MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

HABITER LA FRANCE DE DEMAIN

HABITER LA FRANCE DE DEMAIN

Jeudi 14 octobre 2021

EMMANUELLE WARGON

Ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement

La vision politique de l'aménagement de la ville et l'innovation urbaine manque souvent de clarté pour les Français, même si de nombreuses démarches ont été engagées pour encourager les territoires dans une logique vertueuse, valoriser les projets exemplaires ou diffuser la connaissance.

De plus, certains principes sur lesquels s'appuie la construction de la ville durable font controverse jusqu'à conduire à une contestation plus fréquente des projets, porteurs de risques politiques pour les élus qui les mettent en œuvre. La densité, par exemple, est perçue par certains Français comme un « repoussoir », alors même qu'elle participe d'un modèle vertueux et contribue à la qualité du cadre de vie si elle est bien pensée. L'opposition est fréquente entre qualité de vie et densité, entre aspirations à plus d'espace et lutte contre l'artificialisation des sols, entre accès aux services collectifs et habitat individuel. Le rêve des Français en matière d'habitat reste la maison individuelle. Mais atteindre cet idéal devient face aux enjeux liés au changement climatique et à l'obligation de sobriété qui nous incombe.

Dans ce contexte, il est temps de changer nos regards sur l'habitat et de rendre désirable la ville durable. Il faut donner à voir et susciter l'intérêt pour une ville qui combine intensité et qualité.

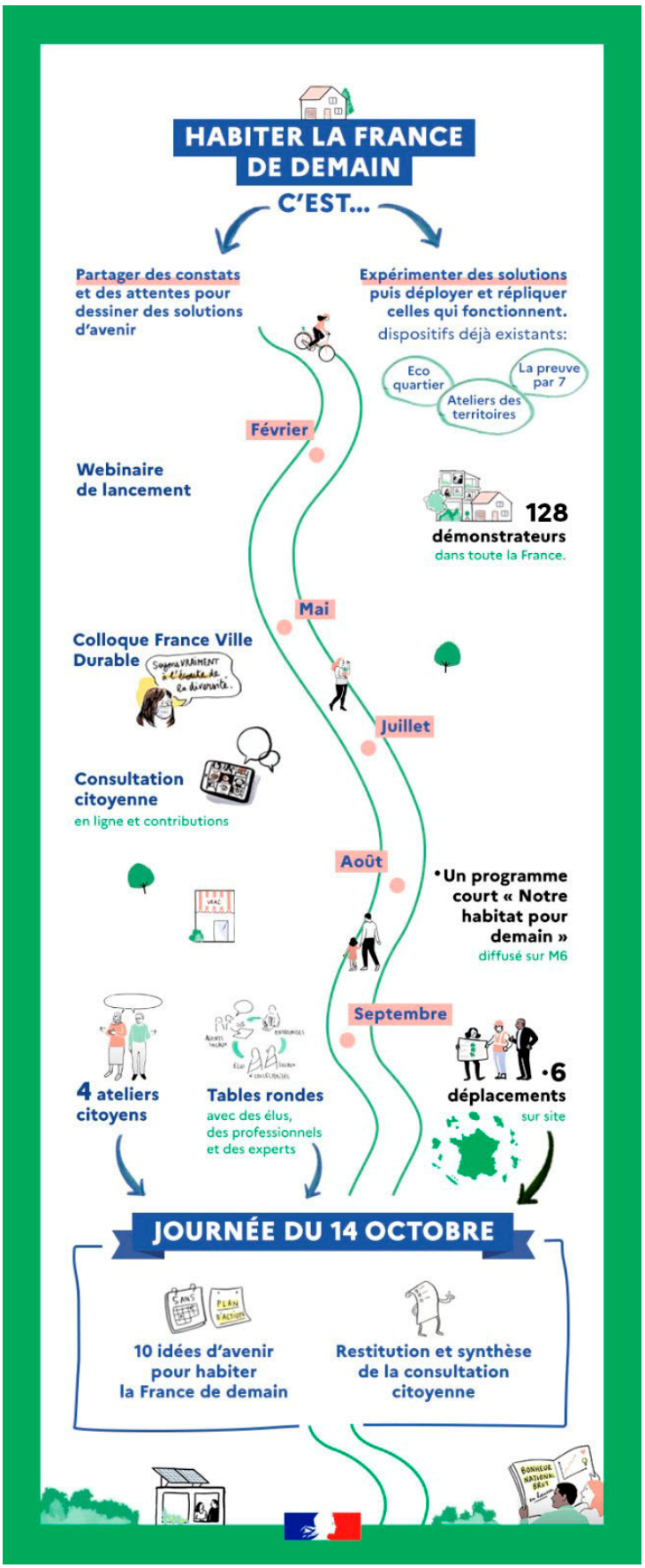
Cette préoccupation rejoint celle exprimée par la Convention citoyenne pour le climat qui avait formulé la recommandation suivante : « Sensibiliser à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif ».

La démarche « Habiter la France de demain » porte une vision politique. Cette vision repose sur l'écoute et la discussion pour avancer collectivement. Lors de multiples débats, nous avons laissé s'exprimer tous les points de vue : des experts aux citoyens, en passant par les professionnels.

Les principaux enseignements sont de trois ordres : nos représentations à faire évoluer, une offre différente de logements à développer et la capacité d'adaptation à intégrer partout. Nous devons gagner la bataille culturelle qui consiste à préférer l'intense à l'étalement, le collectif à l'individuel, la sobriété foncière à l'artificialisation des terres naturelles. Pour cela la qualité et l'esthétique des logements, en particulier collectifs, sont essentielles.

Les Français sont prêts à changer. La réconciliation est possible, elle est souhaitable pour démontrer que transition écologique et attentes sociétales peuvent être simultanément satisfaites. C'est ça, habiter la France de demain.

AUX ORIGINES
D'HABITER LA FRANCE DE DEMAIN



Habiter la France de demain est une démarche lancée au mois de février 2021 pour accompagner les projets vertueux et valoriser de nouvelles solutions en réponse aux défis de la ville et des territoires.

L'aménagement du territoire pose des équations complexes.

- Comment construire plus tout en limitant l'artificialisation des sols et en préservant le cadre de vie ?
- Comment garantir l'égal accès des citoyens à la ville, au logement, aux services ?
- Comment redynamiser les territoires, résorber la vacance des logements, des commerces ?
- Comment assurer un développement équilibré, entre emploi et habitat, économie et écologie ?
- Comment préparer nos villes aux nécessaires transitions écologiques, au changement climatique et aux risques ?

Coconstruite par l'ensemble des parties prenantes, la démarche Habiter la France de demain a réuni des élus locaux, des citoyens, des professionnels, des experts (urbanistes, chercheurs...).

L'enjeu est de taille : il s'agit de proposer une vision à la fois réaliste du futur des villes, porteuse des enjeux de transition écologique et d'un avenir désirable aux Français.

Pour relever ces défis, certaines solutions existent déjà ; il faut les faire connaître et les répliquer. Il faut également démontrer et convaincre, en associant plus les Français, pour répondre à leurs attentes. Enfin, d'autres solutions restent à inventer.

Quatre axes de travail

1- **La conception,** qui vise à poser la question des fondamentaux de la construction durable à toutes les échelles : du logement, du bâtiment, du quartier, de la ville.

Repenser nos fondamentaux commence par l'échelle du **logement** : c'est pourquoi Habiter la France de demain intègre une réflexion sur sa qualité d'usage, afin de construire un **référentiel** adapté aux enjeux actuels. C'est l'objet de la mission confiée à Laurent Girometti, directeur général d'Epamarne, et à l'architecte François Leclercq, qui ont proposé un référentiel renouvelé de la qualité, au regard des usages et du confort des logements.

À l'échelle du **bâtiment**, la consommation énergétique demeure un aspect crucial. La nouvelle réglementation des bâtiments neufs, RE2020, qui entrera en vigueur à partir du 1er janvier 2022, assurera que les futures constructions soient exemplaires : plus sobres en énergie et en carbone et plus confortables en cas de canicule. Avec des ambitions renforcées progressivement jusqu'en 2031, la RE2020 encourage la diversité des matériaux et des modes constructifs et trace un chemin pour la décarbonation du secteur BTP.

À l'échelle du **quartier**, de la ville, du territoire, **le manifeste pour une ville sobre, résiliente, inclusive et créative que France Ville durable** a dévoilé le 19 mai 2021 participe de cette volonté de réaffirmer nos fondamentaux.

L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
Engagés pour la qualité du logement de demain

En partenariat avec le ministère de la Culture, un appel à manifestation d'intérêt du programme Engagés pour la qualité du logement de demain est lancé par le GIP EPAU (Europe des projets architecturaux et urbains) le 14 octobre 2021.

Ce programme s'inscrit dans la continuité du *Rapport sur la qualité des logements sociaux*, remis par Pierre-René Lemas en février 2021.

Cette expérimentation invite les maîtrises d'ouvrage, sociales et privées, associées à des architectes ou non, à inventer de nouvelles formes de production et de conception du logement de demain. Ce programme entend développer des projets innovants en matière de qualité architecturale et urbaine, capables de répondre aux défis du changement climatique et aux évolutions constatées de nos modes de vies.

2- **La valorisation** d'exemples existants, prouvant que modes de vie durables et désirables sont conciliables.

France Ville durable a opéré, avec l'ensemble de ses collèges et les services du ministère, une sélection de 128 démonstrateurs. Ces démonstrateurs, représentatifs de la diversité des territoires, montrent des exemples qui concilient qualité et durabilité, à l'échelle du logement, du bâtiment et du quartier.

En complément, le groupe M6, en partenariat avec le ministère chargé du Logement, la Caisse des dépôts et Action Logement, a produit une **série de douze programmes courts sur l'habitat de demain**. Ils mettent en lumière les enjeux liés à l'habitat collectif ainsi que les innovations possibles à travers un éclairage responsable et écologique.

3- **Les aspirations des Français :** coconstruire une vision de la ville de demain en confrontant position des experts et expression des citoyens.

Dans le cadre de cette démarche, une mission en trois chapitres a été confiée à Bluenove, sous le pilotage de la DGALN et la DITP.

Chapitre 1 - Analyse du corpus de 6 consultations menées par des partenaires[1], pour identifier les points de convergences et de dissensus, entre citoyens et avec les experts.

Chapitre 2 - Consultation en ligne : actualisation des habitudes et des préoccupations des citoyens intégrant l'évolution liée à la crise sanitaire autour des 4 controverses identifiées lors de la 1re étape.

Chapitre 3 - Ateliers citoyens : mise en place d'un processus délibératif de 4 ateliers en ligne pour réagir sur les manifestes experts, après avoir formé 70 citoyens.

4- **L'innovation et l'accompagnement** de nouveaux projets qui répondent aux fondamentaux de la construction durable.

Le gouvernement consacre 675 millions d'euros dans le cadre du 4e programme d'investissements d'avenir (PIA4) à l'émergence de solutions pour la construction et l'aménagement durables.

Ce programme regroupe une série d'appels à projets visant à accompagner des projets industriels pour le développement de l'usage du bois et de matériaux biosourcés dans la filière de la construction en France ou des projets d'aménagement démonstrateurs de la ville de demain.

[1] Procivis, Baromètre 2020 sur les trajectoires d'habitation des Français ; Woodeum & IFOP : Nouvelles attentes des Français en terme d'habitat ; Baromètre Qualitel ; Grand Débat national ; Bouygues Immobilier (UrbanEra) Mon Quartier rêvé ; Stratégie nationale biodiversité

La démarche Habiter la France de demain a pour ambition de partager une vision de l'aménagement et de la fabrication de la ville :

- qui s'enrichit, se questionne et s'adapte aux aspirations des Français ;
- qui s'appuie sur les réussites et les donne à voir ;
- qui se tourne aussi vers l'avenir en accompagnant les projets qui feront la France de demain.

Pour comprendre et visualiser concrètement le point de vue des Français sur l'aménagement du territoire, voici une restitution des deux chapitres de la démarche Habiter la France de demain structurée autour de deux axes : **bien habiter son logement** et **bien habiter son quartier, sa ville**.

BIEN HABITER SON LOGEMENT
RÉALISER SON RÊVE OU LE TRANSFORMER ?

La crise sanitaire a fait évoluer le regard des Français sur leur logement. Le confinement et le développement du télétravail ont révélé la volonté de vivre dans un logement plus grand et plus proche de la nature, tout en réalisant l'importance des enjeux environnementaux, climatiques, économiques et sociaux.

Dès lors, faut-il quitter la ville pour bien vivre dans son logement ? Quels sont les critères de bien-être auxquels les Français aspirent aujourd'hui ? Le logement collectif a-t-il perdu la bataille face au désir de maison individuelle ? Face à la crise climatique, faut-il rénover plutôt que construire ?

À RETENIR

Les résidents des communes de moins de 20 000 habitants, en milieu rural, sont ceux qui ont le moins envie de changer de lieu de vie.

Impact de la crise sanitaire sur le lieu de vie : le rêve de l'exode urbain ?

Les consultations citoyennes en ligne sur ce sujet permettent de souligner plusieurs éléments pour évaluer l'impact de la crise Covid.

- Ceux qui veulent changer de lieu de vie le feraient d'abord pour être plus proches des services et transports (1/4 des réponses).
- Les centres-villes semblent être les zones d'implantation favorites, quelle que soit la taille des villes.
- La crise sanitaire a exacerbé l'envie des Français pour des logements plus spacieux et calmes.
- En ville, les premiers inconvénients recensés sont le manque d'espaces verts et les nuisances liées aux bruits de la circulation, au voisinage, aux incivilités, aux travaux.
- Les répondants voudraient majoritairement partir vers des zones moins denses.

L'exode urbain au lendemain de la crise sanitaire : une tendance à nuancer ?

Lors de la première table ronde d'*Habiter la France de demain*, plusieurs acteurs du secteur ont nuancé cette tendance d'exode urbain pendant la crise sanitaire. Maître Frédéric Violeau, notaire à Caen et président de l'Institut notarial de droit immobilier, a fait le constat d'**un mouvement accéléré sur les ventes de biens au cours de la crise sanitaire**, mais **sans généralisation à l'ensemble du territoire**. Ce qui fausse la perception générale de cette tendance à l'exode urbain, c'est la tension immobilière qui existe dans les zones littorales très demandées où les prix ont augmenté avec une offre limitée.

L'étude du Conseil supérieur du notariat le montre : cette demande sur les bords de mer concerne plutôt des **résidences secondaires**. On peut y voir **un impact de la crise sanitaire sur des populations** (disposant d'un pouvoir d'achat) ayant mal vécu l'enfermement en ville lors des confinements. La **question des revenus reste hyper-déterminante dans les trajectoires résidentielles**. Selon Provicis, **61 % des Français qui ont abandonné leur projet de devenir propriétaire l'ont fait pour des raisons financières.**

Au-delà d'un véritable exode urbain, l'enquête Provicis/Immobilier de France/Harris Interactive, menée en octobre 2020 sur les trajectoires d'habitation des Français, montre que nous sommes arrivés au bout de l'**hypermétropolisation,** avec des prix trop hauts, des déplacements en voiture plus compliqués, autant d'éléments qui éloignent une partie de la population des centres-villes. Cette enquête entre en opposition avec les résultats de la consultation citoyenne selon laquelle les centres-villes restent les zones d'implantation favorites.

En conclusion, quitter une grande agglomération pour aller vivre dans une ville plus petite avec une meilleure qualité de vie serait une tendance sociétale plus que conjoncturelle, notamment pour les primo-accédants. **Il ne semble pas y avoir un exode urbain généralisé à l'ensemble du territoire au lendemain de la crise sanitaire, même si la tendance à quitter les grandes agglomérations s'accélère avec le télétravail comme solution aux problèmes de transports.**

1. Rêver de bien vivre dans son logement

Bénéficier d'un logement correspondant à ses besoins. Avoir la latitude d'adapter son logement à certains besoins (isolation, lumière, espaces) sans limitation réglementaire lourde tout en préservant l'aspect patrimonial. La meilleure manière de préserver le patrimoine bâti c'est ne pas l'abandonner.

Témoignage issu des consultations citoyennes – Habiter la France de demain

Lors de la première phase d'analyse des consultations, le rêve de bien vivre dans son logement s'est traduit par des besoins de travaux, de confort et d'écologie. Le logement idéal est décrit, par les citoyens, comme bien agencé et propice à un sentiment de confort, adapté à la personne qui l'habite, suffisamment grand, peu cher et disposant d'un espace extérieur.

Certaines propositions ont fait consensus au sein des répondants, dressant ainsi des critères pour bien vivre dans son logement.

- Avoir suffisamment de fenêtres
- Avoir un logement lumineux
- Avoir un bon agencement intérieur
- Avoir une distribution des pièces satisfaisantes
- Réaliser des travaux dans son logement

UNE IDEE INNOVANTE : l'habitat participatif

Billy Guidoni, président et fondateur de Modus Aedificandi, propose d'inverser l'offre et la demande et de séparer le portage financier du montage technique, en associant les habitants en amont de l'opération immobilière, elle-même conduite par un maître d'ouvrage.

Cette approche présente trois bénéfices : l'opération est basée sur les besoins des acquéreurs ; elle est entièrement pré-commercialisée avant son lancement, rendant inutiles les frais liés à la mise en vente ; l'opération est prévue pour évoluer et continuer de répondre aux besoins de la ville et des usagers.

Durant la table ronde consacrée à la qualité du logement, l'enquête Qualitel sur l'état des lieux du logement, réalisée en 2020 sur plus de 1 000 logements représentatifs du parc français, a souligné la **baisse de hauteur sous plafond** (-27cm depuis 1945**), l'insuffisance des espaces de rangement**, la **quasi disparition des caves et des greniers** et des **cuisines trop petites**. Ce ressenti des habitants sur l'espace occupé vient s'ajouter à une prise en compte renforcée de critères tels que l'année de construction de l'immeuble, le confort thermique, la qualité acoustique, la qualité des matériaux, etc.

La présentation du référentiel de qualité du logement par Laurent Girometti et François Leclercq dresse le même constat sur une baisse de la qualité d'usage des logements. Pour répondre à cette baisse de qualité, le référentiel distingue un critère essentiel, celui d'une **surface minimale par typologie de logement**, gage d'un meilleur confort, de plus de mutabilité et d'autres critères comme des **surfaces minimales par chambre** et pour l'ensemble salon + cuisine, une **hauteur sous plafond plus importante**, l'**accès à un espace extérieur**, l'**orientation** et la surface de rangement.

Selon Laurent Girometti, la méthode d'application de ce référentiel est la suivante : « Le levier national le plus solide pour influer sur les caractéristiques des logements collectifs neufs est, selon nous, le dispositif d'investissement locatif Pinel. Celui-ci se prête à une conditionnalité de l'aide : nous proposons donc de l'utiliser pour inciter à produire des logements neufs de meilleure qualité. »

En conclusion, ce référentiel permet de traiter pour la première fois de la qualité d'usage du logement, sans établir une nouvelle norme. Il constitue une base équilibrée dont les élus et les opérateurs

pourraient se saisir afin de rendre les logements plus désirables pour les citoyens.

2. Où construire : densification ou étalement urbain ?

Ce sujet est l'une des 4 controverses de la parole citoyenne sur l'habitat et le cadre de vie. Les résultats ne révèlent aucun consensus sur l'accueil des nouveaux arrivants et sur la stratégie à adopter pour augmenter le nombre de logements en milieu urbain dense. Deux éléments clés sont à retenir des consultations précédentes :

- **densifier permet de limiter l'étalement** urbain et la dévitalisation des terres naturelles et agricoles ;
- **désengorger les villes, compactes et embouteillées**, est corroboré par l'objectif partagé par de nombreux Français du rêve d'une maison avec jardin, loin des nuisances.

Les conclusions de la consultation citoyenne en ligne ont placé la maison individuelle comme un idéal : **plus de 80 % des répondants souhaiteraient habiter dans une maison individuelle s'ils avaient le choix, contre 15 % en appartement**.

Le lieu de vie est perçu comme déterminant les modes de déplacement et de consommation. Les **nuisance**s sont l'un des principaux inconvénients du cadre de vie des citadins, tandis que les ruraux déplorent l'éloignement des commerces et des activités. Il est ainsi demandé un rapprochement des activités et du lieu de travail.

Les ateliers citoyens révèlent plusieurs tendances sur le sujet de la densité et de l'étalement urbain :

- **les citoyens sont prêts à accepter de profiter de moins de surface et à renoncer à la privatisation de certains espaces ;**
- **mais ils souhaitent une meilleure réhabilitation des logements et plus d'écoconstruction. Ils désirent également une meilleure préservation de la nature et des zones de biodiversité.**

Quand on parle d'étalement urbain, on pense notamment au logement individuel et la péri-urbanisation des villes qu'il a engendré. Mais il a aussi eu un impact dans l'éclatement des équipements de plus en plus éloignés les uns des autres sur un territoire.

Témoignage issu des consultations citoyennes – Habiter la France de demain

Lors de la sixième table ronde consacrée au sujet Aménagement, construction, urbanisme : concilier durable et désirable, l'architecte Jean-Pierre Pranlas-Descours a proposé une réponse à ce débat en expliquant que la densité (désirable) n'est pas une question de densification mais une question de connections. Le vrai débat s'installe sur les distances entre certaines fonctions et le lieu d'habitat : comment on va travailler ; comment on se déplace. Jean-Pierre Pranlas-Descours insiste également sur l'importance du paysage dans les milieux urbains. Le logement est un élément constitutif du paysage urbain.

3. Rénover, réhabiliter, transformer : de la qualité de vie à la protection de la planète

60 %

des économies d'énergie associées à des gestes aidés portent sur le chauffage et l'eau chaude.

Réaliser des travaux dans son logement était l'une des propositions les plus consensuelles sur le logement idéal.

Sur ce sujet, les consultations citoyennes en ligne ont mis en avant les **demandes urgentes de travaux sollicitées** par les répondants. Notamment des **problèmes d'isolation thermique** et **sonore**, mais également une demande d'aménager ou réaménager une pièce pour le télétravail, avec l'équipement et la connexion internet adéquats, ou avoir un espace où faire du sport chez soi.

La troisième table ronde d'Habiter la France de demain sur le thème Rénover, réhabiliter, transformer : de la qualité de vie à la protection de la planète a permis d'évoquer ce sujet sous deux angles : les **aides publiques à la rénovation** et la **transformation de l'existant**.

Lors de celle-ci, les statistiques de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) sur la performance énergétique du parc de logements montrent que les **aides publiques à la rénovation énergétique sont un véritable succès** et que tous les types de foyer s'engagent dans ces projets. Les chiffres attestent aussi que cette rénovation énergétique se fait principalement geste par geste. Mickaël Nogal, député de Haute-Garonne, souligne le niveau d'engagement sans précédent de l'État pour le financement des aides publiques qui conduit à une accélération de la rénovation.

Samuel Minot, président de la commission économique de la FFB, souligne : « Il y a une difficulté à choisir entre la rénovation thermique et la rénovation d'usage. Sans un effort d'aides sur la rénovation d'usage, la situation n'évoluera guère. »

Le consensus autour de la table se fait assez clairement sur le fait que la rénovation des logements doit désormais intégrer des critères tels que la santé, le maintien à domicile des personnes âgées et le télétravail. Philippe Pelletier, président de Plan bâtiment durable, va même plus loin en ajoutant : « Il est temps de penser que la rénovation des logements doit s'étendre plus largement à celle des quartiers.

La seconde partie du débat était consacrée à la transformation de l'existant. On voit qu'entre 2013 et 2020, près de 5 300 logements par an sont issus d'immeubles de bureaux transformés. Le tour de table a permis de débattre **des freins qui empêchent la massification de la transformation des bureaux en logement**, mais aussi d'évoquer plusieurs pistes à explorer.

« On assiste à un changement de perception sur le sujet de la transformation des bureaux, explique Joachim Azan, de Novaxia. Aujourd'hui, le marché considère que la norme c'est de démolir. Demain, la norme pourrait être la transformation avec la création d'un permis de transformer comme on a le permis de construire. »

En conclusion, la rénovation énergétique est un succès, mais la question reste de savoir si elle pourrait susciter une rénovation plus large des logements pour plus de confort et d'adaptation. **La transformation des immeubles de bureau en logements** reste un sujet d'étude pour les prochaines années.

UNE IDÉE INNOVANTE :
La façade augmentée

Patrick Rubin, architecte, estime que pour l'habitat collectif à rénover, il serait possible de jouer sur **l'épaisseur du manteau thermique d'un bâtiment** que l'on isolerait ; il développe l'idée de la **façade augmentée** qui permettrait de faire passer des réseaux, de créer de la surface en plus comme des balcons, des entrées de lumière, etc.

BIEN HABITER SON QUARTIER, SA VILLE
QUITTER OU CHANGER LA VILLE ?

La crise sanitaire a accéléré le caractère obsolète du modèle consistant à créer des quartiers consacrés soit à des activités économiques, soit à l'habitat. Tendre vers un modèle basé sur la mixité fonctionnelle permet de définir un nouvel aménagement du territoire et de repenser la place du logement à l'échelle du quartier, de la ville, du territoire. Quelles sont les aspirations de chacun sur ce sujet ? Faut-il se résigner à quitter la ville plutôt que vouloir la changer ? La crise sanitaire a-t-elle modifié nos manières de nous déplacer, de travailler, de consommer ? La promesse du vivre ensemble en ville est-elle encore possible ?

Quitter la ville : vers un désamour des métropoles ?

Les consultations citoyennes de cet été ont démontré qu'une majorité de répondants ne souhaite pas changer de taille de ville, ni de lieu de vie. Celles et ceux qui souhaiteraient déménager le font d'abord **pour davantage de proximité des services et des transports**. Les répondants qui résident dans des communes de moins de 20 000 habitants en milieu rural sont ceux qui ont le moins envie de changer de type de lieu de vie. À l'inverse, les habitants des villes moyennes sont ceux qui souhaiteraient le plus déménager.

Changer la ville : des réponses pour l'aménagement de demain

1. Commerces de proximité VS livraisons à domicile, e-commerce : comment consommer ?

La manière de consommer est la thématique qui occupe le 1er rang des préoccupations citoyennes. Elle est l'une des 4 controverses issues de l'analyse des premières consultations. Celles-ci n'ont défini aucun consensus sur le modèle de consommation à adopter. La controverse s'installe entre :

- le souhait de centraliser l'offre de produits dans les grandes surfaces et les supermarchés, l'e-commerce et les livraisons à domicile ;
- recourir plus fortement aux producteurs locaux sur le plan alimentaire, développer les commerces de proximité et accélérer la transition écologique de l'agriculture.

Cependant, certains consensus émergent autour de la consommation durable, le développement de commerces alternatifs (troc, réemploi, etc.) et de proximité ainsi que le recours aux circuits courts et à l'agriculture biologique.

Les consultations analysées ont abordé ce sujet post-crise sanitaire. Selon celles-ci, le confinement a créé un essor de la **digitalisation et du numérique, donc du e-commerce**. Cependant, cet essor reste à nuancer. **Les Français continuent de fréquenter les grandes surfaces** face au manque de choix dans les produits, d'une offre de commerces peu diversifiée et le prix plus cher du e-commerce. De plus en plus sensibilisés à la production locale et aux circuits courts, ils restent très attachés au **marché** qui constitue un lieu de lien social fort.

Les ateliers ont souligné la volonté des citoyens de changer leurs habitudes et rythmes de consommation au lendemain de la crise sanitaire. Ils sont prêts à moins de gaspillage et d'achats en

Une grande partie de la population achète ses produits dans les grandes surfaces […] il faudrait mettre l'accent sur le changement des produits qui sont proposés dans ces grandes enseignes qui pourraient prendre des mesures se tournant vers plus de produits locaux à des prix abordables.

Témoignage issu des consultations citoyennes – Habiter la France de demain

1/3

Des répondants estiment que si la crise sanitaire a fait évoluer leurs modes de consommation, c'est vers des produits plus locaux, de meilleure qualité et de proximité.

supermarché. Ils souhaitent la mise en place d'interdictions/ obligations pour opérer un changement de modèle de consommation et plus de soutien public aux circuits courts, à l'agriculture biologique et à la permaculture.

+ 2/3

sont prêts à changer leurs modes de consommation, avec en premier lieu la réduction des déchets (limitation des emballages, gaspillage, etc.).

+ 2/3

souhaitent changer pour plus de qualité, de local.

Lors de la quatrième table ronde, Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA, a présenté les travaux menés sur La Ville productive. Elle explique que derrière l'expression se trouve un retournement de perspective : penser les villes depuis les lieux de l'activité et la place des travailleurs et plus uniquement du point de vue des résidents. Ce changement de point de vue a des conséquences concrètes et spatiales autour de 4 enjeux principaux **: la relocalisation de filières industrielles dans les territoires**, le retour d'une forme d'activité productive en ville dense, l'avenir du bureau, et **l'accompagnement de modes de consommation plus responsables et leurs implications logistiques**.

21 %

des réponses évoquent l'usage plus important des commandes en ligne et des livraisons à domicile, qu'elles soient alimentaires ou non.

+ 30 %

des répondants estiment que leurs modes de consommation sont déjà alignés et adaptés à leurs aspirations.

2. Se déplacer : faut-il continuer d'utiliser la voiture individuelle ?

Disposer de transports en commun performants, d'alternatives nombreuses, adaptées à chacun et simples à utiliser, d'informations centralisées sur les différentes options possibles, d'infrastructures agréables et sûres pour circuler à pied ou à vélo.

Témoignage issu de la consultation citoyenne – Habiter la France de demain

La mobilité arrive en deuxième position des préoccupations citoyennes. Les résultats des consultations **n'ont pas révélé de consensus vis-à-vis de l'utilisation de la voiture du fait de la dispersion des lieux de travail et de vie.** Cependant, certains consensus ont été trouvés autour du développement du covoiturage, du vélo et de la régulation du trafic automobile.

Dans les consultations en ligne, les répondants hors ville se déplacent essentiellement en voiture ou en deux-roues motorisé. La voiture individuelle est associée aux critères de **facilité**, d'**efficacité**, de **liberté** et de **confort**. Elle est utilisée principalement sur les trajets domicile-travail et quand il s'agit de déplacer des enfants.

Certaines idées émergent pour transformer radicalement nos déplacements. **1/3 des citoyens ayant répondu à cette consultation se disent prêts à ne plus utiliser leur véhicule** pour aller au travail. Les coûts importants que représentent l'achat et l'entretien du véhicule sont souvent évoqués. Le rapprochement des lieux d'habitation et de travail est une forte demande de la part des citoyens.

Cette consultation met également en valeur l'intérêt des citoyens pour les **mobilités alternatives**. Ils **souhaitent plus de transports en commun**, souvent perçus comme pratiques et confortables ainsi que la **généralisation des voitures « plus » écologiques** (hydrogène, électrique, etc.). La **pratique du vélo** est perçue aussi comme un exercice sportif, source de plaisir. Les citadins représentent +80 % des usagers de vélo, transports en commun et marche à pied.

Cependant, cette tendance reste à nuancer pour plusieurs raisons : **le manque d'accès à un vélo**, le fort besoin d'amélioration et de sécurisation des pistes cyclables et des espaces de stationnement. Plus de ¼ des répondants ont indiqué ne pas souhaiter changer de mode de transport.

Ils suggèrent plusieurs pistes d'actions:

- le rapprochement des lieux de travail et de vie (ex .: proximité du lieu de travail comme critère d'attribution des logements sociaux) ;
- une diminution du financement des infrastructures routières, de la publicité et de la place de la voiture dans l'espace public ;
- arrêter l'aménagement des zones monofonctionnelles ;
- réhabiliter les gares pour favoriser le report vers d'autres moyens de transports en commun.

Lors de la 4e table ronde, les questions de changement d'habitudes dans la manière de consommer, de travailler, de se déplacer furent au cœur des échanges entre participants. Sandra Hoibian, directrice du pôle Société au Credoc note **une envie affirmée des Français pour « faire venir le monde à soi »,** et un désir d'aménager plus que déménager.

L'étude du Credoc insiste également sur le **désir de proximité** qui n'est pas nouveau, mais qui a tendance à s'amplifier selon les épisodes de la vie. **Les aménageurs misent sur l'intensification des usages de proximité pour conjuguer l'espace et le temps**. M. Bredillot, membre du directoire Société du Grand Paris, a insisté sur le fait que la réduction des trajets domicile-travail pour les cadres, en télétravail, ne réduit pas les **attentes des citoyens en matière de transport collectif** (plus rapide, plus confortable).

Changer la ville, c'est également l'idée du président de Bouygues Immobiliers, M. Mounier, qui place la durée de déplacement entre le domicile et le travail comme l'un des principaux défis de la ville d'aujourd'hui. Il propose de réfléchir à la **mixité des usages de certains lieux pour permettre aux habitants de travailler proche de chez eux**.

Cette table ronde a placé les mobilités au cœur d'un débat sur le changement d'usage des lieux en ville (multiplication des tiers lieux, immeubles sans destination, etc.) et sur la manière de travailler, de consommer. La transformation et l'innovation du secteur des transports restent un sujet important pour penser les quartiers et villes de demain.

Le télétravail, pour les emplois qui le permettent, est une super alternative, qui n'est pas seulement intéressante pour diminuer les kilomètres en voiture : lorsque pratiqué dans des espaces de coworking, il incite les rencontres. C'est une opportunité pour l'employé d'échanger avec les employés d'autres entreprises sur des sujets communs et, de ce fait, de développer de nouvelles compétences. Intéressant donc aussi pour les entreprises !

Témoignage issu des consultations citoyennes – Habiter la France de demain

56 %

Le souhait de télétravail est plus important chez les ruraux et les femmes.

3. Travailler : faut-il amplifier la digitalisation ?

Les préoccupations citoyennes ont placé le thème du travail comme un sujet polarisé sur le télétravail, le rapprochement du lieu de travail du lieu de vie et le soutien à l'économie de proximité.

La majorité des citoyens consultés a expérimenté le télétravail durant la crise sanitaire. Les visioconférences ont permis le maintien des réunions, des cours, du lien social.

Les participants soulèvent le besoin d'aménagement et d'équipements financés par l'employeur (internet, écran, bureau/pièce adaptée…). Le maintien du présentiel est vu comme primordial pour lutter contre l'épuisement et l'isolement. Le télétravail doit donc rester **facultatif et modulable**.

En conséquence du développement du télétravail, les répondants demandent :

- un meilleur respect de l'équilibre entre vie personnelle et professionnelle, avec l'octroi d'un droit à la déconnexion (pour le déjeuner par exemple) ;
- moins de travail : réduction du temps de travail, demande de plus de flexibilité et de moins de charge ;
- moins de temps devant les écrans et les réseaux sociaux.

Les ateliers citoyens ont conclu que les citoyens sont prêts à plus de « nomadisation du travail » et à la normalisation du télétravail plusieurs jours par semaine. En contrepartie, ils souhaitent **plus d'espaces et d'équipements pour plus de flexibilité** vis-à-vis du lieu de travail, un **encadrement humain et législatif du télétravail** et du droit à la déconnexion ainsi qu'un rapprochement lieu de travail-lieu de vie.

Lors de la quatrième table ronde, les participants se sont accordés sur la nécessité d'apprécier conjointement les notions d'espace et de temps dans l'aménagement des villes. Une réflexion a tendance à émerger sur les espaces multi-usages dans les villes, l'utilisation d'appartements partagés pour redéfinir les communs, ainsi que l'implantation d'espaces de co-working.

En conclusion, les confinements ont montré que l'on **pouvait travailler et vivre selon de nouveaux modèles qui bousculent ceux qui séparent distinctement les lieux où l'on travaille de ceux où l'on habite**. Une préoccupation majeure des Français est de ne plus perdre de temps dans les transports pour les trajets domicile-travail. Amplifier la digitalisation du travail permettrait donc de développer de nouveaux espaces multifonctionnels en ville.

4. Vivre ensemble, mixité sociale : dépasser les promesses

L'analyse des consultations a aussi mis l'accent sur le lien social, renforcé par les services publics, dont la présence doit être renforcée, notamment dans la culture et l'éducation.

Selon les répondants aux consultations citoyennes en ligne, l'habitat idéal est **mixte socialement et intergénérationnel.** Le désir de maintenir du lien social et de participer à certaines activités et loisirs est souvent cité en faveur du travail en présentiel.

La cinquième table ronde d'*Habiter la France de demain* fut consacrée au sujet de mixité sociale et de vivre ensemble. Le premier débat s'est ouvert sur la recherche d'idées pour lever les freins à la construction de logements sociaux. La pérennité de la loi SRU semble incontournable pour l'ensemble des intervenants, avec la suggestion d'étendre son périmètre.

2 à 3 jours

Post-crise, les répondants souhaitent télétravailler davantage (2 à 3 jours/semaine en moyenne)

UNE IDÉE INNOVANTE : La multiplication des tiers lieux

La question du télétravail s'est ouverte sur celle des tiers lieux, un phénomène en pleine expansion, observé avec attention par les aménageurs. Leur nombre ne cesse d'augmenter (2500 en 2021, +3000 en 2022), au carrefour des transitions numériques, écologiques, économiques et sociales. « Il s'agit du plus large mouvement citoyen jamais observé depuis celui de l'éducation populaire et les Maisons des jeunes et de la culture », précise Patrick Lévy-Waitz, président de France tiers lieux. 150 000 personnes travaillent dans un tiers lieu.

Depuis le lancement du programme national de soutien aux tiers lieux, l'État s'est largement mobilisé pour leur développement.

(https://francetierslieux.fr/soutiens)

Avoir des lieux de rencontre dans son quartier de vie, d'habitat, de résidence secondaire, de travail. Pouvoir échanger entre acteurs sans ségrégation sociale ou spatiale. Être à l'écoute des populations, des citoyens, de ses voisins au service du bien-être de la population du quartier, du village.

Témoignage issu des consultations citoyennes – Habiter la France de demain

La défiance que l'on note vis-à-vis des logements sociaux peut être contrecarrée par une meilleure insertion des immeubles dans leur environnement. **Proposer des résidences agréables et bien équipées facilite le mixage des attributions et l'acceptation par les riverains**. Soulevée par Cécile Mazaud, présidente de Foncière logement, la **question de la « fierté d'habiter »** un lieu est déterminante.

En conclusion, la qualité des services fondamentaux (santé, éducation…) est essentielle pour promouvoir le développement de la mixité sociale et du vivre ensemble. Le ministère du Logement peut être un catalyseur sur le sujet, mais il aura besoin de la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes pour y parvenir.

DIX IDÉES POUR HABITER LA FRANCE DE DEMAIN

Pour habiter la France de demain, il faut **construire un nouveau modèle d'aménagement, fondé sur l'intensité et la qualité**. Les travaux de cette démarche participative ont fait émerger trois impératifs et 10 enjeux pour l'habitat de demain

Faire de la qualité, la contrepartie de la densité

1. Gagner la bataille culturelle, sortir du rêve pavillonnaire, redorer l'image du collectif

Il faut gagner la bataille culturelle qui consiste à faire préférer l'intense à l'étalement, le collectif à l'individuel, la sobriété foncière à l'artificialisation des terres naturelles.

Il s'agit de mettre en place une grande campagne de sensibilisation du public aux enjeux de la construction et de l'habitat durables, de la lutte contre l'artificialisation des sols et à l'intérêt de constructions plus denses.

2. Agir pour une meilleure qualité du logement lui-même

Le constat de la baisse de la qualité d'usage des logements, malgré une amélioration notable de leur qualité technique est largement partagé : baisse de la surface moyenne des logements neufs, généralisation des cuisines ouvertes, tendance à la mono-orientation, disparition progressive des rangements et des surfaces annexes

Le référentiel de qualité d'usage du logement, élaboré par François Leclercq et Laurent Girometti, et dévoilé le 5 septembre, propose un socle pour apprécier et objectiver cette qualité.

L'État entend accompagner la démarche.

- **Le Pinel + : certains critères du référentiel seront utilisés pour le paramétrage du Pinel à compter de 2023.**

La loi de finances pour 2021 a prorogé le Pinel de trois ans jusqu'à fin 2024 tout en réduisant progressivement le taux de l'avantage fiscal pour les investissements réalisés en 2023 et 2024.

Les taux actuels seront néanmoins maintenus pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, d'une part, et, d'autre part, pour les logements précurseurs pour l'application de la règlementation environnementale et qui respectent certains critères de qualité :

- une surface minimale par typologie correspondant au référentiel ;
- la présence systématique d'un espace extérieur ;
- la double exposition à partir du T3.

Ce Pinel à taux maximum, le Pinel +, fera l'objet d'un décret d'ici la fin de l'année pour donner de la visibilité aux acteurs.

- **Accompagner les futurs acquéreurs, locataires, dans le choix de leur logement.**

Il s'agit d'accompagner les futurs acquéreurs et locataires, pour leur donner les éléments clés auxquels être attentifs dans le choix de leur logement. L'association Qualitel a engagé des travaux en ce sens.

D'ici la fin de l'année, la réflexion sera poursuivie pour décider si un outil simple, **tel qu'un nutriscore du logement**, pourrait être mis en place et être déployé progressivement.

3. Reconquérir les entrées de ville, dynamiser les quartiers pavillonnaires

- L'intensité et la qualité doivent être recherchées de façon prioritaire dans les territoires qui en sont le plus dépourvus.
- Cela passe par **l'instauration d'un dispositif national dédié à la reconquête des entrées de ville et des zones pavillonnaires périphériques.** Ce dispositif pourra s'appuyer sur les acquis du programme Action cœur de ville, comme l'a souhaité le Président de la République, et de la démarche Écoquartier. L'ambition est que les projets de ce type soient particulièrement distingués lors des prochaines éditions du label Écoquartier.

4. Soutenir les élus avec des engagements réciproques, des contrats rénovés

- **La qualité, c'est aussi celle des espaces et des services publics. Ces sujets sont à la main des élus locaux, avec le soutien de l'État.**

  Dans le cadre des contrats de relance du logement préconisés par la commission Rebsamen, une aide de 1 500 euros par logement autorisé sera attribuée en 2022 aux communes qui atteignent leurs objectifs de production. Elle permettra le financement des équipements publics.

  Ces contrats ont vocation à s'étoffer pour intégrer des objectifs qualitatifs.

- **Les critères de qualité d'usage doivent trouver une traduction opérationnelle, dans les projets.**

  Les **chartes locales de qualité** mises en place par certaines collectivités doivent conduire à un dialogue fructueux entre opérateurs et collectivités sur les prestations attendues et les conditions économiques de leur réalisation, afin de construire mieux et plus, en respectant l'identité des territoires et leur patrimoine.

  Une capitalisation des chartes existantes sera menée afin d'identifier les bonnes pratiques, mais aussi d'en pointer les écueils.

  En outre, **les projets d'aménagement, où le foncier est maîtrisé, offrent une réelle opportunité d'améliorer la qualité des projets**. Les aménageurs de l'État donneront l'exemple en la matière en intégrant ces critères de qualité dans leurs consultations.

Rendre le logement plus abordable

5. Plus de logement social, plus de logement intermédiaire, un parc privé mieux mobilisé

Cet objectif se traduit par plusieurs actions.

Pour la relance de la construction du logement social, le Gouvernement a signé un protocole avec le mouvement HLM et ses partenaires pour produire 250 000 logements sociaux en 2 ans ; le projet de loi 4D prévoit la pérennisation de la loi SRU qui soutient le développement d'une offre de logement social bien répartie.

À la suite des travaux de la commission Rebsamen, le Premier ministre a annoncé **la compensation intégrale aux collectivités de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements sociaux agréés entre 2021 et 2026.**

Pour le développement du logement intermédiaire, le projet de loi de finances pour 2022 proposera le rétablissement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour ces logements, tout en compensant intégralement le coût pour les opérateurs.

Ces deux mesures garantiront ainsi aux collectivités de nouvelles recettes pour les logements abordables créés.

Pour mieux mobiliser le parc privé, le Premier ministre a annoncé l'amélioration du dispositif Louer abordable qui octroie un avantage fiscal au bailleur qui loue un logement à un loyer maîtrisé. L'objectif est de déterminer des loyers plafonnés cohérents par rapport à ceux du marché local et de garantir une incitation adéquate pour le bailleur en fonction de la décote de loyer consentie.

6. Innover pour faire baisser les coûts de construction

À terme, produire plus et mieux nécessite d'aller vers plus d'innovation dans nos modes de construction, de porter un véritable projet industriel pour le secteur.

- **Développer davantage la filière bois**
- **Promouvoir la construction hors site**
- **Promouvoir des modèles d'aménagement innovants en faisant émerger des démonstrateurs**

C'est un investissement d'avenir, bénéfique pour l'emploi, l'économie et in fine pour la qualité et le pouvoir d'achat.

Le gouvernement y consacre 675M€ du plan d'investissements d'avenir (PIA 4).

Des moyens supplémentaires seront mobilisés dans le cadre du plan France 2030, pour développer l'industrie du bois dédié à la construction et développer la décarbonation de l'industrie au service de la construction notamment.

7. Réguler le foncier pour maîtriser les prix

Ces dispositifs devront s'accompagner d'une politique foncière ambitieuse pour libérer plus de terrains, mais aussi lutter contre les phénomènes de spéculation qui se répercutent sur les prix ou sur la qualité des logements.

C'est une problématique fiscale, juridique, d'urbanisme et d'ingénierie.

Plusieurs mesures ont été prises depuis 2017 pour renforcer les offices fonciers solidaires, améliorer la transparence sur le foncier disponible avec les observatoires de l'habitat créés par la loi climat et développer les PLU intercommunaux.

Des Assises du foncier devront interroger les leviers fiscaux et réglementaires pour réguler les prix en luttant contre les phénomènes spéculatifs et favoriser le recours au démembrement de propriété.

Atteindre le logement évolutif qui accompagne et s'adapte aux évolutions de mode de vie

8. Adapter le logement à l'âge : simplifier et unifier les aides

Vieillir en restant chez soi le plus longtemps possible est le souhait que 80% des Français partagent. Mais le maintien à domicile demande à la fois de pouvoir adapter son logement pour prévenir les risques de perte d'autonomie et de disposer de services à domicile de bonne qualité partout sur le territoire.

Les aides publiques qui soutiennent aujourd'hui ces transformations de l'habitat sont nombreuses, parfois incohérentes entre elles et peuvent laissent subsister un reste à charge trop important.

A l'image de Maprimerenov' pour la rénovation énergétique, un parcours usager et une aide uniques doivent être mis en place.

A la demande du Premier ministre, les ministères en charge du Logement et de l'Autonomie engageront des travaux en ce sens.

9. Transformer 4 fois plus de bureaux en logement à horizon 10 ans.

La démolition-reconstruction montre aujourd'hui ses limites écologiques. Les opérations de transformation de l'existant vers le logement doivent se multiplier. L'essor significatif du télétravail représente une opportunité pour la transformation de bureaux en logements.

Il est nécessaire de passer de quelques opérations exemplaires à un mouvement de fond. Ces opérations représentent environ 5000 logements autorisés par an (350 000m² transformés). L'objectif est de multiplier par quatre ce résultat d'ici 10 ans, soit 1,4 million de m² par an dans 10 ans.

En outre, il faut désormais anticiper les usages futurs des constructions, leur permettre de changer d'usage.

C'est un nouveau modèle de construction et un nouveau modèle d'urbanisme à mettre en place: **avec des destinations moins définies dans les PLU, voire dans les permis de construire.**

10. Réduire les temps de transport, développer les tiers lieux

Les tiers lieux permettent de créer de nouveaux liens et de faire naitre des initiatives collectives tout en utilisant du bâti existant.

Ils offrent une réponse adaptée aussi bien dans les territoires urbains que ruraux.
Intégrer les tiers lieux dans la programmation des opérations d'aménagement permettra de développer l'offre de tiers lieux dans les rez-de-chaussée des immeubles existants et neufs, dans les quartiers et les cœurs de ville.

MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité