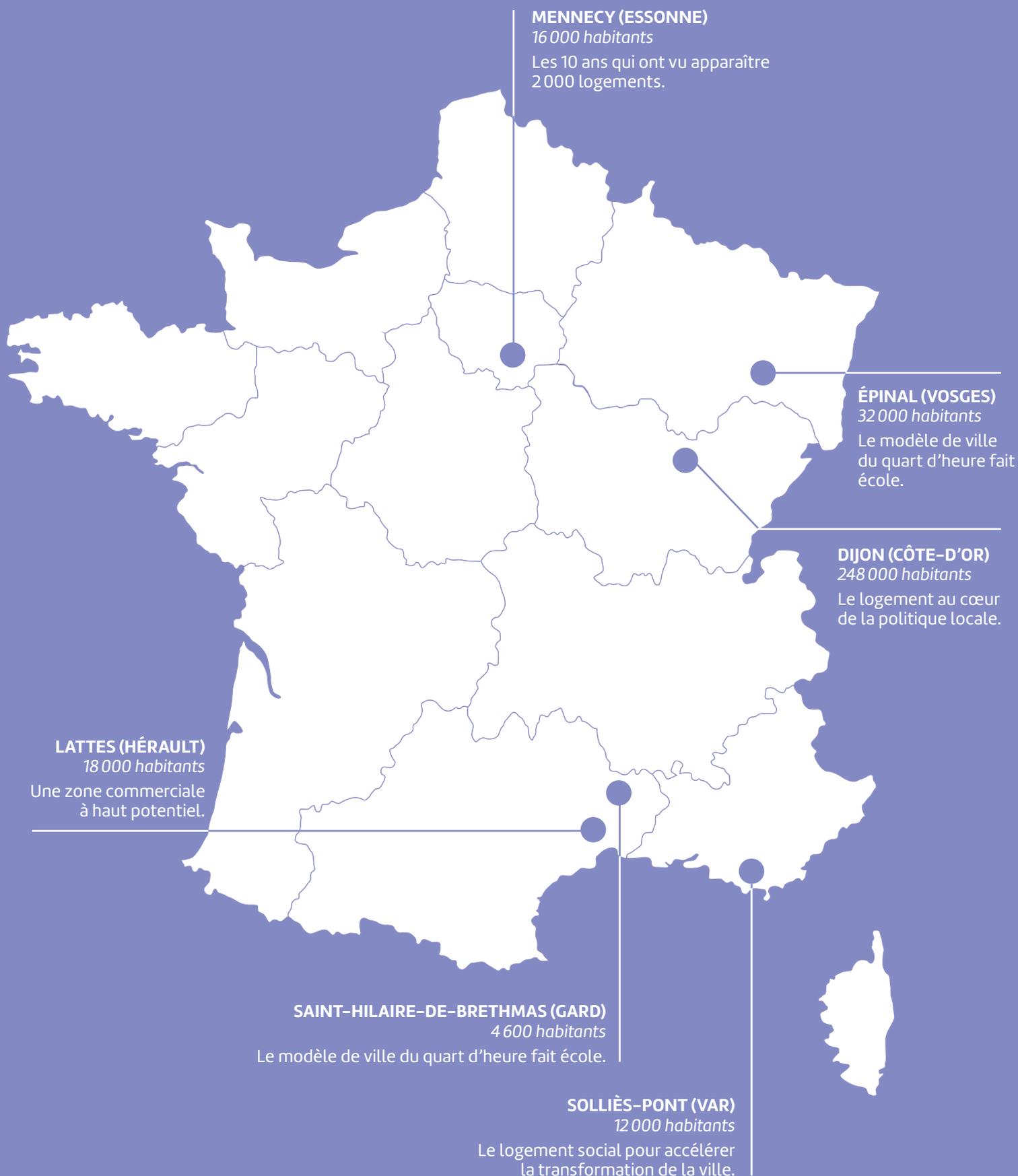
En couverture, photo : Ville de Solliès-Pont



CEUX QUI OSENT LE LOGEMENT (ET LEURS MÉTHODES POUR Y ARRIVER)

Face à une crise du logement qui impacte de plus en plus le quotidien des Français, que peuvent faire les maires? Quelles sont les clés de la réussite des élus qui ne renoncent pas et qui osent développer des projets de logements et d'aménagement dans leur commune? Éléments de réponse avec des pistes explorées partout en France et les témoignages de bâtisseurs engagés.

SIX VILLES À LA LOUPE



Comprendre la crise de l'immobilier pour mieux y faire face

Face à une crise aux raisons multiples, la première chose à faire est d'y voir clair. Une poignée d'indicateurs et d'événements récents peuvent nous aider à en mesurer l'ampleur.

Le marché du logement neuf traverse une grave crise: les réservations auprès des promoteurs ont chuté d'environ 40% au deuxième trimestre 2023, comparé à la même période en 2022. Les zones les plus denses, où la demande est la plus forte (Paris et la Côte d'Azur, notamment), sont les plus frappées. L'immobilier ancien s'en tire à peine mieux, avec un recul des ventes de 15 à 20% en volume.

L'accès au crédit, coupable idéal? Les taux d'intérêt ont presque été multipliés par quatre en un an et en conséquence, le nombre de prêts accordés aux ménages souhaitant acquérir un bien a été divisé par deux, selon l'Observatoire Crédit Logement. La production de crédits immobiliers est même passée sous la barre symbolique des 10 milliards fin août, tombant ainsi au niveau de 2016.

Les institutions qui empruntent, elles aussi, souffrent du même phénomène auquel s'ajoute la hausse du coût des matériaux de construction alors que les normes se durcissent et que le prix du foncier augmente, du fait de sa rareté.

COMMENT EN EST-ON ARRIVÉ LÀ ?

Plusieurs facteurs plus ou moins indépendants, mais dont les interactions ne sauraient être sous-estimées, interviennent dans cette évolution préoccupante.

- Le gouvernement, et l'État d'une façon générale, semblent considérer que le pays n'a pas besoin de nouveaux logements (ou que cela n'est pas une priorité). Après avoir largement ouvert les cordons de la bourse pour soulager l'économie affectée par la COVID, il les resserre. Un mouvement compréhensible, mais qui ne tient

absolument pas compte de la tension sociale et des difficultés économiques entraînées par la crise immobilière pour les Français.

- Les banques sont tenues par des contraintes réglementaires qui n'ont pas évolué: durée des prêts limitée à 25 ans et endettement des ménages plafonné à 33% de leurs revenus.

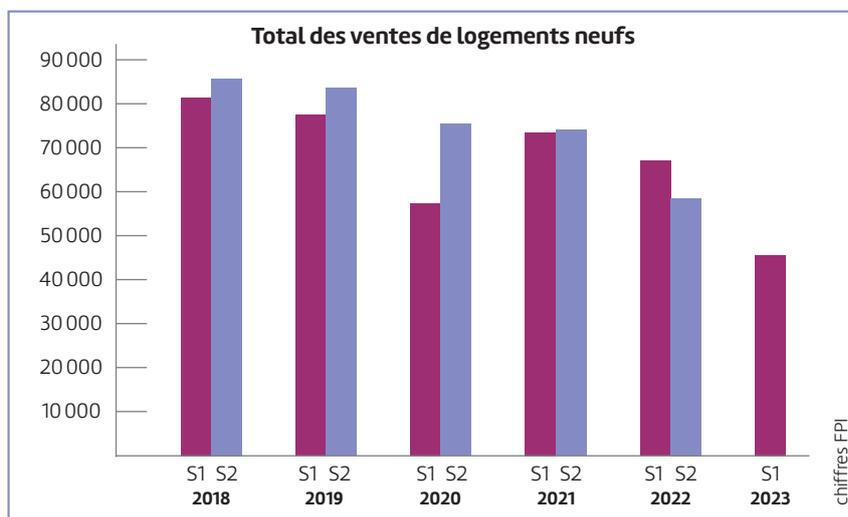
- Les suites données par le gouvernement au Conseil national de la refondation (CNR) logement, pensé comme un espace de discussions et de propositions, et dont les conclusions ont été partagées en juin, ont été considérées comme largement décevantes par l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

- Le « Pinel », qui permet aux investisseurs particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt en louant à des locataires sous conditions de ressources et de loyers, disparaît fin 2024. Avec des conséquences directes sur le parc locatif qui ne cesse de se réduire.

- Le prêt à taux zéro (PTZ) est certes prolongé de quelques mois, mais son champ d'application est désormais limité à 1 149 communes dans 28 agglomérations en zones tendues, là où les prix sont les plus élevés, et exclut les maisons individuelles. Résultat, avec des conditions d'obtention vraiment restreintes, un nombre croissant d'acquéreurs à revenus modestes est contraint de renoncer à tout projet d'achat immobilier.

D'autres éléments s'y ajoutent, particulièrement prégnants à l'échelle des territoires:

- la multiplication des locations temporaires ou touristiques et la sortie des





logements passoires énergétiques, qui, cumulées, contribuent à l'attrition du parc locatif ;

- la nécessité de changer de modèle d'urbanisation pour tenir compte des exigences du ZAN avec des solutions plus sobres et moins expansionnistes, ce qui, pour le moment, freine la production de logements.

QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES CONCRÈTES POUR LES ÉLUS ?

Cette crise engendre des conséquences indirectes, notamment pour les collectivités locales. Ainsi, le montant des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) perçus lors de chaque vente immobilière s'amenuise au rythme de la réduction des transactions, diminuant les recettes pour les départements et les villes.

Dans ce contexte plus qu'alarmiste, le plus grand espoir tient peut-être à la possibilité de faire entendre à l'État le sérieux de la

crise et ses implications économiques et sociales à court et moyen termes. « Difficile de ne pas entendre les messages envoyés à plusieurs voix », disait Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires au Congrès HLM d'octobre. Quelques jours plus tôt, Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, s'était félicitée d'avoir été entendue sur le prêt à taux zéro « maintenu pour tous les programmes d'accession sociale à la propriété, comme le prêt social location-accession, le bail réel solidaire, la vente HLM. Mais cela ne suffira pas », prévenait-elle. Et d'ajouter : « Nous sommes surtout confrontés à des silences et à un désinvestissement de la puissance publique, à la fois matériel et idéologique. Je n'ai jamais vu ça. »

Depuis l'automne 2022, Véronique Bédague, PDG du groupe Nexity, n'a eu de cesse d'alerter de la crise à venir. La réduction de la production de crédits immobiliers de près de 45 % sur un an

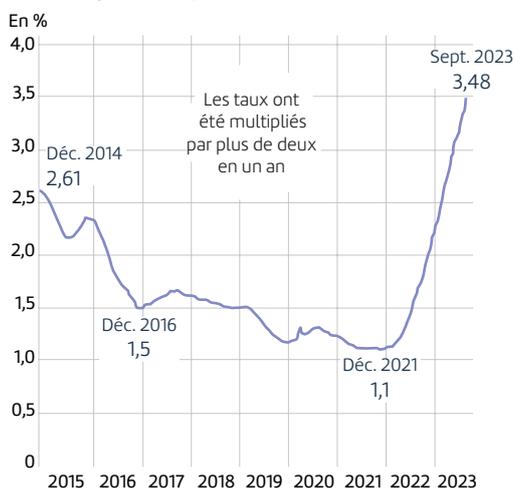
entraînera une moindre « production de logements neufs, une raréfaction des possibilités de location et, au bout du compte, les plus modestes, les plus fragiles, vont se retrouver dehors. Il y a aujourd'hui 2 000 enfants à la rue en France, ça me choque. [...] C'est la chronique d'une crise annoncée, et elle est violente. »

QUELLES ÉVOLUTIONS EN VUE ?

À l'horizon 2024, une évolution de gouvernance sur les sujets du logement, si l'on en croit le discours prononcé à Nantes par Christophe Béchu. « Peu de sujets autant que le logement nécessitent un choc de décentralisation », a-t-il déclaré en annonçant la mise du sujet à l'ordre du jour au premier semestre 2024. En vue : le « transfert des droits, des devoirs et des financements », la simplification du statut d'autorité organisatrice de l'habitat et une « vraie décentralisation » des aides à la pierre afin de « redonner du pouvoir aux élus ».

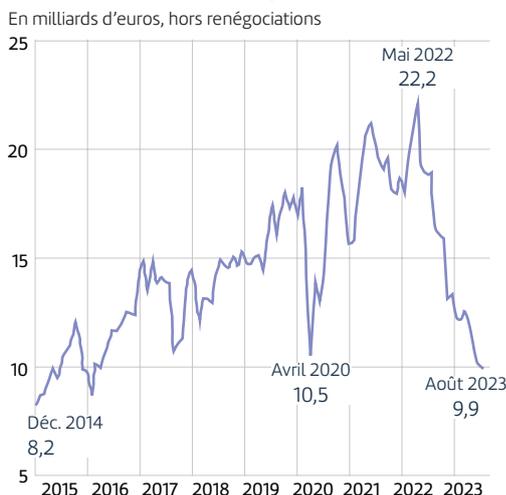
À plus court terme, une possible bouffée d'oxygène pour les classes modestes et moyennes avec le placement de 154 communes, touchées par une sévère crise du logement (façade atlantique, zones de montagne et certaines villes de taille moyenne), en « zones tendues ». Cette mesure vise à faciliter le logement pour un plus grand nombre de ménages. Objectif : soutenir la production de logements neufs sur ces territoires, offrir plus de logements locatifs intermédiaires et faire bénéficier du prêt à taux zéro à un public plus large. Un peu d'espoir ? ■

Taux moyens des prêts à l'habitat



Source : BANQUE DE FRANCE

Production de nouveaux prêts à l'habitat



Source : BANQUE DE FRANCE

« On fermait une classe tous les ans... désormais, on les rouvre! »

Attirer des jeunes actifs et les aider à se projeter dans sa commune grâce à des parcours résidentiels désirables et abordables, c'est le combat du Dr André Garron, maire de Solliès-Pont depuis 2008, qui a transformé sa ville par le logement.



Selon vous, quel rôle les maires doivent-ils jouer dans la production de logements en France ?

André Garron : Heureusement qu'il y a les maires, car ce sont eux qui produisent les logements sociaux. Ils subissent et pallient les insuffisances des réglementations successives : la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), la loi Duflot 1 qui a rehaussé le seuil minimal de logements sociaux de 20 à 25 % du parc de résidences principales, ou encore la loi ELAN. Les maires ne doivent pas tout attendre de l'État ; ils doivent faire du logement social. Nous, on l'a fait à Solliès-Pont, on voulait créer un marché locatif pour aider les gens dans leur projet de vie. L'enjeu

numéro un, c'est de répondre aux besoins des populations. Pour ça, la volonté du maire est déterminante.

Justement, qu'est-ce qui vous a poussé à construire de nombreux logements sociaux ces dernières années ?

A.G. : Notre situation géographique, à quelques kilomètres au nord de Toulon et de Hyères, dans un département très recherché, attire énormément de monde. D'un côté beaucoup de retraités, et de l'autre la difficulté de fixer des jeunes et des familles. Nous avons connu un essor démographique violent dans les années 1980-90. Le nombre d'habitants a doublé en 20 ans, quadruplé en 30 ans. Nous avons gagné

8 000 habitants en 30 ans, sans aménagements urbains adaptés. On avait un centre ancien, un peu archaïque, aux logements inadaptés et souvent insalubres, au milieu d'un territoire agricole, puis la commune s'est orientée vers le pavillonnaire... Le marché locatif était quasi inexistant. Il y a eu une fin de cycle démographique avec une population légèrement décroissante et surtout vieillissante, ce qui devenait très problématique, avec une fermeture de classe chaque année par exemple.

Comment avez-vous réussi à inverser cette tendance démographique ?

A.G. : Il fallait fixer de jeunes actifs. Depuis 2008, notre politique est de créer du logement, notamment social, pour permettre à chacun d'être logé correctement. Il y avait un parc d'habitat pavillonnaire démesuré ; nous avons choisi de créer des quartiers plus denses, comme notre écoquartier aménagé par Nexity Transformation des Territoires. Sur ces territoires, 1 300 habitants vivront sur huit hectares, quand il fallait des centaines d'hectares pour autant de personnes avant. Nous avons créé 500 logements sociaux pour passer de 6 à 14 % de notre parc de résidences principales. Nous allons en construire 250 de plus dans les trois années à venir, pour nous approcher des 20 %. Il nous en manquera encore 200 pour atteindre 25 %.

Comment se conformer aux objectifs du ZAN tout en poursuivant la construction de nouveaux logements ?

A.G. : C'est facile de donner des objectifs, mais pour nous les maires, c'est moins facile de les atteindre. Le ZAN renforce évidemment la pression sur notre capacité à construire de nouveaux logements, car à Solliès-Pont, nous arrivons au bout de nos disponibilités foncières. Nous avons déjà réalisé plusieurs opérations en renouvellement urbain, la zone agricole est sanctuarisée, et ce n'est pas une mauvaise chose... On devra donc construire encore plus en centre-ville. En même temps, le ZAN est une évidence : on a besoin de zones agricoles et d'espaces verts. Notre territoire est historiquement agricole. Il a perdu en partie cette identité du fait de la forte croissance démographique et du phénomène d'urbanisation.

Vous avez créé un contrat de mixité sociale, de quoi s'agit-il ?

A.G. : Avec l'État, l'intercommunalité et les bailleurs sociaux, nous nous engageons à produire du logement social. En contrepartie, l'État baisse son quota de logements locatifs sociaux de 131 à 99 entre 2023 et 2025, et renforce les dispositifs de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales, ainsi que le prêt locatif à usage social (PLUS). Par ailleurs, nous sommes en train de créer un fonds intercommunal de foncier pour encourager une juste répartition de l'effort de production de logements entre les communes.

Comment accompagner les habitants dans leur « parcours » logement ?

A.G. : L'écoquartier est l'exemple type, car on construit des habitations confortables, modernes et abordables. Quand on sait que le logement représente 40 % du budget des ménages en moyenne, ça devient vite l'arme massive pour redonner du pouvoir d'achat aux gens. Si on propose des logements 30 ou 40 % moins chers que les prix du privé, c'est non négligeable. En créant du logement locatif, on a vraiment fait évoluer le marché. Aujourd'hui, on attire une population rajeunie, qui regarde vers l'avenir et non plus vers le passé. Le bail réel solidaire (BRS) permet d'aller encore plus loin pour les primo-accédants puisque le prix du foncier n'est pas à la charge de l'accédant. Nous menons actuellement une opération avec une vingtaine de BRS et six projets sont en cours pour la prochaine période triennale (99 logements sociaux). Il faut absolument diversifier l'habitat avec du locatif social, du collectif, des petites maisons...



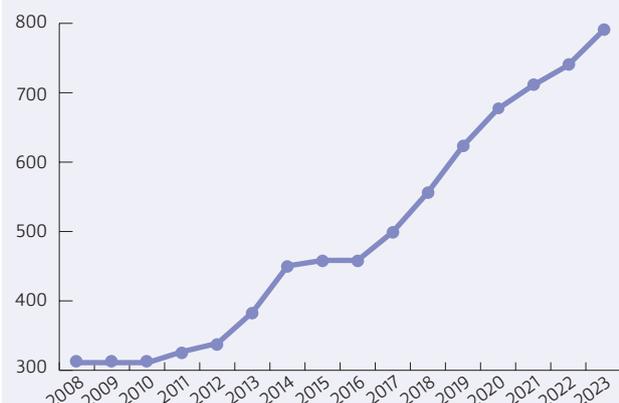
« Le logement, c'est l'arme massive pour redonner du pouvoir d'achat aux gens. »

En quoi la construction de logements a-t-elle contribué à transformer votre ville ?

A.G. : L'arrivée de cette nouvelle population indispensable d'actifs avec enfants nous a permis de tout améliorer. Notre ville était déclassée. C'était sale, on ne pouvait pas circuler, pas stationner, il manquait d'espaces publics. À travers les différentes opérations d'aménagement, on a pu repenser la circulation, créer des trottoirs, des espaces verts, refaire des façades, construire des foyers, des espaces associatifs, une maison de santé, réhabiliter notre château pour y installer la mairie, réhabiliter l'église... C'est ça aussi, faire une ville. Je crois qu'on a réussi. La preuve : désormais on ouvre une classe tous les ans. ■

RATTRAPAGE SUR LE LOGEMENT SOCIAL : LE MARATHON DE SOLLIÈS-PONT

Nombre de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023



Source : MAIRIE DE SOLLIÈS-PONT

« L’habitat fait le citoyen »

Pensé comme « constitutif de l’être », le logement est appréhendé autrement que par des chiffres et des normes. Le maire de Mennecey (Essonne), à l’initiative de près de 2 000 logements en dix ans dans sa commune, en est convaincu.



On parle de « bombe sociale » lorsque l’on aborde la crise du logement, qu’est-ce que cela vous inspire en tant que maire ?



Jean-Philippe Dugoin-Clément :

Le logement est aujourd’hui soumis à deux injonctions contradictoires, l’urgence environnementale d’une part, l’urgence sociale de l’autre. On oppose les deux injonctions quand on devrait les concilier. La crise que nous traversons est absolument majeure et semaine après semaine, nous nous

rendons compte de sa gravité. Elle est certes pour partie conjoncturelle, mais elle est le résultat de problèmes structurels de longue date. On traite souvent le logement par le prisme financier, budgétaire, fiscal ou encore normatif... alors que c’est un sujet transversal, au même titre que l’éducation, qui devrait impliquer tous les ministères.

Vous venez de publier le livre « L’Habitat fait le citoyen », pourquoi cette affirmation ?

J.P. D.-C. : Le logement génère ce que vous êtes. C’est un facteur constitutif de l’être. Selon votre commune de résidence, votre quartier, la taille et l’agencement de votre habitation, il y a des effets directs sur votre capacité à réussir votre vie familiale, à encourager la réussite de vos enfants, à vieillir dans de bonnes conditions. On l’a bien vu pendant les confinements avec une explosion du nombre de divorces, ou dans les cas les plus extrêmes, de violences conjugales, dans les logements les moins spacieux et les moins adaptés. Quand

la question du pouvoir d’achat est en tête des préoccupations des Français dans n’importe quel sondage, que le premier poste de dépense de la population est le logement et que ce dernier a vu son prix exploser ces dernières années... ça ne peut pas fonctionner. Le logement est l’une des grandes causes de la contraction du pouvoir d’achat et du renforcement des inégalités sociales. On parle beaucoup avec des acronymes, on crée des normes, mais revenons à l’essentiel : il faut loger les citoyens et les loger le mieux possible.

Quelles mesures aimeriez-vous voir mises en place pour aider les maires à construire et contribuer à résoudre la crise du logement ?

J.P. D.-C. : Il y a des mesures qui pourraient être extrêmement coûteuses pour l’État, mais concentrons-nous sur celles qui le sont beaucoup moins. Faire du logement, c’est permettre à des personnes de vivre dignement. Jusqu’à la dernière décennie, on parlait de maires bâtisseurs qui comprenaient cette urgence. Aujourd’hui, on parle de « maires bétonneurs ». Il faut faire évoluer les mentalités, car construire ne signifie pas tout bétonner. Ensuite, je plaide pour remettre en place un lien fiscal entre les recettes des communes et l’augmentation de population, qui encouragerait les maires à construire plus de logements. Un autre levier serait d’allonger la durée des emprunts. En France, on emprunte sur 15 ou 20 ans, quand des délais de 40, 50 ou 60 ans, comme dans certains pays scandinaves, permettraient à plus de personnes d’accéder au logement. Enfin, je pense que le plafonnement du prix du foncier pourrait permettre de construire des logements avec des coûts accessibles.

Dans cette ville de l'Essonne,
près de 2000 logements ont
été construits en dix ans.



Quelles sont les réalisations particulièrement marquantes que vous avez menées dans la ville de Mennecy ?

J.P. D.-C. : En 2011, nous n'avions que 15 % de logements sociaux, alors que la loi SRU en impose 25 %. Nous avons construit près de 2 000 habitations. Il manquait 500 logements sociaux et il en manque toujours 150 aujourd'hui. Sur le projet de la Closerie de l'Aqueduc, par exemple, nous avons construit 400 logements en extension urbaine en intégrant une résidence sociale et intergénérationnelle de 100 habitations, une centaine de logements collectifs en accession et un peu moins de 200 pavillons pour assurer une mixité totale et accompagner des parcours de vie.

Comment renforcer l'acceptabilité de nouveaux logements pour vos habitants ?

J.P. D.-C. : Nous avons beaucoup construit, mais nous avons aussi mis en place des commerces, des services, des activités pour éviter le phénomène de banlieue-dortoir. Nous avons par exemple inauguré un nouveau gymnase cette année, nous allons bientôt ouvrir une nouvelle gendarmerie, rénover et reconstruire quatre groupes scolaires sur cinq, le conservatoire va être agrandi... C'est une politique

d'investissement extrêmement forte, pour ramener du service, sans oublier de travailler sur la forme urbaine et en particulier sur la végétalisation.

Vous êtes également vice-président de la Région Île-de-France chargé du logement notamment. Quelles sont les politiques entreprises à l'échelle régionale ?

J.P. D.-C. : Tout d'abord, rappelons que le logement n'est pas une compétence obligatoire des régions. En Île-de-France, la situation est tellement tendue que c'est un impératif que de la prendre. Il n'y a qu'un seul logement social qui se libère pour dix demandes en attente. C'est 1 300 000 mal-logés, selon la Fondation Abbé Pierre. Nous intervenons en soutenant la construction, mais aussi la rénovation de logements sociaux, par des subventions conditionnées au bon respect de certains critères, comme celui d'intégrer au moins un balcon pour chaque appartement, ce qui est un moyen

d'améliorer la qualité de vie des habitants. Nous finançons aussi des produits spécifiques là où il y a des publics particulièrement fragiles (jeunes actifs, étudiants), via la création de pensions de famille qui ne demandent qu'à être encore plus développées. Nous maintenons l'objectif de créer 70 000 logements par an : un chantier énorme, mais essentiel. ■

“ Revenons à l'essentiel : il faut loger les citoyens et les loger le mieux possible. ”

« Le logement est un droit fondamental,

les maires doivent le garantir à tous »

Repenser le logement comme une compétence décentralisée, comme un droit fondamental des citoyens, c'est le vœu de François Rebsamen, maire de Dijon. En 2021, il remettait un rapport de 24 propositions au chef de l'État pour relancer l'acte de construire.

Vous vous revendiquez « maire bâtisseur ». Selon vous, quel est le rôle des maires dans la construction de logements en France ?



© Philippe Maupéit

François Rebsamen : Le logement est un droit fondamental. Je pourrais jouer sur la corde sensible et rappeler qu'on ne peut pas vivre heureux dans un pays qui n'est pas capable de loger toutes les personnes, y compris les plus modestes, mais avant tout, n'oublions pas que 70 % de nos concitoyens sont éligibles aux logements

à loyer modéré et que ces plafonds ont été élevés dans un souci de mixité et d'égalité. C'est pour cette raison précise qu'il faut réhabiliter l'acte de construire. La volonté actuelle du ministre délégué au Logement, Patrice Vergriete, qui a lui-même été maire de Dunkerque, est de décentraliser le plus possible et donc de renforcer le rôle des maires dans la production de logements. Nous devons collectivement nous dire que c'est à l'échelle locale que nous trouverons les solutions à cette crise.

En octobre 2021, vous remettez le « rapport Rebsamen ». Vos préconisations ont-elles été prises en compte depuis ?

F. R. : Les chiffres me poussent à dire non. La production de logements locatifs à loyer modéré va sans doute être l'une des plus basses jamais enregistrées. Je proposais notamment que l'État compense intégralement la suppression des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, dont bénéficient les bailleurs sociaux pendant 15 à 30 ans lorsqu'ils construisent de nouveaux logements. Je suggérais que l'État prenne ce coût à sa charge, au moins sur les cinq à dix premières années de mise en service des logements, pour inciter les maires à construire plus sur leurs communes. En quelque sorte, récompenser financièrement les communes qui jouaient le jeu de la production de logements.

À l'échelle de votre ville et de votre métropole, quels sont les politiques et projets majeurs réalisés ou en cours de réalisation ?

F. R. : Le logement est au cœur de toutes les politiques que je mène depuis plus de 22 ans. Si l'on veut avoir des villes à vivre pour tous, il faut des logements qui correspondent à tous nos citoyens. Dijon Métropole a une attractivité forte, nous devons donc beaucoup construire et je dois dire que nous sommes fiers de gagner des habitants. Pour construire, il faut les outils. En 2005, nous avons créé l'établissement public foncier local pour constituer des réserves foncières et contrôler le coût de l'habitat, que ce soit pour des logements à loyer modéré ou en accession abordable.

Votre rapport préconisait 24 propositions pour « simplifier l'acte de construire et accélérer les procédures d'urbanisme ». N'y a-t-il pas plus de contraintes aujourd'hui avec l'impératif du ZAN ?

F. R. : Construire des logements est un impératif. Arrêter d'artificialiser les sols en est un autre. Ces deux impératifs sont essentiels et ne sont pas antagoniques. Il faut désormais reconstruire la ville sur elle-même pour atteindre ce que j'appelle une « densité heureuse ». L'expression est un peu provocatrice, mais c'est pour dire qu'on peut construire sans s'étaler. À Dijon, nous avons bâti 18 000 logements en consommant moins de trois terrains de football.

Nous avons par exemple permis la transformation d'un hôtel avec trois étages en un immeuble d'appartements avec cinq étages. On peut avoir beaucoup de réflexion, mais il faut surtout être optimiste pour l'avenir.

Nous avons récemment inauguré la deuxième tour d'habitation française à énergie positive. Ce bâtiment, ce sont 59 logements pour une surface au sol de 235 mètres carrés, autant dire un grand pavillon ou un pavillon avec jardin. Ce qui ne veut pas dire qu'on arrête complètement le pavillonnaire, mais on répond autant que possible à cet impératif écologique. Le fonds « friches » est une très belle initiative, par exemple. Elle doit nous conduire à regarder différemment nos friches industrielles, hospitalières, militaires...

Comment créer plus de mixité à l'échelle des quartiers ?

F. R. : À Dijon, nous avons des quartiers avec seulement 3 % de logements sociaux et d'autres avec plus de 70 %, et très peu d'accession à la propriété. C'est pourquoi nous avons intégré cette dimension à notre nouveau PLUi-HD, à l'échelle de Dijon Métropole, pour inscrire pleinement l'objectif de mixité et créer des outils de réajustement. Concrètement, les nouvelles constructions dans les quartiers à faible pourcentage de logements

sociaux doivent en programmer au minima 50 %, quand les nouvelles constructions dans les quartiers qui en concentraient énormément devront limiter leur part à 10 %, au profit de 90 % d'accession à la propriété. C'est une politique de long terme, mais qui porte ses fruits, car ce sont des transitions acceptables et pérennes.

Quelle initiative réussie pour le logement à Dijon aimeriez-vous voir dupliquée dans d'autres villes de France ?

F. R. : Nous avons attaqué le sujet des copropriétés privées pour éviter qu'elles ne deviennent des passoires thermiques qui contribuent, à leur échelle, au réchauffement climatique. Depuis 2019, nous avons mis en place le « coach copro » pour accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation, en évaluant le coût des travaux, qui est souvent le frein. Comment dire à des personnes de 70 ans qu'elles doivent investir 50 000 euros dans des travaux de rénovation énergétique ? Ce que nous proposons, ce sont des subventions : jusqu'à 50 % pour la réalisation d'un audit énergétique collectif, jusqu'à 80 % pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage technique et financière, et jusqu'à 25 % pour les travaux. Surtout, nous estimons le temps nécessaire pour que les propriétaires puissent amortir leur emprunt, à partir des diminutions de charges liées à l'énergie. À Dijon, 54 000 logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques. Si on ne fait rien, la prochaine bombe à retardement dont il faut se préoccuper, elle est là. ■

Quelle place pour les mobilités douces dans les petites villes ?

Initialement pensé par l'urbaniste Carlos Moreno pour les grandes métropoles, le concept de Ville du quart d'heure gagne du terrain auprès de territoires de moindre étendue. La clef de voûte de son adaptation ? Les mobilités douces.

Jean-Michel Perret est revenu de son dernier voyage à Copenhague avec le plein d'idées, de concepts urbanistiques découverts lors de conférences qu'il compte bien appliquer à la petite ville du Gard dont il est maire, Saint-Hilaire-de-Brethmas, près d'Alès. Comment le premier édile d'une ville de 4 800 âmes se retrouve-t-il au cœur de congrès en compagnie des experts les plus pointus en matière de politique de la ville ? « Carlos Moreno m'a, en quelque sorte, pris sous son aile et me demande parfois de l'accompagner sur divers grands événements » justifie-t-il.

L'urbaniste franco-colombien est connu depuis 2015 comme étant le théoricien de « La Ville du quart d'heure », ce modèle d'une ville où tous les services essentiels et indispensables au citoyen (s'alimenter, se soigner, scolariser ses enfants, se cultiver, etc.) seraient à une distance maximale d'un quart d'heure à pied ou de cinq minutes à vélo. Cette proposition d'organisation urbaine a pour objectif de diminuer l'usage de la voiture et donc in fine, d'améliorer la qualité de l'air, de désengorger les voies de circulation et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. « J'ai découvert ce

concept en lisant un article et j'ai compris que les problématiques évoquées épousaient parfaitement nos convictions. J'ai pu rencontrer Carlos Moreno, et nous avons sympathisé. »

SORTIR DU SCHEMA TRADITIONNEL

Le maire de Saint-Hilaire-de-Brethmas comprend que ses principes reposent sur le développement des mobilités alternatives et dès 2018, il organise une consultation citoyenne dans sa commune avant de créer plusieurs voies douces. « Je suis un peu devenu le référent local en matière de Ville du quart d'heure, et la gouvernance de l'agglomération d'Alès a accepté de promouvoir les déplacements actifs ». Reste à convaincre les habitants de moins utiliser la voiture, un exercice délicat qui passe notamment par une tarification attractive. Depuis plus d'un an, l'agglomération gardoise a mis en place un service de location de vélos électriques à prix coûtant. Elle porte également un projet de voies cyclables à grande vitesse « en étoile, afin de rallier le centre-ville d'Alès depuis les communes alentour », décrypte Jean-Michel Perret.

Persuadé que les usages en matière de mobilité des habitants sont régis par

l'offre de services dont ils disposent autour d'eux, ce dernier est un grand partisan d'une organisation en mosaïque des activités professionnelles. Il estime qu'il faut sortir du schéma traditionnel en vigueur depuis l'après-guerre, « qui consistait à concentrer les industries au nord, le quartier d'affaires à l'est, les habitations bourgeoises à l'ouest et les commerces en périphérie ». À son échelle, il fait en sorte d'attirer à Saint-Hilaire des entreprises différentes les unes des autres. « C'est la ségrégation spatiale qui est la cause du tout-voiture. Seules la mixité sociale et la diversification peuvent l'endiguer. Il faut donc répartir harmonieusement les commerces de proximité et les services publics ».

VALORISER LE CENTRE HISTORIQUE PAR LE VÉLO

Au départ, la Ville du quart d'heure était un modèle pensé et prévu pour les grandes métropoles, tout comme l'usage du vélo, plus répandu chez les habitants de grands centres urbains dynamiques, pour des questions sociologiques, mais aussi en raison d'une plus grande proximité avec les services essentiels. Les exemples de Saint-Hilaire-de-Brethmas et d'Alès dans une plus large mesure prouvent toutefois que le schéma



est transposable aux villes moyennes, ces agglomérations où les trajets domicile-travail se font souvent en voiture et dont les enseignes commerciales sont réunies en entrée de ville.

Est-il possible de convertir les populations de ces territoires aux mobilités douces? « Oui », répond Amira Haberah, « mais cela suppose une réelle volonté politique ». La jeune femme est la cofondatrice de Fifteen, société issue de la fusion de deux acteurs (Zoov et Smoove) en 2021, qui équipe plusieurs villes en vélos électriques en libre-service. « Ces villes intermédiaires font face à plusieurs obstacles, le premier d'entre eux étant l'omniprésence de la voiture. Elles sont globalement moins équipées en infrastructures cyclables, poursuit-elle. Le deuxième, c'est l'idée reçue selon laquelle le vélo n'est pas fait pour les petites villes. Nous investissons donc beaucoup dans l'éducation de marché ». De fait, il faut convaincre les élus qui passeront ensuite le message à leurs administrés. Si Amira Haberah déplore que depuis cinquante ans, les diverses gouvernances des villes moyennes aient poussé les services, les commerces et les loisirs depuis leur cœur de ville vers la périphérie, elle assure que « la tendance

est en train de s'inverser, ces villes ont pris conscience qu'elles disposaient d'un centre historique à valoriser, mais il est, par définition, peu accessible en voiture. Le redynamiser implique donc de développer d'autres modes de transport ».

“ C'est la ségrégation spatiale qui est la cause du tout-voiture. Seules la mixité sociale et la diversification peuvent l'endiguer. ”

La dirigeante d'entreprise, dont le service est disponible à Montélimar, Saint-Brieuc, Épinal, Vichy ou encore Auxerre, reconnaît que les villes moyennes représentent le plus gros réservoir de marché. « 40 nouvelles stations vont voir le jour

et notre flotte sera portée à 450 vélos à assistance électrique. Chez nous, le service est gratuit pour les étudiants, les moins de 26 ans et les titulaires du RSA », révèle Thomas Peignard, directeur des Mobilités de la communauté d'agglomération d'Épinal. Sur le seul mois de septembre, 30000 trajets y ont été comptabilisés, le triple de l'an dernier. « Les jeunes que je croise me disent que c'est la meilleure idée du monde, qu'ils n'ont plus besoin de la voiture de leurs parents pour aller faire du sport, ou voir leurs amis », s'enthousiasme l' élu.

La préfecture de l'Yonne est également un cas intéressant puisque le président de l'agglomération a instauré le service non seulement à Auxerre, mais sur 36 communes limitrophes, y compris les villages de 300 habitants: « Il a exprimé une volonté très claire de recréer de la vie dans les centres-villes, et pas uniquement dans celui de sa ville-vitrine », indique Amira Haberah. « On en revient à la volonté politique: est-ce que la ville que nous voulons demain, c'est une ville où les gens se rencontrent de manière douce, à pied ou à vélo, ou est-ce que l'on veut prendre modèle sur la ville à l'américaine où tout le monde est à peu près tout le temps dans sa voiture? » ■

« Les entrées de ville sont les pépites à venir de l'aménagement urbain »

Lors des trois dernières années, les maires de France ont dû affronter une série de crises peu propices aux projets de développement de leurs communes malgré des besoins évidents. Jean-Luc Porcedo, Directeur général du pôle Transformation des Territoires et Président de Nexity Villes & Projets, revient sur la première moitié de mandature et propose des solutions pour venir en aide aux élus en matière de développement et d'aménagement urbain.

Nous sommes à la mi-mandat. Quels sont les défis auxquels les élus ont fait face depuis 2020 ?



Photo: E. Legouhy

Jean-Luc Porcedo : Depuis 2020, les collectivités ont dû faire face aux mêmes crises que celles traversées par la société française dans son ensemble. Les maires ont commencé leur mandat en affrontant une crise sanitaire mondiale inconnue jusqu'alors, la crise de la Covid 19. En se retrouvant en première ligne dans une période

très incertaine qui testait leur efficacité et leur qualité d'adaptation dans un contexte exceptionnel, ils ont démontré une grande capacité de réactivité et d'agilité dans le déploiement de solutions locales.

Deuxième défi de taille pour les communes, la hausse des dépenses de fonctionnement liée notamment à l'explosion des coûts de l'énergie, conséquence directe de la guerre en Ukraine.

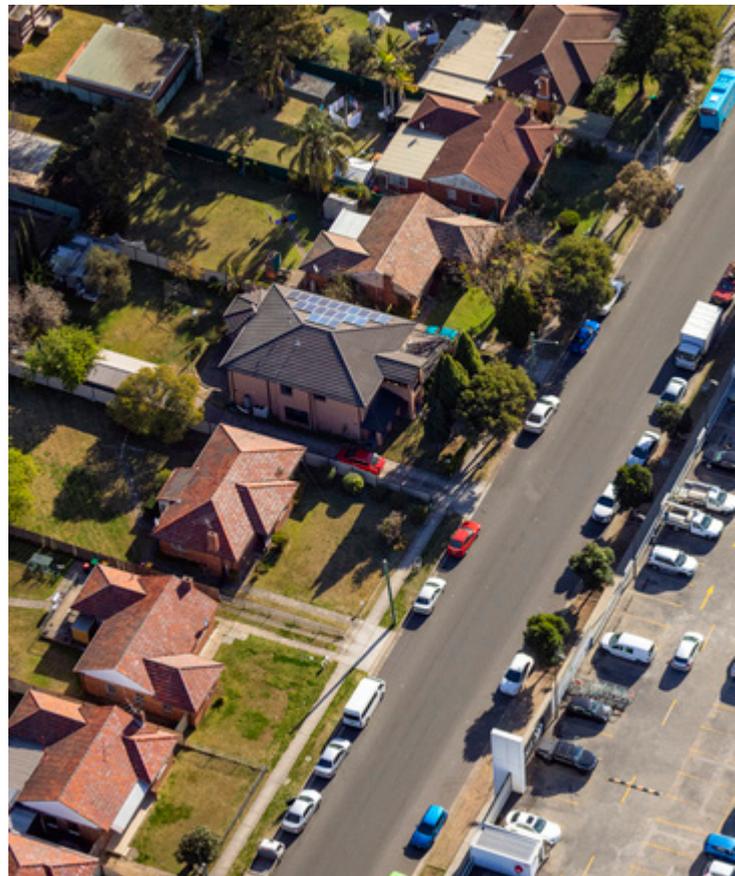
Troisième défi, plus structurel celui-ci, la crise environnementale. Préoccupation des élus autant que de leurs administrés, elle impose de réfléchir autrement les projets de développement urbain, et notamment de construction de logements.

Vous parlez de construction de logements. Comment sont perçus les maires bâtisseurs aujourd'hui ?

J.-L. P. : S'il y a toujours eu débat avec la population sur l'acte de bâtir, la critique de la construction et du développement du territoire exprimée par les habitants des villes et villages est bien plus forte qu'auparavant. Dans un contexte de perte d'autonomie fiscale qui oblige certaines municipalités à se serrer la ceinture, ces oppositions ont pu décourager les élus au moment de s'engager dans des projets de développement qui imposent équipements et infrastructures en lien avec la construction de logements.

Les maires bâtisseurs sont alors devenus une espèce en voie de disparition, au cours d'une première moitié de mandat

d'avantage consacrée à la gestion de crises d'un nouveau genre, au plus près de la vie quotidienne, qu'au lancement de grands projets urbains. Difficile de faire les deux en même temps. Les maires bâtisseurs sont finalement ceux qui peuvent s'appuyer sur des projets lancés avant la crise, donc lors de la précédente mandature.



Dans un tel contexte, existe-t-il des solutions pour aider les maires qui veulent aménager et construire ?

Les maires considérés comme « bâtisseurs » sont ceux qui, au fond, sont attachés au logement social et, d'une manière plus générale, à l'accès au logement. Avec cette crise qui touche de plein fouet leurs administrés, ils deviennent le réceptacle d'importantes frustrations.

Avec la perte de ressources liée à la suppression de la taxe d'habitation et à la baisse des DMTO, on empêche tout simplement les collectivités de se développer et c'est dramatique, parce que les citoyens réclament justement plus de services et plus d'infrastructures de proximité. C'est un véritable problème de contrat social !

Nexity a un rôle à jouer sur ces sujets économiques en accompagnant les collectivités dans le montage de leur projet et le choix du cadre. Il y a en France de nombreux outils à la disposition des maires pour aider au financement des projets et des équipements associés (ZAC, PUP, taxe d'aménagement...).

Quel bilan tirez-vous du programme « Action cœur de ville 1 » dédié aux centres-villes ?

J.-L. P. : On constate une vraie problématique économique et sociale d'appropriation des centres-villes en France. C'est la conséquence des aménagements réalisés dans les années 70-80 qui ont privilégié les périphéries et asséché les centres-villes. La première phase d'Action

« Une ville qui ne se développe pas est une ville qui meurt. »

cœur de ville, dédiée au diagnostic, a permis de réfléchir à la façon de restructurer ces centres-villes en difficulté.

On passe maintenant à la phase de transformation active avec la mise en mouvement des outils financiers et réglementaires. L'État ne peut pas être l'opérateur de ce type de transformation, mais les SEM en revanche en ont les moyens. Après le succès de cette phase initiale, la gestion de l'équation économique s'annonce comme l'étape la plus difficile. Au-delà de la question de l'attractivité et de la programmation des transformations urbaines, au-delà du diagnostic établi, se pose désormais la question du « comment ».

« Action cœur de ville 2 » est consacré aux entrées de ville : pourquoi est-il temps de s'y intéresser de près ?

J.-L. P. : Le potentiel des entrées de ville est gigantesque. Elles sont une pièce du puzzle qui peut nous permettre de répondre à la crise environnementale, les entrées de ville étant des zones déjà artificialisées. Ce sont des zones monofonctionnelles destinées au commerce, avec peu ou pas d'habitants. L'acceptabilité de leur transformation en sera d'autant plus simple.

Aujourd'hui, les entrées de ville ne sont plus toujours situées en entrées de ville. En effet, si les zones urbaines se sont étalées, le péri-urbain, lui, a fait le chemin inverse en remontant vers les villes. Ces espaces sont des zones interstitielles devenues obsolètes avec le temps. Leur transformation en quartiers mixtes qui répondent aux usages

est l'un des enjeux des dix ou quinze prochaines années. Je m'élève d'ailleurs contre ce raccourci qui décrit les entrées de ville comme « la France moche » ; je suis persuadé au contraire qu'elles sont les pépites à venir de l'aménagement. Demain, leur transformation fera la fierté des élus qui auront eu une vision pour continuer à faire ville à partir de ce qui existe. Parce qu'une ville qui ne se développe pas est une ville qui meurt.

Comment pouvez-vous aider les élus sur la question des entrées de ville ?

J.-L. P. : Nous travaillons déjà avec deux mairies pour des projets d'entrées de ville à Roissy-en-Brie, sur des terrains RTE et d'autres privés, et à Pontault-Combault. Nous avons également récemment annoncé un partenariat avec Carrefour portant sur 76 sites à travers la France. Le fait qu'une entreprise privée comme Carrefour soit convaincue de la valeur de ces espaces dit beaucoup de l'avenir de ces sites.

En tant qu'ensemblier urbain, Nexity a la capacité de déployer toute une gamme de savoir-faire afin d'accompagner la transformation des collectivités. De manière individualisée pour chaque projet, nous travaillons avec des cabinets d'urbanisme pour réfléchir au potentiel de transformation de dizaines d'entrées de ville. Bien entendu, c'est toujours du « sur-mesure », aucun territoire n'étant identique à un autre.

Le point commun de tous ces projets réside dans la mixité des usages que nous proposons, avec du tertiaire, du logement, des services et du commerce. Nous nous appuyons sur notre savoir-faire en matière d'intégration des enjeux environnementaux et sur notre expertise en réhabilitation de friches industrielles, une activité que nous menons depuis 2004. ■




 Carrefour

Transformation des entrées de ville : Carrefour se lance

Nexity et Carrefour s'associent pour transformer en quartiers mixtes des terrains détenus par le distributeur.

« **L**a requalification de nos entrées de ville et d'agglomération constitue la 'nouvelle frontière' de l'aménagement urbain qui doit tous nous mobiliser ». Pour Jean-Luc Porcedo, Directeur général de Nexity Transformation des Territoires, le partenariat signé avec Carrefour juste avant l'été vient concrétiser une vision plus globale pour ces territoires. Bénéficiant d'un « fort consensus » entre élus, opérateurs et usagers, les entrées de ville, identifiées comme prioritaires dans les projets urbains et objet de la phase 2 d'Action cœur de Ville, constituent aujourd'hui de

véritables réservoirs d'opportunités. Bien souvent considérés comme périphériques, ces espaces regagnent aujourd'hui toute leur légitimité dans les réflexions urbaines.

76 ACTIFS COMMERCIAUX IDENTIFIÉS DANS TOUTE LA FRANCE

C'est dans ce contexte que le géant de la distribution Carrefour s'est associé à Nexity, afin de requalifier 76 de ses actifs commerciaux identifiés dans toute la France. Parmi eux, 40 sites en cœur de ville seront restructurés et les 36 restants, en entrée de villes ou de zones commerciales, concernent des

espaces de parkings existants et seront réalloués à des projets urbains. Au total, une surface de travail d'environ 800 000 m² essentiellement commerciale qui devrait conduire à la création de 12 000 logements, 120 000 m² de commerces, 10 000 m² de bureaux et activités et 17 000 m² d'hôtellerie. « Grâce à ce programme ambitieux de rénovation urbaine, nous allons tirer toute la valeur de notre parc immobilier et de nos actifs, pour recréer un tissu urbain plus riche et plus dynamique autour de nos zones commerciales », projette Alexandre Bompard, Président-Directeur général de Carrefour.

Les deux groupes vont ainsi créer d'ici 2024 un « *véhicule de portage foncier* », détenu à hauteur de 80 % par Carrefour et 20 % par Nexity. De quoi faire se rencontrer le foncier du distributeur et l'expertise en projets complexes de l'ensemblier urbain. Ce vaste programme mixte se matérialise d'ores et déjà par la constitution d'un calendrier prévisionnel visant à étaler la durée des travaux sur une durée de 10 ans, cela afin de limiter l'impact sur l'activité générale du distributeur.

UNE ASSOCIATION D'AMPLEUR INÉDITE...

Pour Carrefour l'enjeu est simple : le distributeur dispose - sous le double effet des évolutions des habitudes de consommation et de la limitation de l'usage de la voiture - de vastes terrains disponibles, en attente immédiate de projet de requalification, développés sous la forme d'hypermarchés, supermarchés, magasins de proximité ou encore parkings. Des sites particulièrement adaptés aux transformations, puisque « *déjà artificialisés, souvent monofonctionnels, et avec peu d'habitants* », analyse Jean-Luc Porcedo. Après de premiers partenariats menés à petite échelle avec d'autres acteurs de la promotion, Carrefour cherche désormais à donner davantage d'ampleur à ce projet afin de matérialiser son Plan Stratégique 2026, visant notamment à créer 500 millions d'euros de valeur grâce à des opérations d'aménagement urbain sur tout le territoire et sur l'ensemble de ses typologies d'actifs.

Du côté de Nexity, ce partenariat constitue une mine de ressources foncières ainsi qu'un véritable tremplin pour dévoiler l'ampleur de ses savoir-faire en matière de projets mixtes et de transition environnementale. Face à la pénurie de surface à bâtir, ce partenariat lui permet de se positionner comme un leader de la rénovation urbaine, cela plus particulièrement sur le segment récemment identifié comme stratégique des entrées de ville.

... QUI S'INSCRIT DANS DE NOUVELLES RÉFLEXIONS URBAINES

Il faut se rendre du côté de Montpellier pour apprécier les premiers effets de cette stratégie. La métropole pourrait en effet bien faire figure de

pionnière. Elle dispose, via son projet Ode à la Mer dans lequel se situe le site de Carrefour, de quelques années d'avance sur ces réflexions de requalification des entrées de ville. Le maire de la commune de Lattes, mitoyenne de Montpellier, Cyril Meunier, y voit, lui, autant d'« atouts ». L'enjeu principal de ce projet de requalification ? « *Trouver un terrain d'entente entre la foncière et le distributeur* », et résoudre les complexités foncières propres au site, afin de faire cohabiter « *mixité d'usage et équation économique* ». Si le recyclage urbain est souvent résumé par l'expression de « *faire la ville sur la ville* », il s'agit ici de « *remettre la ville sur le commerce* ».

La parcelle détenue par Carrefour est une pièce d'un puzzle plus large qui vise à « *transformer cette vaste zone commerciale et à aménager des parcs et bassins de rétention contre les inondations, mais aussi d'y bâtir entre 6 000 et 8 000 logements, 115 000 m² de bureaux et d'activités, 138 000 m² de commerces en renouvellement et 45 000 m² d'équipements publics. Bref, un morceau de ville en lieu et place d'espaces devenus obsolètes* », conclut Cyril Meunier. Une manière intelligente de traiter des enjeux de renaturation, d'imperméabilisation des sols, de mobilité... et d'un rapport au beau à redéfinir. Car oui, le sujet du beau est indéniablement présent : « *ces zones n'ont pas été pensées pour leur esthétique, et l'on se retrouve avec des alignements de 'boîtes à chaussures'. Il est temps de rendre désirables ces espaces* », explique le maire de cette ville appartenant à la Métropole qui connaît la plus forte croissance démographique de France.

De quoi aussi accélérer la transition écologique du distributeur et rendre concrets les projets d'une ville plus durable. « *Le partenariat est un projet au cœur de notre engagement pour la transition écologique, en permettant d'utiliser au mieux notre empreinte et de limiter l'artificialisation des sols, notamment s'agissant de la préservation de la biodiversité et des mobilités douces* », expliquait le PDG de Carrefour. Un programme vaste et ambitieux au « carrefour » de plusieurs problématiques donc, mais qui saura allier et mettre à profit à la fois l'expertise reconnue du promoteur et le vaste foncier malléable du distributeur. ■

“ La requalification de nos entrées de ville constitue la ‘nouvelle frontière’ de l'aménagement urbain. ”

Jean-Luc Porcedo,
Directeur général de Nexity
Transformation des Territoires

Comment faire de la France la championne de la construction bois ?

Avec le troisième stock européen de bois et un besoin de renouvellement de son parc immobilier, la France semble avoir les atouts pour basculer une partie de sa construction en bois.

En France, le secteur de la construction concentre 24 % des émissions de GES nationales, essentiellement à cause de l'emploi massif de béton. Le bois constitue une alternative désirable, accessible et efficace pour réinventer ce pilier de notre économie. Ce matériau est justement encouragé par la réglementation environnementale RE2020. À l'heure où l'Europe redécouvre les notions de souveraineté, la France a des atouts à faire valoir pour développer sa filière bois.

LES ATOUTS FRANÇAIS POUR LA CONSTRUCTION BOIS

Avec 17 millions d'hectares de forêts (presque un tiers du territoire !), la France métropolitaine bénéficie d'un couvert important. Bien qu'elle soit très démembrée, avec trois quarts de parcelles privées, la forêt française est entretenue et valorisée par de grands acteurs institutionnels, au premier rang desquels la Caisse des Dépôts ou encore Groupama Immobilier.

Au-delà de la gestion à long terme de ce patrimoine, qui sera valorisé économiquement à travers la construction, par exemple, il s'agit aussi d'investissements à fort impact environnemental, selon Stéphane Le Goff, responsable de la gestion des investissements forestiers de l'assureur : « On valorise la forêt par un volet économique qui contribue à la filière de construction, mais nous souhaitons aussi valoriser tous ses



services écosystémiques, sur la biodiversité, la qualité de l'eau, l'air à travers la séquestration de carbone ou simplement son service récréatif... » Chaque année, Groupama Immobilier récolte 100 000 m³ de bois de ses forêts (sur une production globale française de 35 millions de mètres cubes), valorisés à 75 % en bois d'œuvre, « de la palette à la charpente de la cathédrale de Notre-Dame, en passant par de la construction d'immobilier de bureaux », le reste partant en trituration pour des usages de papeterie.

LES DÉFIS À RELEVER POUR DEVENIR CHAMPION DU BOIS

Si la forêt française est florissante, est-elle en si bonne santé ? « Elle est clairement menacée par la rapidité du changement climatique », répond Stéphane Le Goff. « Nous observons le dépérissement de certaines parcelles et la hausse du risque d'incendie lié aux sécheresses. Être forestier aujourd'hui, c'est aider la forêt avec du reboisement, de la régénération naturelle pour préserver sa biodiversité et sa résilience. » En effet, une gestion forestière doit viser à long terme, plus de 30 ans au moins, parfois un siècle pour les chênes. Autre défi, structurer la filière bois en aval de la production forestière. M. Le Goff précise : « Nous bénéficions d'une belle forêt assez diversifiée, composée d'environ deux tiers de feuillus. Or le secteur immobilier utilise plutôt du bois résineux pour la transformation. » Ce paradoxe conduit à un déficit de 8 milliards d'euros de la balance commerciale de la filière bois. « C'est une conséquence d'une filière bois avec beaucoup d'échelons, mais tous les acteurs de la filière sont très investis pour changer la tendance », rassure Céline Laurens, déléguée générale de Fibois France, le réseau des inter-professions régionales de la filière forêt-bois.

LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION BOIS

Car le marché de la construction bois est porteur et dynamique. L'enquête nationale de la construction bois publiée à l'été 2023 met en évidence une forte croissance sur certains marchés malgré la pandémie. Si la construction bois représente actuellement 6 à 8 % du marché de la construction en

France, l'objectif est d'atteindre 20 % d'ici 2030. « Nous constatons déjà de fortes augmentations dans des régions historiques, comme en Grand-Est ou en Auvergne-Rhône-Alpes, où l'on est proche de 10 % », confirme Céline Laurens. La réglementation environnementale RE2020, visant à décarboner l'industrie de la construction et du bâtiment, pousse tout le secteur dans ce sens. Mais pour retrouver une souveraineté industrielle sur la construction bois, « il est absolument nécessaire d'assurer un volume de commandes suffisant ».

« Objectif : 20 % de constructions bois en 2030. »

C'est le cœur de l'initiative des Pactes bois-biosourcés, initialement développés en Île-de-France et déployés dans quatre régions françaises, puis sept en 2024. C'est le cœur de l'initiative des Pactes Bois-biosourcés, initialement développé en Île-de-France et déployés dans quatre régions françaises puis sept en 2024, dont le but est de créer la dynamique via un pacte entre les maîtres d'ouvrage (collectivité, bailleurs, aménageurs, promoteurs) et tous les acteurs de la filière bois, via l'engagement sur un pourcentage de leurs

production (construction ou rénovation) en bois. « La filière est composée d'une multitude de petits acteurs, explique Céline Laurens. Pour structurer la filière, nous devons engager une logique de cercle vertueux tiré par les marchés dans une logique de planification à moyen-long terme. » C'est dans ce cadre qu'à travers une convention de partenariat avec Fibois France, Nexity est signataire de l'ensemble des pactes depuis septembre 2023.

Parmi les procédés existants, la construction modulaire représente un marché en plein essor, avec un mélange de techniques 2D et 3D en ossature bois. Nexity vient d'engager un accord-cadre avec Top Hat, une entreprise britannique. « La construction modulaire est une méthode très efficace, car elle permet de maîtriser le processus dans un environnement contrôlé, réduisant ainsi les délais de construction jusqu'à 50 % et améliorant la qualité des maisons », s'enthousiasme Andrew Shepherd, directeur exécutif du leader de la construction hors site outre-Manche. Pour Nexity, qui a déjà livré plus de 2 000 logements en ossature bois préfabriquée hors site, il s'agit de « s'associer à un expert engagé dans l'industrialisation de la construction, pour développer des logements d'excellente qualité, innovants, performants, en améliorant sensiblement nos délais et nos coûts », selon Benoît Mainguy, directeur Construction du Groupe. ■

COCORICO!

LE VILLAGE DES ATHLÈTES CONSTRUIT AVEC DU BOIS FRANÇAIS

Le groupement immobilier piloté par Nexity avec Eiffage Immobilier et CDC Habitat avec le groupe Groupama et le groupe EDF est en passe de livrer près de 75 000 m² de logements et de bureaux au sein du village des athlètes. Leur spécificité ? Mêler béton bas-carbone et bois d'origine française pour les murs ou les façades. Les murs à ossature bois (ou MOB) facilitent la réversibilité des bâtiments, une des spécificités du site. « L'intégralité du bois structural du projet est issue des forêts françaises », se réjouit Élodie Benoit, directrice des Grands Projets chez Nexity Villes & Projets. Le matériau collecté est ensuite transformé en murs à ossature bois au sein de l'usine Eiffage Savare, dans la région de Caen. Au total, ce sont 21 000 m² de façades MOB qui seront produites et installées d'ici la fin de l'année.

Chanvre, bois, paille et terre : quand les bâtiments passent au bio

Matériau privilégié dans la construction, le béton engendre 8% des émissions de gaz à effet de serre dans le monde. Pour réussir la transition énergétique et décarboner l'immobilier, le recours aux matériaux bio ou géosourcés devient indispensable. Et les initiatives se multiplient.

UN RETOUR AUX SOURCES ?

La page du béton-roi dans la construction semble se tourner avec la redécouverte de solutions longtemps oubliées. Bois, paille, chanvre, les matériaux biosourcés sont issus de la biomasse, c'est-à-dire de ressources renouvelables d'origine végétale ou animale. Ils se distinguent des matériaux tels que le béton ou le plâtre grâce à leur faible empreinte environnementale. Potentiellement issus du réemploi ou de la revalorisation de déchets (ou de sous-produits), ils s'inscrivent dans une logique d'économie circulaire.

Sans pour autant sacrifier les performances, à l'image des matériaux géosourcés, comme la terre et la pierre, ils sont particulièrement appréciés pour

leurs propriétés thermiques. Tous disposent de normes, avis techniques, règles professionnelles, ATex et DTU, des documents qui attestent de leur

LE BIOSOURCÉ, UN GISEMENT SANS LIMITES ?

D'autres ressources se développent, comme la balle de riz, la paille de lavande ou la laine de lin, habituellement considérées comme des déchets des industries agricole et textile. Néanmoins, elles

souffrent encore d'un manque d'expertise. Plus surprenant, le mycélium (la partie enterrée des champignons) pourrait à l'avenir permettre de produire une brique isolante légère et efficace.



Photo: iStock

Les matériaux bio-sourcés se destinent à de multiples usages en construction neuve comme en rénovation : structure, isolation, toiture, parement, enduit, etc.

qualité technique. Pour le confort et la sécurité des usagers, ils se destinent à de multiples usages en construction neuve comme en rénovation : structure, isolation, toiture, parement, enduit, etc.

VERS UNE ARCHITECTURE FRUGALE ET CRÉATIVE

Les matériaux biosourcés offrent également l'occasion de renouer avec des savoir-faire oubliés qui valorisent l'artisanat local. Ils constituent une brique essentielle du projet annoncé par le « Manifeste pour une frugalité heureuse et créative dans l'architecture et l'aménagement des territoires », lancé en janvier 2018 et signé par près de 17 000 personnes de 90 pays.

L'architecte Dominique Gauzin-Müller, co-auteur du manifeste, évoque une « *architecture plus respectueuse du vivant et des ressources naturelles, qui transforme l'existant avant de construire du neuf, qui valorise les matériaux renouvelables et les savoir-faire locaux et qui privilégie des solutions techniques*

L'ESSOR DU CHANVRE

Premier producteur européen de chanvre, la France mise sur cette ressource. Respectueux des sols, le chanvre nécessite peu d'eau pour sa croissance. Il est très apprécié pour ses propriétés de régulation hygrométrique et d'isolation thermique et phonique.

Le chanvre s'inscrit au cœur du programme Pecquenchanvre, qui vise à rénover 50 logements dans le bassin minier au cœur du Nord-Pas-de-Calais, avec du chanvre comme isolant thermique. Plusieurs techniques sont utilisées : le béton de chanvre, projeté en filière humide, et les blocs de chanvre à maçonner.

Mais le chanvre prend également toute sa place dans la préservation du patrimoine. À Mirabel-et-Blacons dans la Drôme, plusieurs acteurs de la filière se mobilisent pour réhabiliter une ancienne usine à billes avec ce matériau. Le site accueille désormais trois ateliers de création artisanale, des logements communaux et un espace public. Un projet qui affiche une volonté affirmée d'impulser l'utilisation de ce matériau biosourcé.



→ *robustes tout en proposant un équilibre entre tradition et modernité.*

DES EXEMPLES CONCRETS DE RÉALISATIONS

Le bois s'impose très certainement comme la star des matériaux biosourcés. Mais ce n'est pas tout. L'Hexagone se positionne également comme le pionnier européen de l'isolation en paille, qui ne concerne plus uniquement les maisons auto-construites. Ce matériau bas-carbone isole déjà plus de 10 000 bâtiments, dont plusieurs centaines d'équipements publics et de logements sociaux, pour certains de grande envergure.

Et ce n'est qu'un début ! Les matériaux biosourcés bénéficient en effet d'un contexte politique et réglementaire favorable qui devrait encore amplifier le mouvement. C'est le cas de la nouvelle réglementation environnementale RE2020, qui vise à répondre aux enjeux de durabilité exigés par la transition écologique. De son côté, le label « bâtiment biosourcé », créé en 2012, encourage les démarches vertueuses. Sans oublier la commande publique, levier essentiel qui se met progressivement à intégrer l'utilisation de ces matériaux dans les marchés publics.

QUEL AVENIR POUR LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ?

Le bois, la paille ou le chanvre concilient efficacité énergétique et faible impact environnemental, tout en participant au développement des filières locales et à la préservation du patrimoine. Mais existerait-il un risque de surconsommation de ces produits ? « *Pas si l'on mise sur les coproduits de l'agriculture, souligne Dominique Gauzin-Müller. 10% de la paille produite chaque année en France permettrait d'isoler 500 000 logements ! La limite est loin d'être atteinte, d'autant que d'autres coproduits sont envisageables, comme les tiges de lavande, les sarments de vignes ou les balles de riz.*

Le secteur du bâtiment et des travaux publics a donc tout intérêt à se pencher sur leur valorisation. Et l'architecte de conclure : « *Tous ces projets témoignent de l'engagement d'équipes pionnières réunissant architectes, ingénieurs, constructeurs et maîtres d'ouvrage. Ils démontrent qu'il est possible de bâtir autrement, en s'appuyant sur des ressources et des savoir-faire locaux sans renoncer à l'innovation. Ancrées dans leur territoire, ces architectures frugales et créatives ouvrent de nouveaux horizons pour la construction et la rénovation.* » ■

COMMENT FAIRE LE BON CHOIX PARMIS CES ALTERNATIVES ?

Les matériaux biosourcés peuvent se combiner entre eux ou s'utiliser avec des matériaux de construction plus conventionnels. Pour trouver le bon équilibre, l'essentiel reste d'adapter son choix à la nature du projet et aux ressources locales. « *Ce qui est vraiment écologique, c'est d'utiliser la juste quantité du bon matériau au bon endroit... et au juste prix !* », martèle Dominique Gauzin-Müller à ses étudiants. C'est ainsi que l'architecture frugale peut renouer avec les constructions vernaculaires, tout en ouvrant de nouvelles perspectives.

À Saint-Priest (69), deux bâtiments Nexity Nex'Step sont en train de voir le jour au sein de la ZAC Urban'East. Il s'agit d'immeubles de bureaux à faible empreinte carbone et haute performance énergétique, développés en utilisant des matériaux vertueux, qui allient une structure biosourcée en bois et béton de chanvre. Leurs particularités ? Non seulement ils répondent aux objectifs de la RE2020 et sont éligibles aux labels E+C-, BBCA Excellent et biosourcé de niveau 3, mais leur procédé constructif permet de maîtriser les charges dans la durée et de réduire le délai de chantier. Preuve en est : les travaux du premier bâtiment (996 mètres carrés de SDP en R+1) viennent de commencer et il sera déjà livré dans un an !



Photo : Archigroup

Logements, bâtiments publics, commerces : ces nouveaux lieux de la production d'énergie

L'autoconsommation représente un levier important pour la transition énergétique des territoires. Un défi technique, mais aussi financier et réglementaire.

Entre 30 et 300 % de hausse depuis 2021. Dès l'été 2022, l'Association des maires de France (AMF) et la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR) alertaient sur la stupéfiante augmentation du budget énergétique des collectivités. Face à une telle envolée des prix, beaucoup de territoires se sont engagés, l'hiver dernier, dans un plan de sobriété visant à limiter leurs factures, en réduisant au maximum l'impact sur la qualité de vie de leurs populations. Si cette mobilisation a contribué à une baisse globale de la consommation d'électricité en France (-9 % entre octobre 2022 et février 2023 selon RTE), la transition énergétique ne pourra se limiter à cette seule sobriété dans les prochaines années.

La production locale d'énergie fait partie des pistes d'amélioration. Tout comme l'installation de panneaux solaires par des particuliers (325 939 unités au deuxième trimestre 2023 selon Enedis), l'autoconsommation collective gagne ainsi du terrain. À la fin du deuxième trimestre 2023, le nombre d'installations d'autoconsommation collective atteignait 224 en France (contre 6 en 2018). Les collectivités représentent près de 60 % de ce total, suivies des bailleurs sociaux et de groupements d'entreprises. « *Même si l'autoconsommation électrique locale est encore au début de son développement, son modèle est déjà économiquement viable* », assure Thomas Lawson, fondateur de Faradae, une société spécialisée dans le développement et le financement de centrales photovoltaïques en autoconsommation. *Nous aidons les acteurs impliqués à surmonter des freins juridiques.* »

« Il ne s'agit pas d'opposer les énergies entre elles, mais de tirer le meilleur parti de chacune. »

CRÉER DES COMMUNAUTÉS ÉNERGÉTIQUES LOCALES

À l'échelle nationale, l'autoconsommation affiche de nombreux avantages. D'abord, elle permet de déployer des énergies renouvelables, même dans des endroits denses (villes, zones d'activité...). En outre, elle ne nécessite pas l'expansion des grands réseaux de transport d'énergie. Elle dilue également le risque de grandes défaillances en réduisant la centralisation de la production. Des bénéfices nationaux qui viennent en complément de ceux constatés sur le terrain.

« *L'autoconsommation permet aux acteurs locaux de participer à une expérience collective et collaborative en rejoignant une communauté d'acteurs engagés dans la transition énergétique. Pour les municipalités, cela représente un moyen concret de mettre en œuvre leurs engagements en matière environnementale et de communiquer ces efforts auprès des citoyens* », résume Vincent Kirklar, PDG d'Immostef, filiale immobilière du leader européen des services de transport et de logistique sous température contrôlée.

En matière d'autoconsommation, le secteur de la logistique fait figure de pionnier. Dès juillet 2021, des professionnels du domaine ont signé une charte d'engagements réciproques avec les ministères de la Transition écologique, du Logement et de l'Industrie, fixant un objectif de déploiement moyen de 50 % de panneaux solaires photovoltaïques sur leurs nouveaux sites en trois ans. Bien au-delà du seuil de 30 % prévu par la réglementation. « *Si Afilog et la filière de l'immobilier logistique lancent le déploiement massif de centrales solaires*



→ sur le toit des entrepôts, c'est que ces derniers sont des objets architecturaux tout indiqués pour remplir ce rôle de production d'énergie renouvelable locale. Ils maillent déjà les territoires, disposent de larges surfaces bâties avec des dimensions qui leur permettent d'atteindre rapidement une puissance utile pour les besoins locaux (logements, entreprises, industrie...). Autrement dit : les entrepôts peuvent non seulement produire de l'énergie renouvelable pour eux-mêmes, mais aussi alimenter le chauffage et l'éclairage de leurs voisins.

DES START-UP DE L'ÉNERGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Mais l'énergie solaire n'est pas la seule option pour la production énergétique locale. La société Celsius Energy explore ainsi les atouts de la géoénergie (ou géothermie de surface). Sa solution consiste à valoriser les calories présentes dans les 200 premiers mètres du sous-sol pour chauffer et rafraîchir les bâtiments via un échangeur géothermique fermé et une pompe à chaleur. « La chaleur de la Terre est une ressource abondante, disponible en permanence et qui ne souffre pas des aléas climatiques. C'est l'énergie du bon sens, s'enthousiasme Cindy Demichel, CEO et cofondatrice de Celsius Energy. Notre solution permet de couvrir les besoins thermiques de tout type de bâtiment, en neuf comme en rénovation. Elle est particulièrement pertinente pour les collectivités. Je pense notamment aux hôpitaux, aux écoles, aux logements sociaux, aux résidences seniors, aux équipements sportifs et culturels,

où les enjeux sont importants en matière de confort d'été et d'hiver, mais aussi de facture énergétique. »

Pour convaincre, la dirigeante compte notamment sur la discrétion de ses installations souterraines, qui permettent de diviser par dix ses émissions de CO₂. Les projets en cours de cet industriel de la transition ? La décarbonation du parc immobilier d'une chaîne d'établissements médicalisés et des projets pionniers : un grand champ de sondes géothermiques pour la ZAC Ferney Genève Innovation (Ain) et la création d'un réseau de géoénergie pour un vaste éco-quartier à Framingham (États-Unis).

CHANGER DE PARADIGME

Besoins identifiés, acteurs engagés, technologies éprouvées... L'avenir de l'autoconsommation serait donc assuré ? Pas si vite. « Les textes régissant la consommation collective d'une production d'électricité locale sont complexes et leur mise en œuvre est aujourd'hui longue et laborieuse. Le périmètre d'application pourrait également être étendu afin d'élargir le cercle des producteurs et des consommateurs potentiels faisant partie d'un même système d'autoconsommation électrique », souligne Vincent Kirklar.

D'autres freins sont constatés sur le terrain, comme le coût d'usage des réseaux de transport ou la fiscalité. « Il ne s'agit pas d'opposer les énergies entre elles, mais de tirer le meilleur parti de chacune en les combinant », conclut Cindy Demichel. ■



Magazine **ENVIES DE VILLE**

ENVIRONNEMENT

HABITAT

POPULATIONS

INNOVATIONS

GRANDS PROJETS

ATTRACTIVITÉ

PENSER LA VILLE

Décideurs politiques, professionnels de la construction
et de l'aménagement, étudiants, citoyens...

Envies de ville donne la parole à tous ceux qui font
l'espace urbain et propose des décryptages
aussi pratiques que prospectifs sur les enjeux de la ville
d'aujourd'hui et de demain.

INSCRIVEZ-VOUS À LA NEWSLETTER ENVIES DE VILLE

Chaque semaine, de nouveaux contenus apporteurs de solutions pour vos territoires

enviesdeville.fr

**ENVIES
DE VILLE**

est édité par la Direction générale de Nexity – 19 rue de Vienne, 75008 Paris.

Directrice de la publication: Véronique Bédague.

Directrice de la rédaction: Anne Gindt.

Conception, réalisation: Cabinet ÉVIDENCE.

Impression: MM CONNECT – 45, rue Pasteur – 77000 Vaux-le-Pénil.

Parution: Décembre 2023. Cet ouvrage est remis à titre gratuit.

Ce magazine a été imprimé sur du papier recyclé.

En savoir plus

contact@enviesdeville.fr
www.enviesdeville.fr

Envies de ville
est produit par Nexity.