



Jun 2023

Foncier ! Vous avez dit foncier ?

Alors parlons
société, démographie, dépendance
et liberté !

LOGEMENT, SORTIE DE CRISE !

Chapitre 1

Foncier ! Vous avez dit foncier ?

Philippe PARNET

Philippe PARNET

Membre du Comité Scientifique du projet de recherche

« Le logement en choc de densification. Aménager les territoires résidentiels face aux enjeux de sobriété et de justice spatiale ». Programme de recherche pluriannuel (2022-2025).

est actuellement

Directeur Général de la SEM des Résidences de l'Orléanais – www.residences-orleanais.fr

Membre du Conseil d'Administration – Censeur – de la SEMDO – www.semdo.fr

Membre du Conseil d'Administration de l'Agence interDépartementale d'Information sur le Logement - Loiret & Eure-et-Loir – www.adil45-28.org

Membre du Conseil d'Administration de la Maison de l'Habitat d'Orléans Métropole – www.maisonhabitat.orleans-metropole.fr

Il a également été

Acteur du développement et de l'immobilier dans l'Océan indien et les Antilles pour le ministère de la défense et le secrétariat d'Etat à l'Outre-Mer

Acteur de la reconstruction post-conflit dans les Balkans pour la commission européenne et l'OTAN

Acteur de l'immobilier et de l'habitat dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes, PACA, Occitanie et Centre-Val de Loire.

Contact : <http://linkedin.com/in/philippeparnet>

Chapitre 1 en synthèse

Le besoin fondamental de l'homme est d'habiter.

Loger en est l'une des composantes, nécessaire mais très loin d'être suffisante.

Habiter, c'est au-delà de se loger, avoir des activités, des services et des infrastructures qui les abritent et les relient permettant notamment les déplacements au sein et entre territoires de vie interdépendants.

Pour un logement, ces activités, services et infrastructures vont représenter un besoin de foncier complémentaire de l'ordre de 50% de celui nécessaire à sa seule construction.

L'habitat doit donc être pensé dans sa globalité au sein d'un écosystème très large qui est du domaine de l'aménagement du territoire puis de L'urbanisme.

Pour être soutenable, au-delà des aspects écologiques, de forme de développement territorial, entre ruralisation et métropolisation, de densité et de morphologie des villes et d'architecture, son financement doit être également pensé en vision globale, investissement et fonctionnement, du logement et donc de flux de population avec ses besoins en activités, services et déplacements.

Céder à la pression des penseurs en silo est un risque mortifère et ne pourra conduire qu'à renouveler les erreurs du passé, recréant des cités dortoir et des grands ensembles à l'architecture masquant par un décorum actualisé à la « tendance art contemporain » les réalités de difficultés de vie sociale qu'elles génèrent.

Les déplacements pendulaires et triangulaires coûteux en énergie, temps de vie et consommation d'énergie sont non seulement écologiquement non vertueux pour les habitants mais présentent une nouvelle fois les risques déjà bien connus aujourd'hui de la ghettoïsation ou de la désertification de zones créées sans vie réelle.

Ce chapitre tout en confirmant un besoin important à très court terme de nouveaux logements, montre également que sans renversement majeur des tendances migratoires et sociétales en cours, les besoins à moyen et long terme vont diminuer très fortement imposant à la filière de l'immobilier dans son ensemble d'opérer et donc d'anticiper dès aujourd'hui, une transition majeure.

Ce chapitre montre aussi qu'en France, Métropolitaine et d'Outre-Mer, l'artificialisation pour les besoins globaux liés à l'habitat d'ici 2050 sera de moins de 1% de la surface totale du territoire national et son impact sur notre dépendance sera de moins de 0,5%.

Cette réalité, mise en parallèle des perspectives d'évolution des besoins en logements impose de s'interroger sur la pertinence d'une vision actuelle de l'écologie privilégiant l'interdit, voire la remise en cause de libertés fondamentales.

Ainsi, cette réalité face aux multiples enjeux actuels pousse à proposer une autre voie prenant en compte toutes les réalités, écologiques sans aucun doute en obligations de sobriété, mais surtout à la mesure des attentes sociétales extrêmement fortes et de nos capacités économiques contenues.

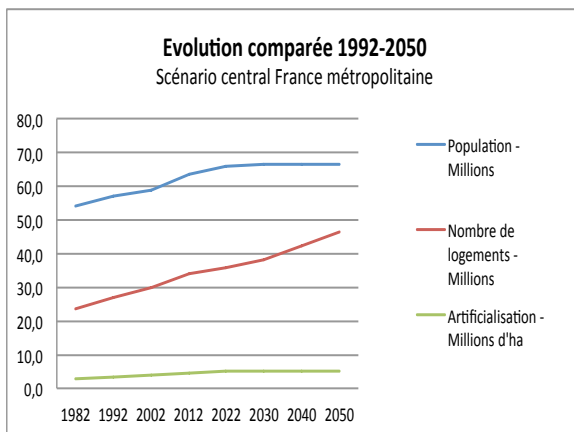
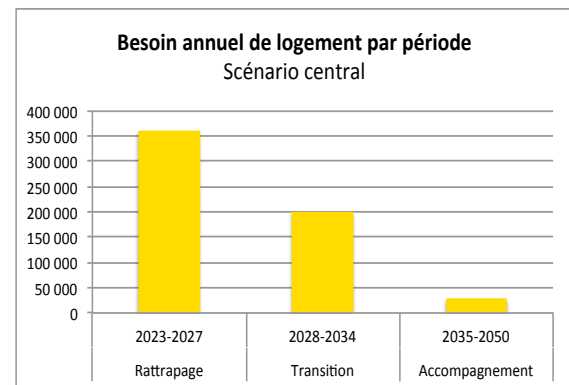
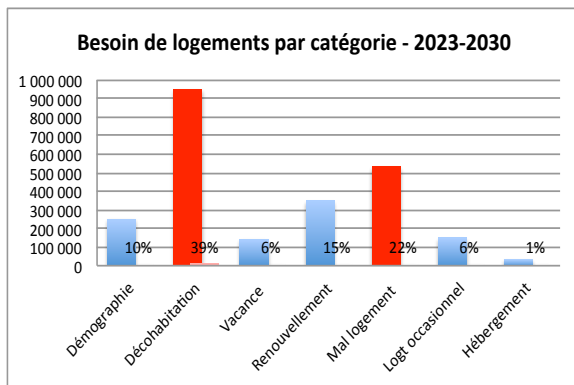
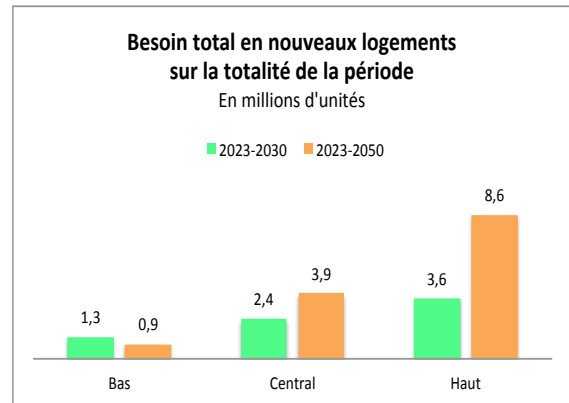
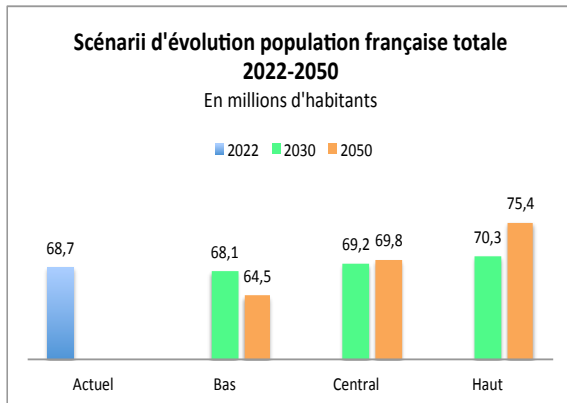
Ce pragmatisme indispensable pourrait être mis en œuvre en saisissant l'opportunité politique de l'entente des contradictions du ZAN, Zéro Artificialisation Nette, et des inquiétudes et blocages qu'il génère.

Il conviendrait de passer d'un ZAN basé sur le choix de l'interdiction, de la restriction drastique poussée par une pression médiatique organisée autour d'un courant dogmatique, à une vision en SAN, celle d'une indispensable Sobriété dans l'Artificialisation des espaces Naturels basée sur le choix de l'autonomie territoriale et de la confiance en l'intelligence collective.

Une intelligence collective qui est déjà en œuvre depuis plusieurs années, notamment dans de nombreux projets d'éco-quartiers réalisés et lancés bien avant le ZAN.

Une intelligence collective qui est éclairée et guidée par une prise de conscience salutaire de tous les acteurs, notamment de ceux qui sont les plus directement impliqués au niveau local.

Résumé en infographies



Vous avez dit foncier ?

Alors, parlons société, démographie, dépendance et liberté !

L'homme seul en tant qu'individu, et son extension, l'individualisme ne forme pas une société.

Car la société est un ensemble d'êtres humains vivant en groupe organisé¹.

Et ce groupe, formé à minima de deux personnes, est composé d'êtres humains possédant chacun une identité propre et par la même des aspirations propres qui peuvent pour certaines ne pas être partagées par tous.

L'Humanité n'est heureusement pas un ensemble de clones formatés à l'identique et dupliqués à l'infini.

Aussi, la survie du groupe dépend de sa capacité à comprendre, intégrer et organiser le faire vivre ensemble des identités propres de chacun de ses membres.

Comme le dit l'adage, le groupe pour survivre doit admettre et se rappeler que « la liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres ».

Il convient donc, d'avoir conscience en permanence que la survie du groupe dépend de sa capacité à trouver un consensus sur les degrés de liberté à accepter par ses membres afin de conserver sa cohésion.

Depuis la nuit des temps, l'Humanité s'est développée et sa croissance a sans cesse générée de nouveaux besoins.

Ces nouveaux besoins sont engendrés par la modification de la taille du groupe et donc de son évolution démographique ainsi que par les multiples aspirations des identités propres des individus le composant, organisés au fil du temps en sous-groupe d'aspirations ou d'intérêts de survie communs pour des raisons de proximité géographique ou autres.

Le monde est ainsi fait, l'homme, comme chaque sous-groupe adoptant un comportement d'individu, recherche, ou est poussé par son « bug humain »², vers toujours plus d'évolution résumée par Abraham Maslow³ et représentée par sa fameuse pyramide.



¹ Définition du Larousse

² Le bug humain de Sébastien Bohler, Pourquoi notre cerveau nous pousse à détruire la planète et comment l'en empêcher.

³ Abraham Maslow (1908-1970) : Sa pyramide de la hiérarchie en 5 besoins : Les besoins physiologiques, les besoins de sécurité et de protection, le besoin d'appartenance, le besoin d'estime de soi, puis au final, le besoin de s'accomplir. Ses derniers travaux intègrent 3 niveaux complémentaires représentés sur l'infographie.

Cette aspiration de l'être humain à l'évolution modifie ses comportements en fonction de sa capacité réelle ou supposée, rendue possible par ses moyens propres mais aussi par la liberté qui lui en est laissée ou non par le groupe, à pouvoir gravir les échelons de la pyramide.

Ces modifications de comportement vont influencer sur les rapports entre individus et donc le développement du groupe pour finir par induire des variations démographiques plus ou moins significatives et impactantes sur l'environnement et les conditions de vie de chacun.

Elles vont modifier sur un plus ou moins long terme une nouvelle fois les comportements qui vont impacter une nouvelle fois l'environnement, dans un cycle naturel et sans fin inhérent à la nature humaine.

Ces cycles qui sont cadencées par le jeu des aspirations de chaque nouvelle génération provoquent des frictions entre elles car les cycles culturels et sociétaux sont bien souvent sur des durées en décalage avec les cycles de certaines évolutions technologiques très courts, comme le celui du numérique, ou des cycles beaucoup plus long, comme ceux du renouvellement ou de la création de nouvelles infrastructures et d'habitat⁴.

L'Humanité génère donc des besoins, ses propres besoins et ces besoins sont en constante évolution.

Ainsi, le développement de l'Humanité est inéluctable.

Ce développement va prendre plusieurs formes : technologique, numérique, robotique, énergétique, écologique, économique ... et inévitablement par cycle, sociétale et démographique.

Et quelque soit la forme de ce développement, la gestion de l'évolution démographique, étroitement et inévitablement liée à l'évolution de la société, sera la base de tous les possibles, car elle détermine toute notre capacité à préserver notre avenir, l'avenir des générations futures.

La forme de notre développement est la conséquence irrémédiable d'un enchaînement d'évolutions successives qui se superposent en un cycle infini. Un enchaînement de l'évolution,

- De la démographie, résultat des mutations au sein de l'ensemble des groupes d'êtres humains à partir desquelles se modifie la société toute entière.
- De la société, organisée autour de ses aspirations renouvelées, qui déterminent son besoin en logement.
- Du logement, besoin psychologique primaire naît le besoin en foncier qui intègre globalement les besoins pour les activités, les services et les infrastructures.
- De l'usage de ce foncier apparaît la dépendance
- De la dépendance dépend notre liberté.

Et notre liberté conditionne la société, ses aspirations, son mode de vie et rebat les cartes de son évolution démographique.

⁴ L'analyse du cycle de vie des bâtiments est réalisée sur 50 ans – Base retenue dans la Réglementation Energétique RE 2020

De l'évaluation de la démographie à l'estimation du besoin en logement

Pour préparer l'avenir, la question première est donc de savoir quelle va être notre évolution démographique dans le prochain cycle générationnel, soit entre 2030 et 2050.

L'unique source pour la démographie française servant de base à toutes les études prospectives sectorielles est celle de l'INSEE, L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Les autres en étant dérivées.

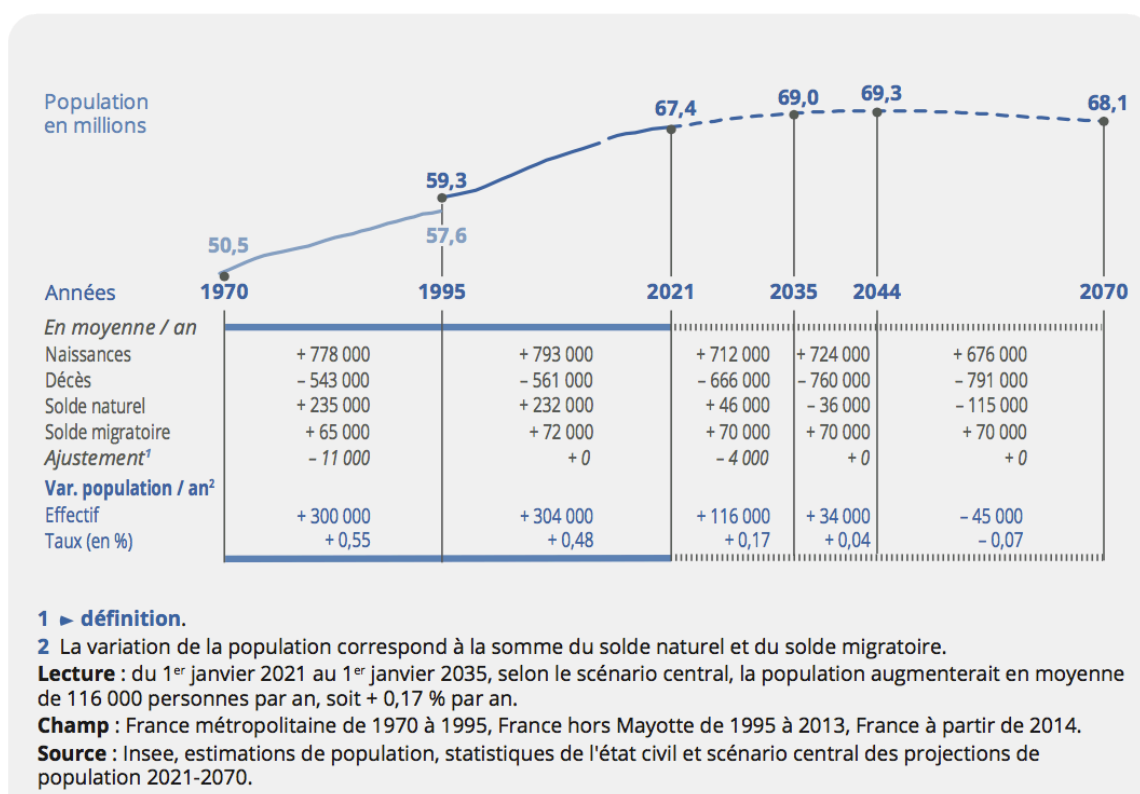
Cependant, chacune de ces études prospectives reprend le scénario qui lui permettra d'étayer son argumentation à dessein, rendant les comparaisons délicates, les échanges entre visions incohérentes difficiles et les conclusions biaisées et donc perdant en crédibilité.

Que nous dit l'INSEE.

Tout d'abord, dans les études générales d'évolution démographique qu'elle publie, l'INSEE définit un périmètre. Celui de la France métropolitaine et des DROM, Départements et Régions d'Outre-Mer. Les COM, Collectivités d'Outre-Mer, ne sont pas prises en compte, ce qui ne peut qu'interroger au regard d'un positionnement politique qui se doit de considérer l'ensemble de la population et la diversité des territoires sur lesquelles elle vit.

Ainsi, la dernière étude⁵ présente une population 2021 de 67,4 millions d'habitants pour la France métropolitaine et les DROM inclus.

► 1. Évolution de la population de 1970 à 2070 (scénario central)



⁵ Insee Première. N°1881. Novembre 2021

En incluant les COM, la population totale en 2022 est de l'ordre de 68,7 millions d'habitants⁶.

Synthèse population française 2022		
France métropolitaine (FM)	65 834 837	96%
DROM	2 207 754	3%
COM	610 918	1%
Total FM+DROM	68 042 591	99%
Total FM+DROM+COM	68 653 509	100%

Ensuite, les études proposent plusieurs scénarii en fonction de la fécondité, de l'espérance de vie et des migrations.

Le solde migratoire

Les études de l'INSSE sur la démographie intègrent le solde migratoire et donc la question des conséquences des politiques d'immigration relatives à ses deux grandes typologies.

L'immigration choisie pour des raisons économiques, de coopération ou de rapprochement familial.

L'immigration subie du fait des migrations de survie liées au réchauffement climatique et aux conflits dans le monde.

Si il est bien évident que l'impact de l'évolution des migrations de survie nécessite une attention permanente compte tenu de l'incertitude lié à leur nature⁷, l'objet de ce chapitre n'étant pas de débattre de l'immigration, les chiffres de l'INSEE sont intégrés sans modification.

Ainsi le solde migratoire annuel retenu est positif de 70000 personnes.

Il correspond à environ 9% de l'apport positif en population par an.

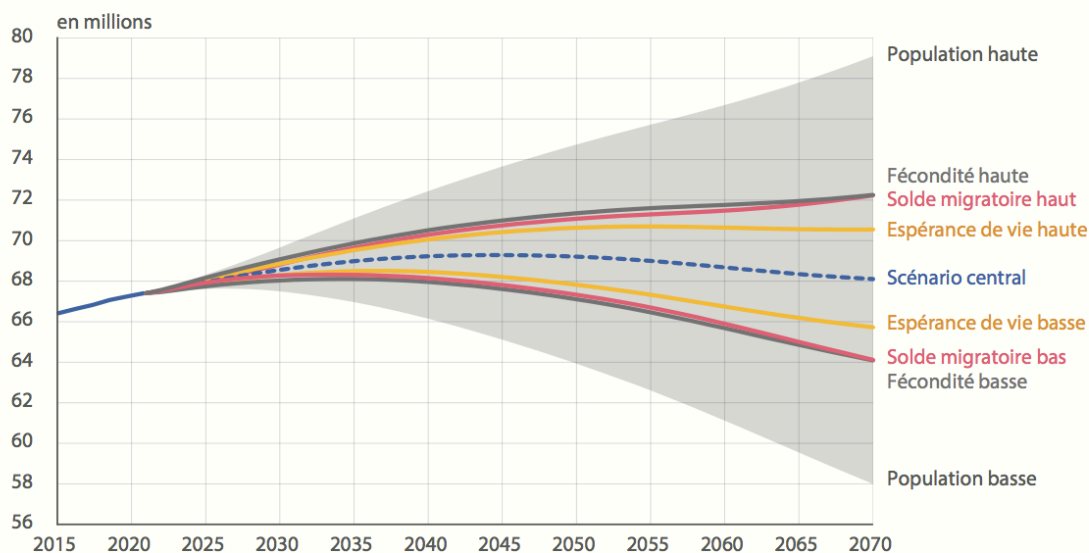
Toujours pour la France métropolitaine et les DROM, ces différents scénarii sont compris entre deux limites, l'une basse avec une projection à 58 millions d'habitants en 2070 et l'autre haute avec sur la même année une population maximale estimée à 79,1 millions d'habitants. Le scénario central s'établit quant à lui pour cette année 2070 à 68,1 millions d'habitants, marquant une faible hausse par rapport à aujourd'hui et notamment un quasi palier avec une légère tendance baissière à compter de 2044.

Ce scénario central est donc encadré par des limites qui présentent des écarts d'environ +ou-10 millions d'habitants à l'horizon lointain 2070, soit +ou-15%.

⁶ Données TOM Wikipédia 2023

⁷ Cf. article du Monde du 14 juin 2023 « L'ONU a recensé 110 millions de réfugié et de déplacés dans le monde » - L'article précise « Jamais le nombre total de réfugiés fuyant leur pays et de personnes déplacées à l'intérieur de leur pays n'avait atteint un tel niveau...c'étaient 19,1 millions de personnes de plus qu'à la fin 2021... », soit une augmentation sur 1 an de plus de 20%.

► 3. Population d'ici 2070 selon les scénarios



Lecture : au 1^{er} janvier 2070, il y aurait 68,1 millions d'habitants en France selon le scénario central, et 58,0 millions selon le scénario de population basse.

Champ : France.

Source : Insee, estimations de population et projections de population 2021-2070.

Enfin, l'INSEE précise qu'elle réalise des projections tous les 5 ans. Prenant en compte les évolutions sociétales réelles et permettant ainsi d'actualiser les études prospectives sectorielles qui en découlent.

A plus long terme, les écarts se creusent et L'INSEE précise dans son étude de 2021 « Entre 2040 et 2070, l'évolution ... est beaucoup plus incertaine et dépend davantage des hypothèses retenues ».

Aussi, pour maintenir de la cohérence avec les études sur le logement qui seront présentées par la suite, nous nous limiterons pour la suite aux projections jusqu'en 2050 avec un jalon en 2030.

Ainsi, toujours pour la France métropolitaine et les DROM, en 2050, la projection basse se situe à 64 millions d'habitants et la projection haute à 74 millions d'habitants.

Le scénario central s'établit quant à lui pour cette année 2050 à 69 millions d'habitants,

Ce scénario central est donc encadré par des limites qui présentent des écarts d'environ +ou- 5 millions d'habitants à l'horizon lointain 2050, soit environ +ou- 7%.

Cependant, quelle crédibilité peut-on accorder à ces projections démographiques de l'INSEE ?

Dans son étude de 2016⁸, l'INSEE projetait dans son scénario central une population de 67,8 millions d'habitants pour 2020, soit 0,4 millions de plus que la population réellement atteinte, soit + 0,6%.

⁸ Insee Première n°1619 de novembre 2026

Dans cette étude, pour 2050, la projection en scénario central est de 74 millions d'habitants pour 69 millions dans l'étude la plus récente de 2021, soit un écart entre les 5 ans des 2 projections de 5 millions d'habitants, soit d'environ 7%.

Dans son étude de 2010⁹, l'INSEE projetait, toujours dans son scénario central, une population pour 2015 de 64,5 millions d'habitants pour la France métropolitaine uniquement. Elle était en 2015 de 66 millions d'habitants avec Mayotte, 0,2 millions et les DOM, 1,9 millions d'habitants, soit une population métropolitaine de 63,9 millions, soit -0,6 millions, soit d'environ -0,9%.

Pour 2020, la projection était de 65,9 millions pour une population atteinte cette année là de 67,5 millions d'habitants, soit 1,6 millions de plus représentant +2,4%.

L'étude de 2010 présente pour 2050 une projection pour la France métropolitaine à 72,3 millions d'habitants correspondant à la trajectoire tendancielle de la projection de l'étude de l'INSEE de 2016.

Ainsi, nous pouvons constater que sur la base du scénario central, la fiabilité, avec des écarts de moins de 3% est bonne sur les projections à 10 ans, et au-delà, jusqu'à 2050, l'écart reste toutefois limité et de l'ordre de 7%.

En synthèse, le tableau suivant présente les projections retenues sur la base d'une évolution similaire des DROM et des COM qui seront à moduler par une étude spécifique.

Car en effet, les spécificités des ces territoires, tous insulaires hormis La Guyane, laissent penser à des évolutions très différenciées pour chacun d'eux au regard de la situation métropolitaine.

Cette dernière pour sa part peut être regardée dans son ensemble car l'agrégation des résultats infranationaux sont très peu différents des résultats pris en globalité¹⁰.

De plus, les stratégies d'attractivité développées par chaque région vont influencer sur les perspectives de chacune d'elle et nécessiteront des études plus précises adaptées à chaque situation.

Synthèse évolution population française de 2022 à 2030

	2022	2030 bas	2030 central	2030 haut
France métropolitaine (FM)	65,83	65,31	66,37	67,44
DROM	2,21	2,19	2,23	2,26
COM	0,61	0,61	0,62	0,63
Total FM+DROM	68,04	67,50	68,60	69,70
Total FM+DROM+COM	68,65	68,11	69,22	70,33
		-0,80%	0,82%	2,44%

Synthèse évolution population française de 2022 à 2050

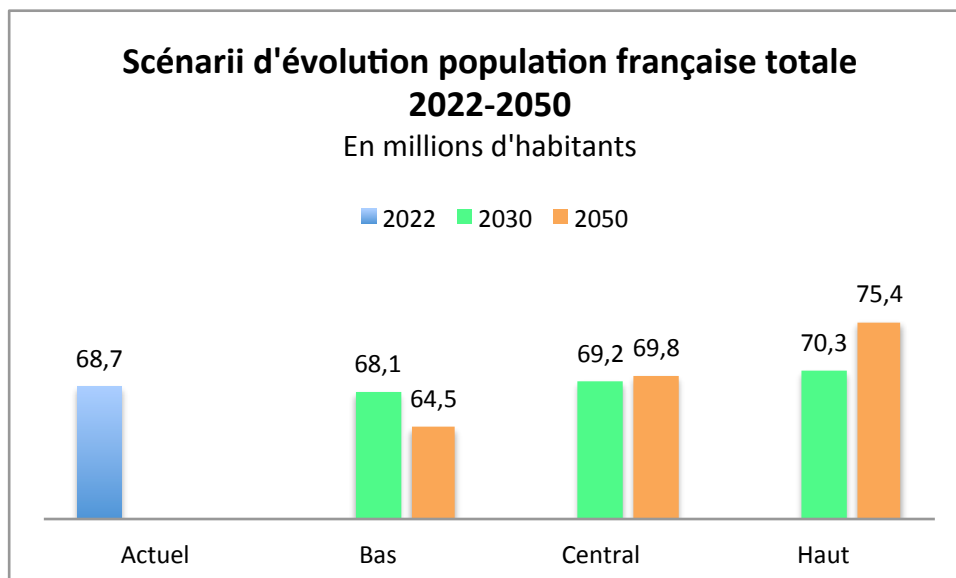
	2022	2050 bas	2050 central	2050 haut
France métropolitaine (FM)	65,83	62,09	66,76	72,57
DROM	2,21	2,08	2,24	2,43
COM	0,61	0,58	0,62	0,67
Total FM+DROM	68,04	64,17	69,00	75,00
Total FM+DROM+COM	68,65	64,75	69,62	75,67
		-5,69%	1,41%	10,23%

Scénarii FM+DROM: données Insee Première n°1881 - Novembre 2021

⁹ Insee n°1320 d'octobre 2010

¹⁰ Population et avenir – Le besoin de logements en France métropolitaine à l'horizon 2030 : nul ou important – de Gérard-François Dumont, Professeur à la Sorbonne

En conclusion, compte tenu du retour d'expérience sur les projections de l'INSEE, le scénario central étant le plus fiable, c'est celui que nous garderons in-fine comme base la plus probable dans les évaluations des besoins de logements et par voie de conséquence de foncier nécessaire à l'habitat et aux infrastructures.



« Compte tenu du retour d'expérience sur les projections de l'INSEE, le scénario central est le plus fiable, c'est donc celui que nous garderons comme base la plus probable »

De la démographie au besoin de logements.

De cette question démographique naît la nécessité d'évaluer le besoin en logements, en flux annuel pour atteindre un objectif à date.

Sur cette question du logement, notamment le besoin en nouveaux logements, plusieurs études proposent des projections issues d'approches différentes et basées sur des projections démographiques également différentes.

Ainsi afin d'y voir clair, il convient en premier lieu de les rapprocher sur des bases comparables.

Car en effet, les divergences conduisent à des annonces, des effets d'annonce, aussi disparates qu'incomparables en réalité et générant de l'incompréhension, de la colère froide face à l'immobilisme qu'elles provoquent et in-fine des freins, voire de véritables blocages au développement.

La dernière en date est celle du ministre avec une annonce d'un besoin à 370 000 logements/an. Le titre de l'article du Moniteur Immo¹¹ « Christophe Béchu met fin à la guerre des chiffres » est révélateur de la tension créée par les divergences de vue des acteurs.

Ce même article cite la FPI, Fédération des Promoteurs Immobiliers, qui estime ce besoin à 450 000 logements/an, soit 80 000 de plus que le ministre et donc un écart de plus de 20%. L'article cite également le scénario S2 « Coopérations territoriales » de L'ADEME¹², Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie, qui estime dans celui-ci un besoin limité à 150 000 logements/an d'ici 2050.

Une troisième étude est également citée, celle de l'institut Thomas More¹³ qui se place sur une estimation de 395 000 logements/an, donc assez proche de l'arbitrage ministériel.

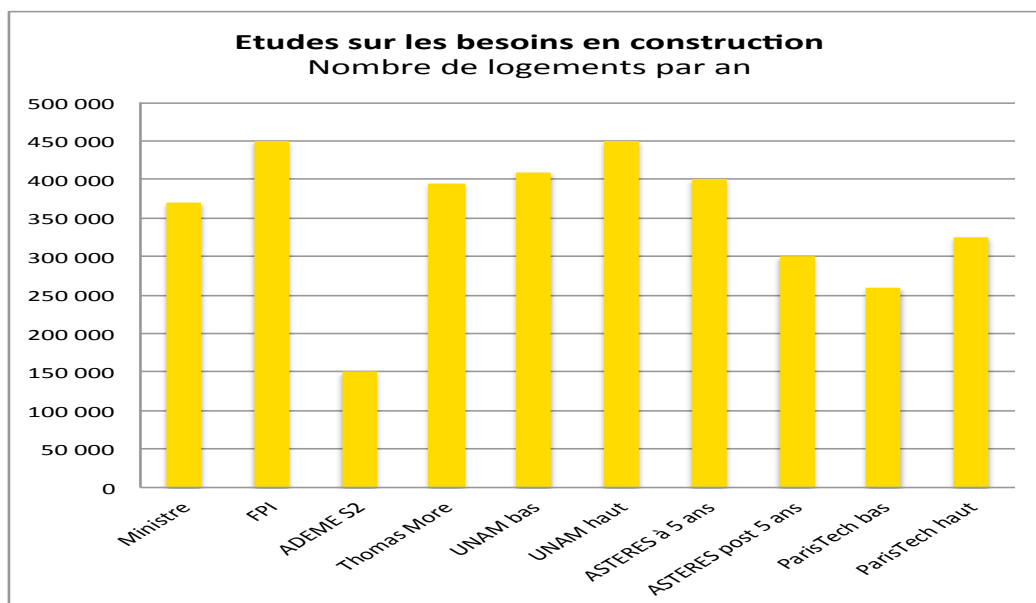
Par ailleurs, d'autres études tout aussi intéressantes avancent des projections variables également.

L'UNAM¹⁴, Union Nationale des Aménageurs, se positionne sur des besoins compris entre 410 000 et 450 000 logements/an jusqu'en 2050.

L'étude du cabinet ASTERES¹⁵ est à 400 000 logements/an pour les 5 prochaines années, puis 300 000 pour les années suivantes après avoir réglé la question des personnes sans logement.

The Shift Project – Ecole des Ponts ParisTech¹⁶ avance pour sa part des estimations comprises entre 260 000 et 325 000 logements/an.

De tous ces chiffres, il ressort une fourchette comprise entre 150 000 et 450 000, soit un rapport de 1 à 3, ce qui est énorme et ne peut produire une vision claire et encore moins un consensus sans explication et compréhension des hypothèses avancées par chacune.



¹¹ Moniteur Immo du 14 mars 2023 de Cyril Peter

¹² ADEME : Transitions 2050, choisir maintenant, agir pour le climat

¹³ Rapport 28 de Mars 2023 – Construire « plus » et « mieux » de logements en France : c'est possible – de Sébastien Laye

¹⁴ Questions/Réponses à la suite de l'audition de l'UNAM dans le cadre de la mission parlementaire relative au ZAN - 2022

¹⁵ Etude économique cabinet ASTERES pour EMERIA – Juin 2022

¹⁶ Etude sur le besoin en logements neufs – Ecole des Ponts ParisTech – Juin 2021

D'autre part, afin de visualiser l'impact des divergences sur les décisions à prendre, 450 000 logements/an d'ici 2050 représentent un accroissement total sur 30 ans d'environ 13,5 millions de logements.

Le parc actuel est de 37,2 millions¹⁷ dont moins d'un million seraient à démolir pour obsolescence¹⁸.

13,5 millions de logements représenteraient donc un accroissement du nombre total de logements du parc actuel de plus de 30% alors que la population totale n'aura dans le même temps augmentée dans le scénario central que de l'ordre de 3%.

L'arbitrage du ministre à 370 000 logements/an, certes plus limité, conduira pour sa part à une augmentation du parc, déduction faite des logements obsolètes voués à la démolition, de 27%.

En restant sur la base du scénario central de l'INSEE qui au regard des écarts constatés pour les précédentes études semble le plus probable, la projection la plus basse à 150 000 logements de l'ADEME représente tout de même un accroissement de 12% pour toujours 3% d'augmentation de la population totale.

Ces éclairages nous imposent de nous interroger sur la pertinence des besoins avancés par les uns et les autres.

Quels sont donc ces besoins majeurs qui pèsent beaucoup plus que la démographie ?

Quels sont les paramètres pris en compte par toutes ces études ?

Ces études sont-elles comparables ? Se basent-elles sur les mêmes hypothèses ? Y'a-t-il consensus sur ces hypothèses ?

Car, le bon sens doit être mis en avant, il ne pourra jamais y'avoir de consensus sur les résultats et encore moins sur les décisions/orientations à prendre s'il n'en existe pas sur les hypothèses.

Ainsi, quels sont les postulats de départ de ces différentes études ?

En réalité, elles sont très différentes.

Au-delà des scénarios démographiques différents du plus bas au plus haut en passant par des variantes intermédiaires, elles prennent bien souvent des périmètres géographiques différents, France, France avec les DOM et quasiment jamais les COM.

Ensuite, les perspectives sont basées sur des besoins identifiés, incomplètement identifiés pour certaines, ou identifiés mais délibérément écartés des études par d'autres.

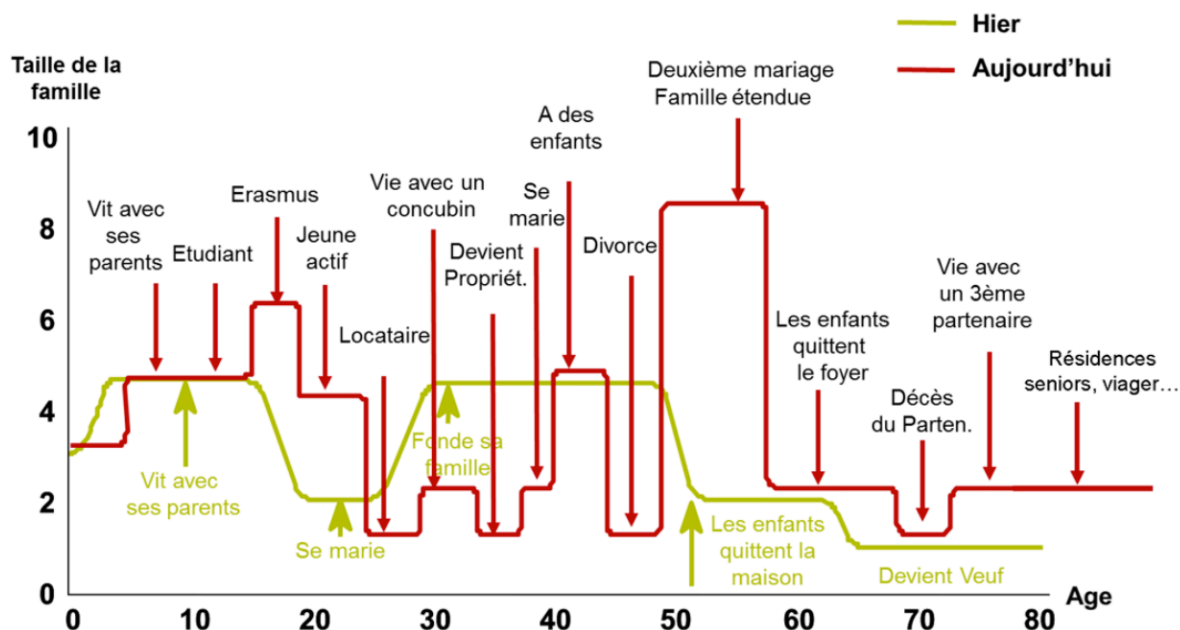
De plus les chiffres avancés en effet d'annonce mélangent des besoins identifiés et les perspectives intégrant déjà des propositions de solutions qui n'ont reçu aucune validation du corpus social et encore moins des institutions compte tenu de leurs enjeux en terme de choix de société, de restriction de liberté à envisager et des conséquences socio-économiques qui en découleraient.

Ainsi, les questions qui sont plus ou moins abordées, prises ou pas du tout prises en compte, dans ses différentes études sont celles du mal logement, de la vacance nécessaire à la fluidité des parcours de vie, de la reconstitution du parc aujourd'hui obsolète et de l'obsolescence du parc à venir, des résidences secondaires ou occasionnelles.

¹⁷ Chiffres clés du logement - Edition 2022 - Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

¹⁸ Questions/Réponses à la suite de l'audition de l'UNAM dans le cadre de la mission parlementaire relative au ZAN - 2022

De plus, la question des effets sociétaux, notamment les modifications des modes de vie, qui entraînent les enjeux de la décohabitation¹⁹ est prise en compte sur des hypothèses également différentes.



Et encore, certaines ne traitent que du logement dit « ordinaire » quand d'autres y intègrent les hébergements qui en réalité, sur le fond sont bien une forme de logement également.

Certaines comptabilisent en ménages, d'autres en personnes.

Apparaît aussi la notion d'équivalents logements qui ne renvoie à aucune réalité physique.

Puis, les clés « nébuleuses » de double comptage entrent en jeu pour complexifier encore plus ce qui l'était déjà trop.

D'autres encore, comme l'USH, Union Sociale pour l'Habitat, qui mettent en avant des besoins inexistantes comme le souligne l'ANCOLS, Agence Nationale de Contrôle du Logement Social, qui indique dans un rapport de janvier 2023 que seulement 36% des demandes de logements sociaux peuvent être jugées comme pérennes.

Par ailleurs, par exemple, une analyse réalisée chez un bailleur²⁰ pour le premier semestre 2023 sur un échantillon significatif de dossiers présentés en commission d'attribution du logement fait apparaître, malgré un travail de rapprochement remarquable offre-demande, un taux de refus sans explication ou pour motifs de confort de 35%.

Ces constats ne peuvent que laisser songeur sur les réalités du nombre de demandeurs, de la pression réelle de la demande et de son urgence.

Et pour finir, les durées de calcul des flux sont majoritairement imprécises, certaines laissent penser à des flux constants, d'autres modulent sur des flux plus importants sur le court terme puis présentent un tassement sur le moyen et le long terme.

¹⁹ La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes d'un même foyer cessent d'habiter sous le même toit, par exemple à la suite d'une rupture conjugale, d'une mutation professionnelle ou du départ d'un enfant majeur prenant sa pleine autonomie de résidence.

²⁰ Analyse réalisée de janvier à juin 2023 aux résidences de l'Orléanais sur l'ensemble des 974 dossiers présentés en commission d'attribution des logements.

Alors, reprenons les fondamentaux. Quels sont les besoins ?

La liste suivante semble, elle, faire consensus :

- L'évolution démographique intégrant le solde migratoire²¹
- La taille moyenne des ménages et donc le fait de société de la décohabitation
- La vacance, nécessaire à la fluidité des parcours de vie dont les parcours professionnels
- Le renouvellement des résidences obsolètes, conséquence de la vétusté, des sinistres, des fusions et transformations pour d'autres usages et de l'évolution des modes d'habiter.
- Le mal logement actuel et à anticiper
- Les résidences dites « secondaires » englobant différentes réalités et raison d'être, comme le logement occasionnel nécessaire pour nombre d'emplois imposant des situations d'éloignement géographique du foyer familial sur des périodes plus ou moins longues.

L'estimation du besoin en logement : Méthodologie

Les estimations sont réalisées sur un total à atteindre pour deux dates de référence, 2030 et 2050.

Chaque territoire (Métropole, DROM et COM) est pris en compte avec des données qui lui sont propres.

Ensuite, au regard des variations entre la situation actuelle et ces deux dates de référence, une estimation des flux nécessaires a été réalisée.

L'impact de l'évolution démographique est estimé en prenant en compte les évolutions de l'INSEE et la taille moyenne des ménages de 2022 constatées par territoire.

L'impact de la décohabitation est déterminé par l'estimation de la variation du nombre de logements issue du point précédent et celui obtenu avec une taille de ménage plus basse estimée à date.

Exemple, pour la France métropolitaine :

- *En scénario central de décohabitation, la taille des ménages 2022 est de 2,22 et les prévisions retenues pour 2030 sont de 2,06 et pour 2050 de 2,05 considérant un tassement de cette tendance sociétale après 2030.*
- *En scénario haut de décohabitation, avec la même taille des ménages de 2,22 en 2022, les prévisions prises en compte sont de 2,04 en 2030 et de 2,02 en 2050.*

L'impact de la vacance est estimé en prenant en compte une vacance frictionnelle nécessaire à la rotation des ménages dans leur parcours de vie et à une vacance structurelle issue de situations d'abandon sans renouvellement dues à la perte totale d'attractivité d'un territoire et/ou à l'incapacité du propriétaire à vendre et à maintenir son bien dans un état d'habitabilité.

Exemple, pour la France métropolitaine :

Les taux retenus dans cette estimation sont à l'horizon 2030 de 9,5% (Pour un taux 2021 de 8,2%) avec 7% de vacance frictionnelle et 2,5% de vacance structurelle.

²¹ Pour mémoire : Les études de l'INSSE sur la démographie intègrent le solde migratoire et donc la question des conséquences des politiques d'immigration choisie pour des raisons familiales ou économiques ou subie du fait des conflits dans le monde

L'impact du renouvellement des résidences obsolètes est estimé à 0,13% du parc de chaque année considérée. (Hypothèse de l'étude ParisTech)

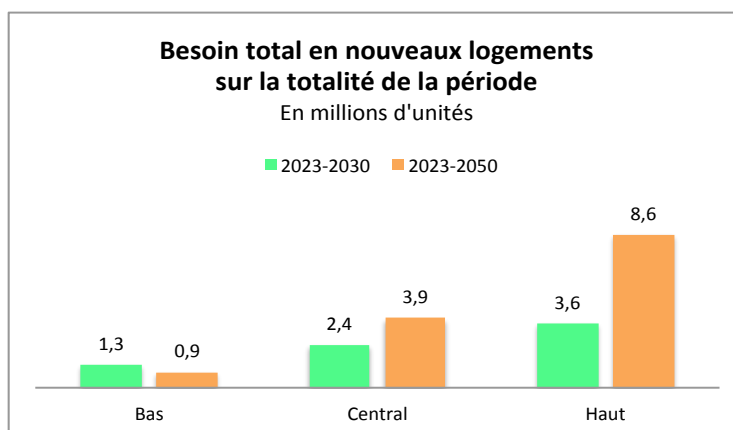
L'impact du besoin lié au mal logement est estimé en prenant en compte les chiffres 2022 publiés par la Fondation Abbé Pierre²² et pour les situations suivantes : Les personnes sans domicile, en chambre d'hôtel, en logement de fortune et hébergés contraints chez des tiers sans lien de parenté.

Les autres situations de mal logement étant soient déjà prises en compte dans les volumes de besoins liés à la décohabitation (dont le sujet du surpeuplement²³), soit ne relevant pas d'une problématique directe de construction neuve (Cas relevant de besoins de rénovation du parc existant, de besoins financiers de la personne ou d'aménagements spécifiques comme pour les gens du voyage).

L'impact du besoin de résidences occasionnelles lié à l'éloignement géographique résidence-travail, au droit de propriété à une résidence secondaire et à l'héritage est estimé en considérant le maintien du taux actuel, soit pour la France métropolitaine de 10% (Taux 2021).

Le besoin du total complémentaire en logement de type « hébergement » en résidences spécialisées, étudiantes, pour personnes âgées, personnes handicapées et sociales à été comptabilisé à hauteur de 3% du total des autres besoins identifiés.

En synthèse, ces besoins, pris dans leur ensemble, logements et places d'hébergements, conduisent à des estimations comprises entre un scénario central et deux scénarii posant une limite basse et une limite haute.



²² Les chiffres du mal logement – Fondation Abbé Pierre - Cinquième cahier rapport annuel #27 - 2022

²³ Le surpeuplement est une question d'inadéquation entre la taille du logement et la composition de la famille qui est due à des causes multifactorielles :

- Décohabitation non réalisée, donc déjà comptabilisé dans les besoins en construction neuve.
- Moyen financier pour payer un loyer+charges d'un logement plus grand et ici c'est un autre sujet que le nombre de logements neufs à construire. C'est un sujet de coût du logement et des charges face à un pouvoir d'achat.
- Manque d'offres disponibles dans le parc existant et ici c'est la double question de la remise à disposition de logement en sous-occupation et du ciblage des typologies des nouveaux logements à construire, ce qui renvoie à deux sujets qui seront à traiter dans un autre chapitre, celui du droit au maintien dans les lieux en général et en particulier en cas de sous-occupation, et celui du ciblage des typologies à réaliser en fonction du développement socio-économique local.

A l'horizon 2050, comme évoqué précédemment, assez lointain et sujet à modifications importantes dues à des évolutions sociétales déterminantes et inévitables sur une telle période, les besoins seraient de l'ordre :

- de 3,6 millions de logements en scénario central
- de moins de 1 millions à plus de 8,6 millions de logements pour les limites basse et haute

Ce qui, en un raccourci rapide, en vision de moyenne annuelle, donnerait :

- 145 000 logements/an en scénario central
- et de 33 000 à 318 000 logements/an pour les 2 limites, basse et haute.

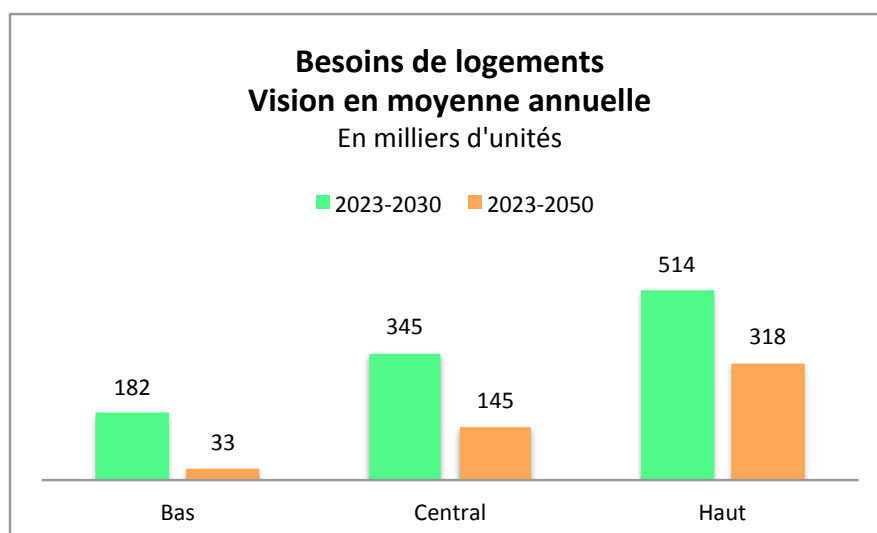
Cependant, cette vision réductrice « en moyenne » et lointaine masque les réalités de la décennie à venir qui nécessitent un fort rattrapage en besoins liés à la décohabitation et au mal-logement.

Ainsi, sur la période courte à venir, à l'horizon 2030, les besoins seraient de l'ordre de :

- de 2,4 millions de logements en scénario central
- de 1,3 millions à 3,6 millions de logements pour les limites, basse et haute

Ce qui, certes sur une période plus courte mais encore avec un raccourci rapide, en vision de moyenne annuelle, donnerait :

- 345 000 logements/an en scénario central
- et de 182 000 à 514 000 logements/an pour les limites, basse et haute.



Cette vision en moyenne ne suffit pas à définir les flux à réaliser sur chaque période et en particulier pour la période courte dans laquelle nous sommes engagées d'ici 2030 et où les attentes sont les plus importantes.

Considérant que c'est le scénario central qui est le plus probable à l'horizon 2030, c'est celui sur lequel nous allons nous pencher plus précisément.

Le « après 2030 » devra être revu inévitablement en fonction des nouvelles études qui seront produites d'ici là, intégrant les évolutions internationales et sociétales en court et projetées ainsi que les nouvelles tendances démographiques générées par ces évolutions.

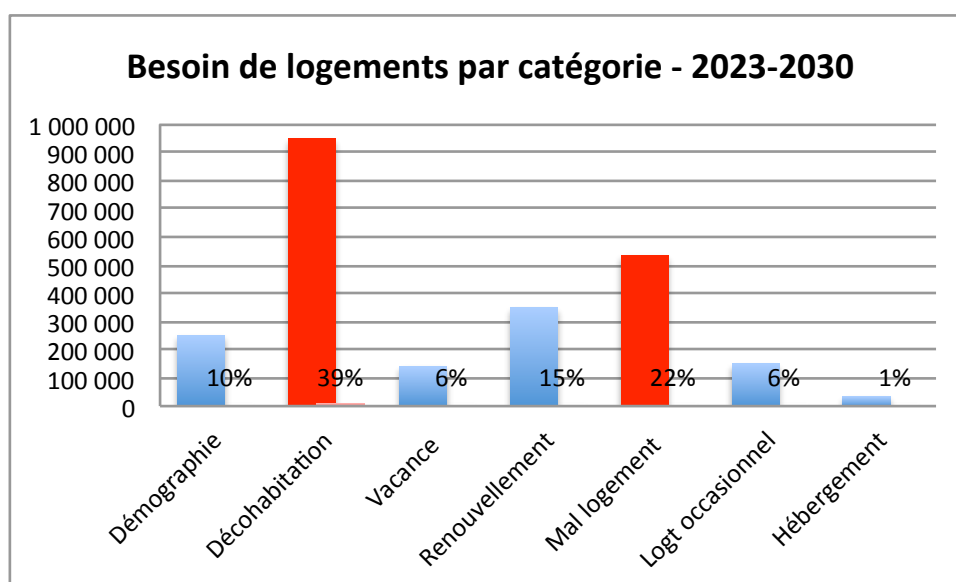
Synthèse des besoins par catégorie	2030 central		Type de besoin
Total évolution démographique	250 000	10%	Progressif
Total décohabitation	950 000	39%	Immédiat
Total vacance	140 000	6%	Progressif
Total renouvellement obsolésence	350 000	15%	Progressif
Total Mal logement - Retard à combler	535 000	22%	Immédiat
Total logt occasionnel	150 000	6%	Progressif
Total hébergement	35 000	1%	Progressif
TOTAL sur la période 2023-2030	2 410 000	100%	

La projection du besoin d'ici 2030 confirme l'urgence dès aujourd'hui de gérer le rattrapage d'une évolution sociétale qui est déjà en cours depuis plusieurs années.

Les besoins en décohabitation (1,4% de la population 2022) et ce qu'ils génèrent en sensation de mal-être général, cumulés aux besoins de résorption du mal logement (0,8% de la population 2022), représentent à eux deux près de 2/3 des logements à construire d'ici 2030.

A cela s'ajoute les besoins liés au surpeuplement, qui restent à évaluer plus précisément, et nous avons en cumul ce besoin sociétal immédiat qui par son ampleur, ressort dans les médias sous le terme de « crise du logement ».

Ainsi, le choix du flux à construire d'ici 2030 est une question de gestion du risque d'amplification d'une crise sociale et de la volonté d'y faire face avec efficacité et rapidité.



Les logements liés à la démographie et aux mouvements inter-régionaux étant à construire pour leur part dans la progressivité de leurs évolutions.

**« Le besoin sociétal immédiat par son ampleur, qui avoisine les 2/3 de la demande, ressort dans les médias sous le terme de « crise du logement ».
« Le choix du flux de logement à construire d'ici 2030 est une question de gestion du risque d'amplification d'une crise sociale et de la volonté d'y faire face avec efficacité et rapidité. »**

De la rapidité, il s'agit encore ici d'être honnête et pragmatique et de regarder la réalité de notre capacité à faire.

En effet, une opération d'aménagement a une durée comprise entre 10 à 20 ans, voire plus.

Une opération d'infrastructure lourde aura une durée de plusieurs dizaines d'années.

Pour bien faire, il faut du temps, les études amont fixent plus de 80% des dépenses des constructions à venir et induisent des modifications des espaces pour plus de 50 ans.

Une opération de construction, en fonction de sa taille et de sa complexité dure de 3 à 5 ans entre le montage, foncier ciblé, et la livraison, cette dernière phase étant celle qui importe aux personnes dans le besoin et en attente.

La phase du permis de construire à la livraison est de 2 à 3 ans. La durée des travaux est couramment de 1 à 2 ans pour la maison individuelle et le petit collectif, dans le respect des règles de l'art et du temps nécessaires aux matériaux pour prendre leur place et sécher convenablement.

Ainsi, aujourd'hui, ce qui sera livré dans les 2 à 3 prochaines années est déjà dans les programmations, sous condition de maintien des capacités de financement.

Par ailleurs, les mises en chantier ont été de 386 000 en 2021, 376 000 en 2022 donnant la mesure de la capacité du monde du bâtiment à produire.

Encore ici, des chiffres qui ne prennent en compte que la France métropolitaine, à voir les DROM (3%) et les COM (1%) ? Et qui ne prennent à priori pas en compte les logements « places d'hébergement » en résidence ?!

Sachant que si la tendance démographique actuelle se confirme et que le rattrapage des retards de la décohabitation et du mal logement est réalisé sur la période, les besoins vont se réduire et le monde de la construction neuve devra muter vers la réhabilitation et la rénovation du parc ou vers les besoins liés à la réindustrialisation du pays, à la restructuration, refondation et relocalisation du tissu industriel et aux infrastructures nécessaires à la transition énergétique et écologique donc d'autres types de construction.

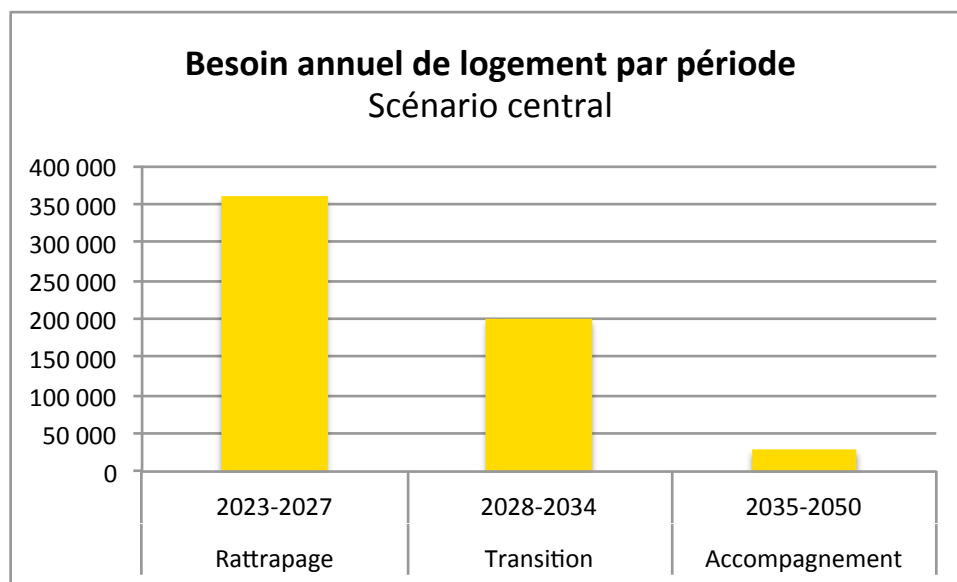
Ainsi, le flux annoncé par le ministre à 370 000 logements/an, si nous considérons qu'il évoquait les besoins pour la France entière de métropole et d'Outre-Mer et incluait tout type de logement, logement et « hébergement », semble être pertinent pour les 5 ans à venir, correspondant aux flux en cours, permettant un rattrapage assez court du manque actuel, même si toujours trop long pour les demandeurs, et permettant au secteur de l'immobilier de préparer sa mutation.

En résumé, quelque soit le scénario retenu, les besoins sur la période 2023-2050 peuvent être décomposés en 3 phases, une phase de rattrapage, une phase de transition puis une phase d'accompagnement de l'évolution combinée à venir, démographique et sociétale.

Les 3 phases de gestion de l'avenir

Scénario central	Rattrapage	Transition	Accompagnement	Total	
Période	2023-2027	2028-2034	2035-2050		
Durée période		5	7	15	27
Besoin annuel moyen	360 000	200 000	30 000		
Besoin cumulé par période	1 800 000	1 400 000	450 000	3 650 000	
<i>Période 2023-2030</i>	<i>1 800 000</i>	<i>600 000</i>		<i>2 400 000</i>	

Scénario haut	Rattrapage	Transition	Accompagnement	Total	
Période	2023-2027	2028-2034	2035-2050		
Durée période		5	7	15	27
Besoin annuel moyen	500 000	460 000	190 000		
Besoin cumulé par période	2 500 000	3 220 000	2 850 000	8 570 000	
<i>Période 2023-2030</i>	<i>2 500 000</i>	<i>1 380 000</i>		<i>3 880 000</i>	

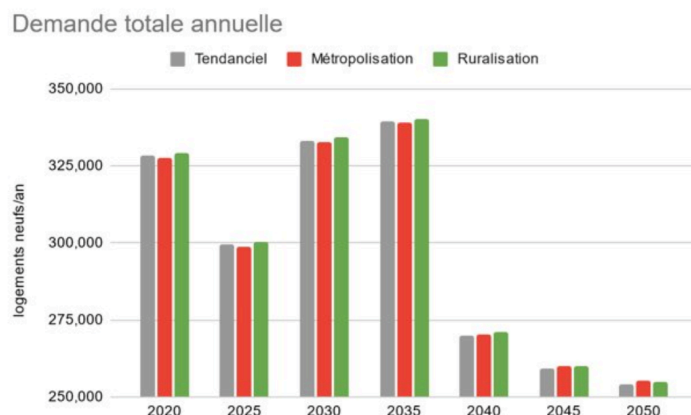


« Quelque soit le scénario retenu, les besoins sur la période 2023-2050 peuvent être décomposés en 3 phases, une phase de rattrapage, une phase de transition, puis une phase d'accompagnement de l'évolution combinée à venir, démographique et sociétale »

D'autres études déjà citées présentent également des paliers dans les besoins à venir de logements.

L'étude du cabinet ASTERES²⁴ présente un seul palier : De 400 000 logements/an pour les 5 prochaines années à 300 000 pour les années suivantes après avoir réglé la question des personnes sans logement.

L'étude du The Shift Project – Ecole des Ponts ParisTech²⁵ qui présente de fortes variations sur les 3 scénarii étudiés dans son analyse.



Etre dans le déni d'une réalité des plus probables en refusant de voir la baisse conséquente du besoin en construction de logements neufs dans les 5 à 10 ans à venir serait une folie.

Une erreur impardonnable qui nous conduirait dans le mur, vers une crise bien plus importante que celle que nous traversons aujourd'hui, car sans préparation par des transitions indispensables aux perspectives qui nous attendent, tout un pan de l'économie sera mis à mal avec toutes les conséquences sociales qui en découleront.

Alors, faut-il aller dans le mur ou préparer l'inéluctable ?

Si les tendances démographiques et sociétales se maintiennent, la transition est inévitable et il faut la préparer.

Il faut préparer cette éventualité très forte tout en restant vigilant aux mutations possibles et donc surveiller les indicateurs et raisonner en plan glissant permettant de voir à 10 ans tout en gardant la souplesse d'engager des modifications douces.

La préparer, c'est penser plus large, penser aménagement du territoire car en réalité, loger n'a de sens qu'avec des activités de vie, des services de proximité et les infrastructures les reliant les unes aux autres.

Ces activités de vie de proximité ont multiples fonctions, habiter au sens large, travailler, se recréer, et (se) protéger.

Elles ne peuvent s'alimenter que par des flux d'autres activités très éloignées nécessaires aux approvisionnements de cette vie de proximité qui en dépend.

Ces flux imposent des infrastructures et des équipements qui nécessitent des programmations d'études et de constructions sur un temps long, comme les voies d'accès pour les flux logistiques, les infrastructures de production d'énergie, de gestion de l'eau, de gestion des déchets, etc...

²⁴ Etude économique cabinet ASTERES pour EMERIA – Juin 2022

²⁵ Etude sur le besoin en logements neufs – Ecole des Ponts ParisTech – Juin 2021

Le préparer, ce n'est surtout pas confondre vitesse et précipitation.

Vitesse, car la nécessité est à court terme démographique et surtout sociétale.

Vitesse, car elle nous est imposée par la transition énergétique et la transition dans notre rapport à l'eau, de son cycle de la captation à son usage, puis son traitement.

Vitesse, car il est nécessaire pour tous aujourd'hui de réinterroger notre rapport à l'écologie. Le droit de penser l'écologie appartient à tous, au même titre que la liberté de pensée sur l'art ou la culture qui dans le domaine de l'urbanisme, de Le Corbusier à Camillo Sitte²⁶, a contribué de manière significative à modeler l'espace dans lequel nous vivons aujourd'hui.

Cette liberté est transpartisane.

Cette liberté permet à l'écologie d'avoir ses courants de pensée.

Cette liberté fondamentale est gage de démocratie.

Pour autant, ses courants de pensée ne doivent en aucun cas se positionner comme une idéologie qui aurait une fin en soit, au risque de basculer dans l'autoritarisme et de chercher à imposer des privations de liberté à ceux qui ne seraient pas alignés sur leur vision.

Penser l'écologie est une nécessité de société, un fait inhérent à la survie de notre monde.

Aujourd'hui, il nous faut capitaliser sur le consensus du besoin de sobriété.

Nous devons pour cela collectivement adopter une démarche systématique de sobriété sans aller jusqu'au blocage par des impositions brutales qui remettent en cause les enjeux des autres transitions fondamentales que sont notamment celles relatives au social et à l'énergie.

L'écologie se doit d'être accompagnante.

L'indispensable besoin de sobriété fait consensus dans tous les domaines afin d'en finir avec la création de gaspillage renouvelée par des pratiques du passé à bannir définitivement.

Puis des actions plus profondes seront à développer.

Elles seront entraînées par les mouvements précédents.

Mais l'écologie ne doit pas être le préalable car le mettre comme condition première de transition est facteur de blocage et il n'a pas de raison de l'être tout simplement compte tenu de l'impact réel sur les actions à mener dans le court terme. Comme va le montrer la suite de ce chapitre.

La première des urgences, qui, elle, est véritablement de très court terme, est aujourd'hui sociétale, avec un véritable risque d'explosion sociale que la conjoncture économique actuelle a fait apparaître au grand jour.

Ensuite les enjeux sont énergétiques, démographiques et écologiques car, même si faisant parti du problème sociétal, ils n'auront par leurs natures que des effets à moyen et long terme compte tenu de l'inertie des modifications en cours qui ne verront leurs effets que bien plus tard.

²⁶ Les 2 grands courants de pensée urbanistique du milieu du 20^{ème} siècle : Les fonctionnalistes dont la figure la plus connue est Le Corbusier, les Culturalistes dont les représentants les plus connus sont Camillo Sitte et Ebenezer Howard.

Alors, à ce stade, nous pourrions dès maintenant nous interroger sur les :
Pour qui faire du logement ? Quelle typologie, quelle surface ... ?
Où ?
Comment ? Quelle forme urbaine ?
Comment les financer ?
Etc...

Il est trop tôt, cela viendra dans un autre chapitre car il est nécessaire de ne jamais oublier que loger est une chose, habiter en est une autre et que pour vivre il faut habiter, loger seul isolé dans un désert d'activités et de ressources, c'est mourir inéluctablement.

Mais avant cela, quelles sont les conséquences sur le besoin global en foncier de ce besoin de logement ?

« Préparer l'avenir, c'est penser plus large, penser aménagement du territoire car en réalité, loger n'a de sens qu'avec des activités de vie, des services de proximité et les infrastructures les reliant les unes aux autres. »

Du logement au besoin de foncier.

Habiter, c'est circuler, travailler, se développer, s'instruire, aller à l'école et au lycée, faire du sport, aller au cinéma, faire ses courses dans tout type de commerces, de l'alimentation aux vêtements, etc... autant de besoins qui conditionnent la qualité de vie de proximité et l'attractivité des territoires.

Ces besoins fondamentaux imposent des bâtiments, des locaux et des infrastructures dédiées consommateurs d'espaces et donc de foncier.

Cela relève de l'urbanisme et bien plus largement de l'aménagement du territoire qui est la clé de la cohérence des actions à mener.

Alors qu'en est il du besoin global de foncier ?
Comment les estimer ?

L'estimation du besoin en foncier : Méthodologie

L'objectif étant à ce stade de déterminer le besoin en foncier nouveau, et donc d'artificialisation, engendré par les besoins d'habiter, seuls 2 scénarii à l'horizon 2050 sont étudiés, le central car le plus probable et le scénario haut car il va donner la limite maximale envisageable.

L'estimation est basée sur la donnée de départ qui est le nombre de logement à terme de chaque scénario.

Ensuite, un taux de renouvellement de la ville sur la ville, compris entre 19% et 34% suivant les scénarii est pris en compte.

Le nombre total initial déduit du nombre de logement reconstruit sur la ville détermine le nombre de logement à construire sur du nouveau foncier.

La densité affectée à ce nombre de logement à construire sur du nouveau foncier détermine la surface nouvelle artificialisée pour les seuls logements.

La densité prise en compte est celle relative à la surface d'habitat.

A cela, il est ajouté les surfaces nécessaires à la construction des bâtiments d'activités, de services et des infrastructures.

L'UNAM propose la méthode du CEREMA, Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, et fait le choix de prendre une densité de calcul de 25 Logts/ha et l'ajout des surfaces nécessaires liées aux activités, aux services et aux infrastructures sur la base de 50% du besoin de foncier pour le logement.

D'autre part, l'étude réalisée à partir des données de l'agence Topos sur la métropole d'Orléans, à égale besoin en nombre de logements et à ratio identique de logts/ha en zone d'habitat, montre que les surfaces d'activités, de services et d'infrastructure correspondent à 48% du besoin en logement.

Mais la densité est, là encore, une notion à préciser car les études n'indiquent pas, ou pas clairement de quelle densité il s'agit.

La densité est en effet très variable en fonction des surfaces à laquelle on rapporte le nombre de logements.

A titre d'exemple, l'agence TOPOS²⁷ présente ainsi les différentes typologies de surface.

Typologie répartie en 3 niveaux

ESPACE DE NATURE	ESPACE AGRICOLE	ESPACE AMÉNAGÉ	
Milieu boisé :	Culture de plein champs :	Habitat :	Réseau de communication :
<i>boisement; bosquet</i>	<i>espace de diversité de culture forte; espace de diversité de culture faible</i>	<i>individuel très dense; individuel moyennement dense; individuel peu dense; habitat de centralité; ensemble collectif; habitat isolé</i>	<i>grand axe routier; route secondaire structurante; voie ferrée</i>
Milieu à végétation arbustive :	Culture spécialisée :	Espace vert :	Zone en mutation :
<i>lande ligneuse; alignement/haie</i>	<i>maraîchage/serre/vigne/horticulture</i>	<i>parc et jardin; accompagnement d'équipement/d'habitation/d'activités</i>	<i>chantier; friche urbaine; terrain vacant</i>
Hydrologie :	Surface en herbe :	Zone d'activités industrielles ou commerciales :	Équipement :
<i>plan d'eau; cours d'eau</i>	<i>prairie/pâture/jachère/fourrage</i>	<i>activité dispersée; zone d'extraction/dépôt de matériaux; zone commerciale; zone d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires</i>	<i>routier; ferroviaire; fluvial; aéroportuaire; sportif et de loisir; social et culturel; culturel; d'enseignement; de santé; administratif</i>
NIVEAU 1	Niveau 2	Niveau 3	

Ainsi, en prenant l'exemple de la métropole d'Orléans, la densité sera très variable en fonction du rapport pris en compte :

- de 4 logts/ha si le rapport est le nombre de logement sur la surface totale de l'aire métropolitaine.
- De 11 logts/ha si nous considérons la densité dans l'aire aménagée
- Et de 26 logts/ha si nous restons sur la surface d'habitat.

Pour la ville d'Orléans, la plus dense de la métropole, nous passons de 24 logts/ha pour l'ensemble de la ville à 73 logts/ha sur la seule surface d'habitat.

Et pour Saint Cyr en Val, la moins dense, nous passons de 0,3 à 9,5 logts/ha.

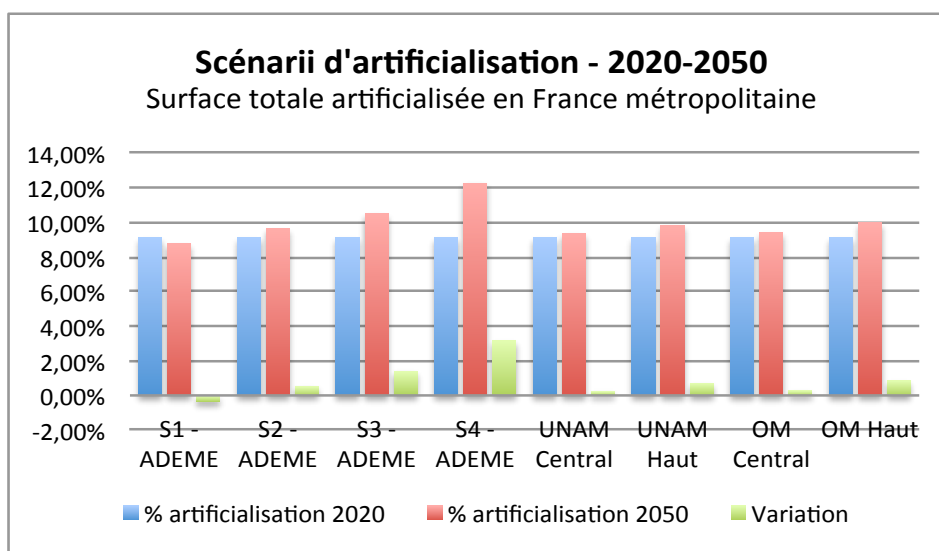
Niveau 1	Niveau 2	Surface en ha	Part en %
espace agricole	espace de culture specialisee	315	7 %
	espace de culture de plein champs	1 346	30 %
	surface en herbe	257	6 %
espace de nature	boisement	1 533	35 %
	milieu a vegetation arbustive	368	8 %
	hydrologie	53	1 %
espace aménage	reseau de communication	103	2 %
	habitat	149	3 %
	equipement	34	1 %
	zone d activites industrielles ou commerciales	140	3 %
	espace vert	138	3 %
	zone en mutation	6	0 %

Saint Cyr en Val – Agence d'urbanisme TOPOS

²⁷ Agence d'urbanisme d'Orléans www.agence.urbanisme@topos-urba.org

L'ADEME présente par ailleurs une estimation de besoin en foncier pour les 4 scénarii de son étude « Transitions 2050 - Choisir maintenant – Agir pour le climat ». Ces 4 scénarii (De S1 à S4) définissent des objectifs de société qui impactent directement les estimations des besoins. Les appellations des scénarii et leurs objectifs peuvent laisser interrogatif. ils ont la vertu de poser le débat, en résumé :

- S1 - Génération frugale :
 - Frugalité choisie mais aussi contrainte
 - Limitation forte de la construction neuve
 - Démétropolisation
- S2 - Coopérations territoriales :
 - Economie du partage
 - Rénovation massive avec une évolution graduelle des modes de vie
 - Reconquête démographique des villes moyennes
- S3 – Technologies vertes :
 - Plus de nouvelles technologies que de sobriété
 - Déconstruction-Reconstruction à grande échelle de logements
 - Métropolisation
- S4 – Pari réparateur :
 - Sauvegarde des modes de vie actuels de consommation de masse
 - Maintien du rythme actuel de la construction neuve et multiplication des équipements
 - Etalement urbain



Les scénarii intitulés « OM central » et « OM Haut » dans le graphique ci-dessus sont ceux établis avec les ratios constatée sur Orléans Métropole.

Mais sur une autre réalité, la lecture en rapport avec la surface totale de la France métropolitaine seule, et de manière encore plus faible après avoir inclus les DROM-COM, montre que dans 6 des 8 scénarii étudiés l'artificialisation à l'horizon 2050 sera de moins de 1% du territoire, soit une surface extrêmement marginale qui laisse une immense place à la nature.

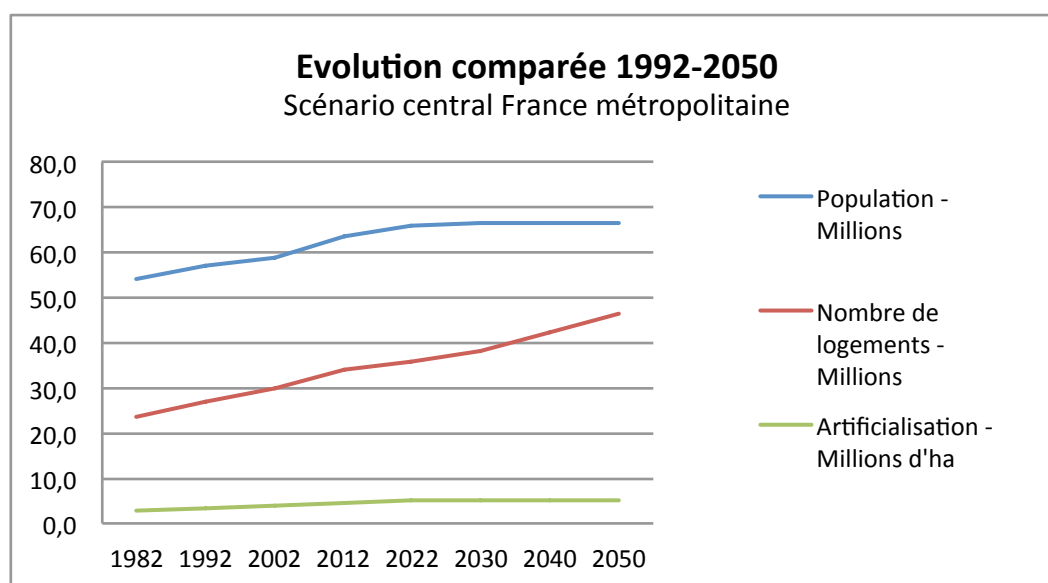
2 scénarii de l'ADEME, qui ne semblent pas souhaitables ni envisageables dépassent 1% au niveau de la France métropolitaine :

- Le scénario S3 - Technologies vertes qui donne 1,4% d'augmentation d'ici 2050
- Le scénario S4 – Pari réparateur qui donne 3,15% d'augmentation d'ici 2050

« Dans tous les scénarii envisageables, l'artificialisation à venir sera de moins de 1% du territoire d'ici 2050, France métropolitaine et DOM-COM, soit une surface extrêmement faible qui laisse une immense place à la nature. »

De plus, l'absolue nécessité de la sobriété est déjà intégrée par les acteurs de l'aménagement du territoire et de l'habitat depuis de nombreuses années.

De nombreux éco-quartiers en portent témoignage et le graphe suivant illustre la très faible croissance de l'artificialisation au regard de la croissance marquée du nombre de logements.



Alors ce pose la question de la véritable raison d'être et des enjeux du pressing permanent, de cette volonté affirmée de limitation du foncier.

Du foncier à la dépendance

Devant le courant de pensée porté par les médias, face à la peur agitée en dogme et l'anxiété latente qu'elle produit, quel est l'enjeu de l'artificialisation ?

Quel enjeu a-t-elle sur notre dépendance ?

Quelle réalité a-t-elle sur le climat ?

La dépendance

Notre dépendance envers de nombreuses ressources fondamentales nous impose de chercher à réduire l'incertitude liée à notre environnement.

Ainsi, afin de nous affranchir le plus possible du contrôle exercé par des acteurs extérieurs, nous devons identifier nos dépendances et maintenir nos partenariats stratégiques avec des groupes d'intérêts dont dépendent les ressources dont nous avons besoin²⁸.

Notre dépendance peut être énergétique, alimentaire, en eau, en ressources en matières premières etc...

Par exemple, du point de vue alimentaire, même si la France est le 6^o exportateur mondial de produits agro alimentaires, le 4^o de produits alimentaire et le 8^o exportateur agricole nous permettant de dégager un excédent commercial dans ce domaine, nous ne disposons pas de tous les produits nécessaires pour leur production et nous sommes dépendants d'importations, notamment en matières premières à des niveaux de 30% à 90% en fonction de leur nature, allant de l'engrais aux énergies fossiles indispensables aux outils de production et à l'alimentation animale.

Ainsi, cette dépendance nécessite de s'interroger et d'en évaluer son niveau afin d'être en mesure de la maîtriser au mieux.

Alors, afin d'avoir une première vision macro de ce niveau, quel indicateur général de la dépendance humaine utiliser ?

Les indicateurs globaux que sont la biocapacité et l'empreinte écologique semblent des plus intéressants.

C'est donc à partir de ceux-ci que nous allons mesurer l'impact de l'artificialisation sur notre indépendance.

La biocapacité

La biocapacité d'une zone biologiquement productive donnée désigne sa capacité à générer une offre continue en ressources renouvelables et à absorber les déchets découlant de leur consommation, compte tenu des technologies et de la gestion des ressources en vigueur.

²⁸ *Théorie de la dépendance envers les ressources – Pfeffer et Salancik (1978)*

L’empreinte écologique :

L’empreinte écologique est un indicateur et un mode d’évaluation environnementale qui comptabilise la pression exercée par les hommes sur les ressources naturelles et les « services écologiques » fournis par la nature.

Le professeur britannique Colin Fudge propose une définition simple : pour lui, l’empreinte écologique est « la superficie géographique nécessaire pour subvenir aux besoins d’une ville et absorber ses déchets ».

Pour l’OCDE il s’agit de la « mesure en hectares de la superficie biologiquement productive nécessaire pour pourvoir subvenir aux besoins d’une population humaine de taille donnée ».

Quelques repères :

En 2014, un Français avait besoin de 4,7 hag pour maintenir son niveau de vie. Cette année là, si tous les humains avaient consommé autant qu’un Français, il aurait fallu disposer de 2,79 planètes ;

L’empreinte écologique était de 4,8 en 2019.

hag : hectares globaux. L’hag est l’unité de mesure de l’empreinte écologique et de la biocapacité

Estimation de la part d’augmentation de notre dépendance due à l’augmentation de l’artificialisation : Méthodologie

A la date d’aujourd’hui et à l’horizon 2050, à partir de la biocapacité et de l’empreinte écologique, nous pouvons déterminer le déficit écologique.

La biocapacité calculée en 2019 pour un habitant français était de 2,7 hag.

Sachant que cette année là, compte tenu de son mode de vie, le besoin biologique, représenté par son empreinte écologique, est de 4,4 hag pour un français.

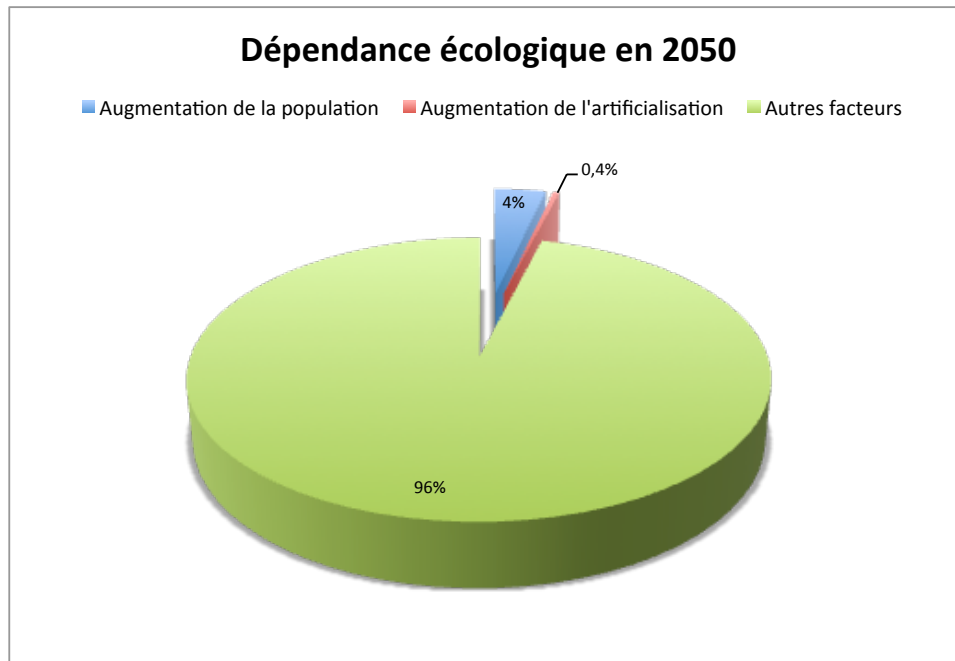
Le taux de sa dépendance est le rapport entre le déficit en biocapacité disponible et son besoin en empreinte écologique.

D’ici 2050, la biocapacité aura diminué au prorata de l’artificialisation calculée sur la base des scénarios central le plus probable.

Et, dans le même temps, en considérant dans cette étude macro le maintien des modes de consommation actuels, l’empreinte écologique aura augmenté au prorata de l’augmentation de la population.

L’augmentation de notre dépendance due à l’artificialisation et à la démographie est donc la différence des rapports de dépendance d’aujourd’hui et de 2050.

La part des deux facteurs d’augmentation dans la dépendance est ensuite évaluée par neutralisation de l’un ou de l’autre dans les projections.



« L'analyse montre qu'en France, Métropolitaine et d'outre-mer, l'impact réel des besoins d'usage pour l'habitat d'ici 2050 sera de moins de 1% du total des sols de notre territoire national et son impact sur notre dépendance de moins de 0,5%. »

A la vue de ces résultats, prenons le temps de la réflexion pour bien faire.

Car, si d'une part, il est certain que les effets du réchauffement climatique sont très visibles, et de manière spectaculaire, avec des incidences directes et immédiates sur nos vies aujourd'hui. D'autre part, il est certain que le fait de l'utiliser pour alerter sur les enjeux de le limiter permet une prise de conscience salutaire pour être plus vertueux dans l'usage des énergies fossiles qui dégagent du GES.

Cependant, la sur-médiatisation de l'aspect écologique du problème présente le côté néfaste que l'on constate malheureusement très souvent aujourd'hui de masquer au plus grand nombre les premiers sujets qui sont le besoin social et la transition énergétique.

De ce fait, bon nombre de solutions écologiques ne répondent pas et même vont à contre sens de ces enjeux bien plus majeurs pour notre avenir le plus proche.

Le ZAN en est le parfait exemple.

Pour la France métropolitaine, le sujet de l'artificialisation des sols représente sur la période qui nous amènera au palier de croissance démographique à l'horizon 2050, une augmentation de moins de 1% de la surface du pays.

Ce palier marque un arrêt et sera suivi de l'amorce de la décroissance démographique.

Ainsi, en réalité l'artificialisation n'a que très peu d'impact fondamental sur notre avenir proche ou à long terme et conduit pourtant dès aujourd'hui à proposer des modes d'interventions conduisant à une organisation de nos vies qui va amplifier nos difficultés actuelles et à venir.

L'impact de l'artificialisation est de moins de 0,5% dans notre dépendance écologique. Il est donc marginal et la doctrine du ZAN et ses conséquences sont totalement démesurées au regard des enjeux sociétaux qui sont déjà présents et qui sont à traiter véritablement dans l'urgence afin d'éviter le risque d'une dégradation sociale d'ampleur²⁹.

Le changement climatique que nous percevons aujourd'hui est en réalité la conséquence de ce qui est en cours. Il est dû aux décisions du passé et ne pourra être éliminé rapidement. Les effets provoqués par des situations amorcées de longue date ne pourront pas disparaître du jour au lendemain, et les effets des actions menées aujourd'hui ne pourront donc être visibles rapidement par la population, compte tenu de l'inertie des phénomènes.

Les actions de court terme ne modifieront les choses que dans 100 ans. Alors ne peut-on pas prendre quelques années de réflexion face à cette réalité ? Ne peut-on pas prendre 2 à 3 ans pour bâtir une perspective de moyen et long terme sereinement, sans pression négative d'agitation de peur primaire ?

Car en réalité, les énergies fossiles auront disparu dans 50 à 70 ans, et l'effet sur le réchauffement des GES qu'ils produisent, compte tenu de leur durée de vie dans l'atmosphère d'une centaine d'années aura donc disparu dans moins de 200 ans sans avoir détruit l'humanité.

Mais dans moins de 50 ans, nous serons confrontés à des crises bien plus graves que celle du seul réchauffement climatique qui n'en sera qu'un des facteurs mais pas le plus déterminant, notamment au regard des enjeux majeurs sociétaux et de transition énergétique.

Durées de vie des GES :

(Source Agence parisienne du climat)

- Dioxyde de carbone : 100 ans

- Méthane : 10 ans avec cependant un potentiel de réchauffement 20 à 25 fois plus élevé que le Dioxyde de carbone

- Protoxyde d'azote : 120 ans

- Halocarbures (Gaz réfrigérants, propulseurs d'aérosols...): 50000 ans. Responsable de 10% de l'effet de serre anthropique

Ainsi, l'étalement urbain qui est la justification mise en avant du ZAN, est en réalité très limité à l'échelle du territoire et n'est pas le problème fondamental de l'avenir.

Le problème est la manière dont il est fait.

Fait en pensant trop souvent zonage d'abord ! En pensant mon domaine d'activité d'abord !

En pensant bien trop souvent en mode « silo » !

²⁹ Exemples de 2 communes de l'Orléanais : l'une avec un taux SRU de 11% qui se trouve dans l'impossibilité de rattraper son retard par manque de disponibilité de foncier avec le blocage ZAN, l'autre en voie de paupérisation car la décohabitation et le vieillissement avec le sous-peuplement généré par logement diminuent les ressources de ses administrés et le ZAN bloquant le développement pour accueillir de nouvelle famille ne permet pas de compenser les diminutions de potentiel économique global de la commune.

Cela a créé d'immenses zones dédiées pour chaque fonction, zone d'habitat, zone commerciale, zone industrielle ... qui imposent de nombreux déplacements.

Il n'a pas été suffisamment pensé en « habitat d'abord » avec ce que l'habitat prend en considération dans son ensemble, logements, déplacements, commerces, administrations, sports, etc...

Il a été trop souvent fait en imposant une mobilité pendulaire ou triangulaire³⁰ disproportionnée, quasi au même coût que le logement, énorme en dégagement de GES et non soutenable dans le contexte de transition énergétique forcée dans lequel nous sommes entrés.

Pour beaucoup, le coût de mobilité est égal, voire supérieur aujourd'hui à celui de l'usage du logement.

Pour beaucoup, la part de la mobilité va croître et le gain des traitements thermiques (Isolation...) des bâtiments ne sera pas la hauteur pour compenser cette augmentation.

C'est la dynamique de l'habitat qui est en jeu et non son étalement.

La décentralisation avec la revitalisation des communes situées hors des grandes métropoles est une piste d'avenir, notamment avec l'enjeu de production par du renouvelable qui pour être efficace doit se situer au plus près des lieux de consommation afin d'éviter au maximum les pertes en ligne dues au transport.

De plus, vouloir limiter jusqu'au blocage l'artificialisation du foncier est à côté de l'enjeu global car le raisonnement au territoire ne tient pas dans de très nombreux cas.

Les zones actuellement artificialisées ne sont pas situées dans les zones où les besoins de revitalisation sont nécessaires.

Le blocage de l'usage libre et cependant raisonné en sobriété du foncier va donc être un véritable frein à la revitalisation et la dynamisation nécessaire du territoire pris dans son ensemble.

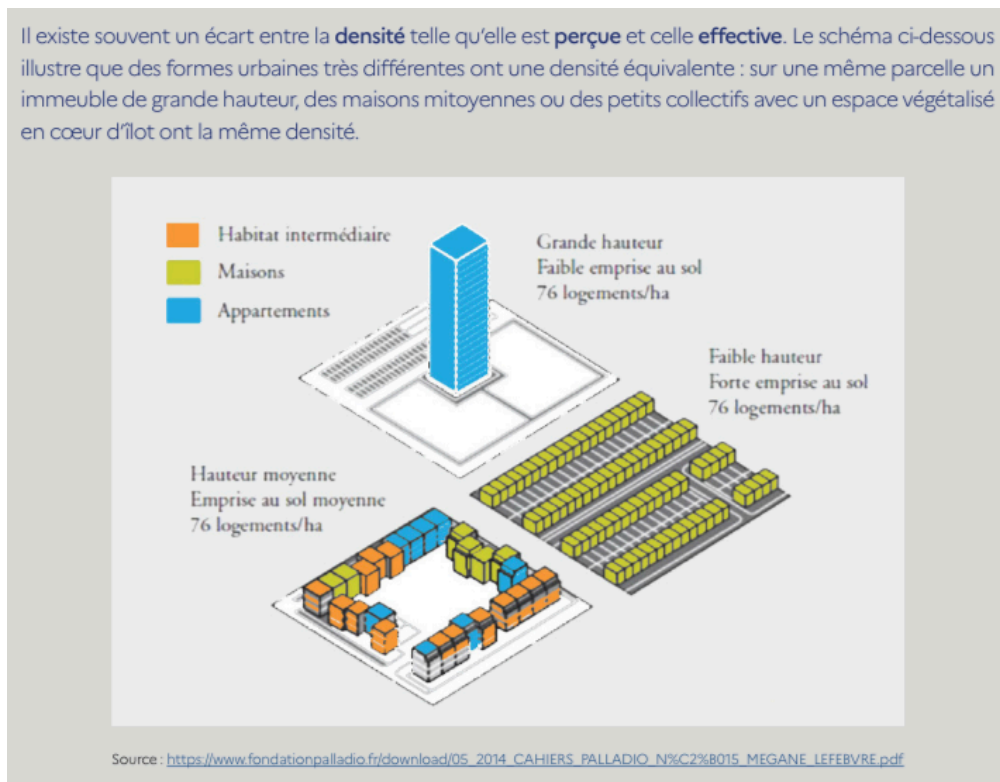
De plus, toute action d'aménagement est à considérer au regard des spécificités de chaque territoire, urbain, rural, de montagne, de bord de mer... et d'outre-mer avec ses particularités multiples, et être pensé sans opposer les uns aux autres mais en synergie et respect culturel de chacun.

C'est également un véritable enjeu de qualité de vie dans les métropoles afin d'éviter la saturation par une densité trop importante, non souhaitable pour beaucoup, voire non soutenable.

Quelle est la vision de chacun sur ce qu'est la bonne densité souhaitable !

Cette vision de l'espace dans lequel nous souhaitons vivre est un véritable enjeu de société. A densité équivalente, dans quelle morphologie urbaine souhaitons nous vivre.

³⁰ Déplacements triangulaires : Mobilités Domicile-Travail-Tiers lieu d'activités diverses. Le déplacement pendulaire est, comme un pendule, le fait de faire plusieurs allers-retours dans la même journée sur le même parcours.



Par ailleurs, si les friches sont un enjeu de sécurité à porter par les propriétaires et un enjeu de qualité urbaine à porter par les communes, se pose la question de savoir qui va porter la responsabilité et les coûts de dés-artificialisation ?

La densification de l'habitat va provoquer également l'augmentation des besoins d'approvisionnement en énergie et en marchandises alors que les coûts de transports augmentent (transport de l'énergie donc plus de déperditions et transport des marchandises imposant des flux et des plates formes de proximité toujours plus importantes)

La limitation à l'extrême du foncier qui n'aura qu'un très faible enjeu écologique, aura ainsi un impact sociétal des plus important avec des conséquences majeures dans les 50 ans à venir.

Nos actions doivent être pensées au regard de l'évolution de la population et du déclin des capacités énergétiques de nos modes de production actuelle avec la disparition des énergies fossiles.

Pour finir, l'idée qu'une construction dense est économique est contre-intuitive.

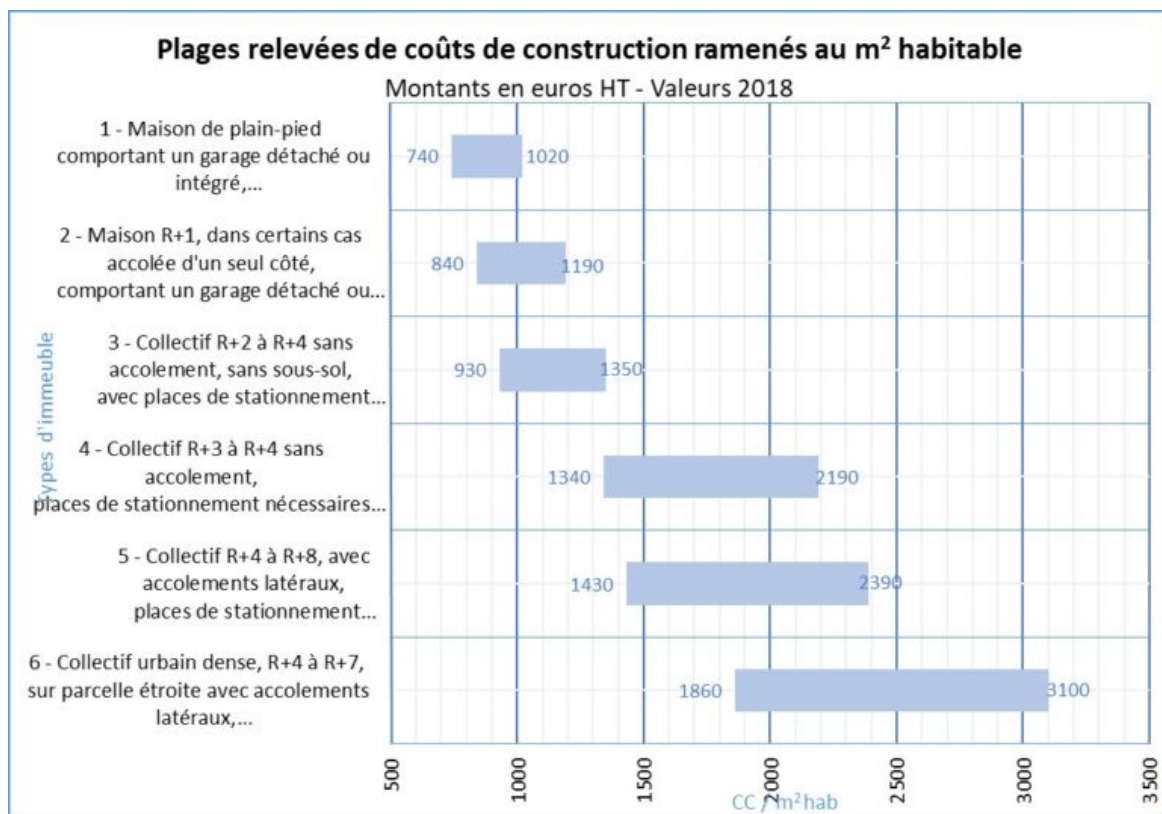
En effet les bâtiments de grandes densités et donc avec de nombreux étages imposent :

- A la construction : Des structures et fondations surdimensionnées pour tenir compte des descentes de charge des étages supérieurs. Des équipements du type ascenseurs, de la ventilation mécanique contrôlée, des réseaux de chauffages à fortes déperditions ... Des aménagements de voirie et d'espaces extérieurs importants. De nombreux niveaux de sous-sol sur bétonnés.

- En exploitation, le renouvellement des composants sur l'ensemble du bâtiment. Là où les deux autres modes d'occupation de l'espace permettent des interventions successivement par petits blocs ou par maison permettant d'étaler les interventions, de gérer à moindre coût en les planifiant dans le temps et donc bien plus facile à gérer dans la durée.
- De même en phase de démolition pour la gestion des relogements, les options petit bloc et maison permettent d'étaler dans le temps les reconstitutions, et donc de limiter les coûts de vacances et de lisser les coûts des démolitions pouvant être successives et fractionnées avec des périodes de plusieurs années sans interventions entre démolitions.

L'étude présentée ci-dessous³¹ montre l'impact direct du coût de construction avec la typologie retenue. Il s'agit ici uniquement des coûts globaux de construction, incluant l'ensemble des dépenses liées aux études, contrôles et travaux.

L'impact du coût du foncier n'est donc pas pris en compte à ce stade dans les coûts présentés.

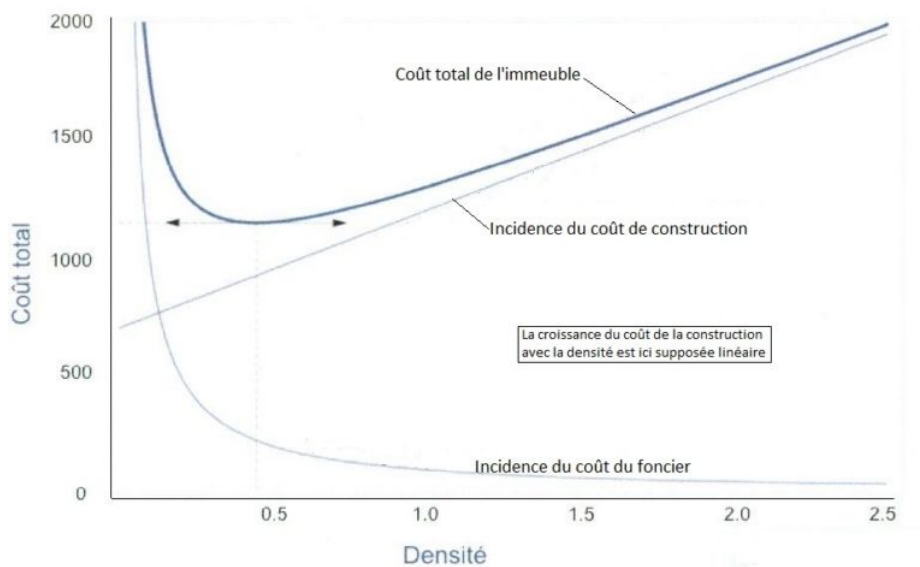


Cette même étude met également en évidence que, pour chaque valeur de foncier, il existe un coût optimal total d'opération, pour lequel l'augmentation du coût de construction est compensée au mieux par la réduction de l'incidence du coût du foncier.

³¹ Des coûts de construction très différents selon le type d'immeuble de Arnaud Bouteille – Décembre 2019 – Politique du logement.com

Formation d'une densité économiquement optimale

Un exemple pour un terrain au prix de 100€/m²

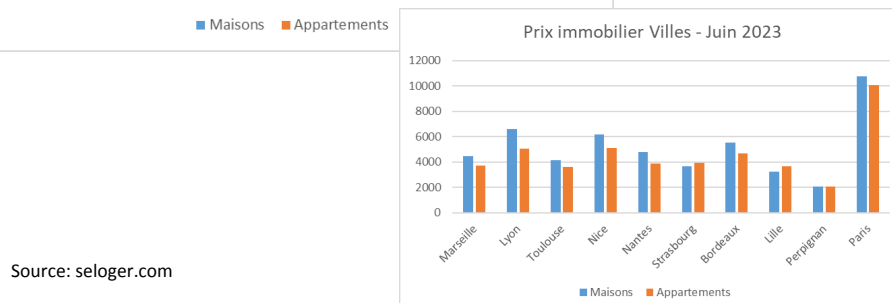
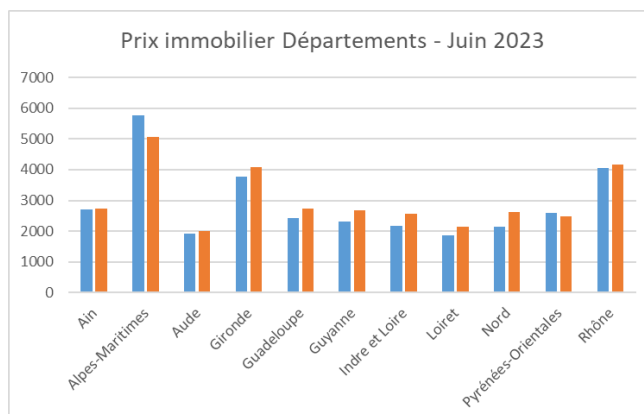


Cette optimisation économique explique que dans de nombreuses situations, les demandes de permis de construire n'utilisent pas toute la densité autorisée.

Les relevés des prix de l'immobilier ci-dessous illustrent le côté contre-intuitif et le jeu des coûts du foncier au regard des coûts de construction.

Pour les départements présentés, les Alpes-Maritimes et les Pyrénées-Orientales se démarquent avec des tendances inverses aux autres départements.

Pour les villes, ce sont Strasbourg et Lille qui se démarquent avec des tendances inverses aux autres villes.



Source: seloger.com

Dépendance et liberté

L'aménagement du territoire, puis l'urbanisme ne sont-ils pas les clés pour une vision de long terme permettant la gestion sereine car stabilisée du court et du moyen terme.

Cette première question en appelle de nombreuses autres.

Quelle part de centralisation et de décentralisation ? Ou dit autrement, Quelle part de liberté locale ?

Quel pouvoir local pour permettre de développer ou à minima maintenir l'attractivité des communes tout en préservant les enjeux d'aménagement plus large indispensable à leur approvisionnement ?

Quel scénario d'aménagement retenir, acceptable par la société et soutenable du point de vue économique, énergétique et écologique ? Quelles combinaisons de scénarios ?

Parmi ceux de ParisTech : Statuquo, ruralisation, métropolisation avec l'affirmation dans les actes d'un des axes fondateurs de la Maptam³², rappelé dans le rapport du Sénat³³ du 11 juin 2021 du rôle de la métropole de « développer les coopérations entre les métropoles et leurs territoires voisins ».

Ou ceux de l'ADEME, du « génération frugale », « coopérations territoriales », « Technologies vertes » ou du « Pari réparateur » ?

Ou d'autres encore ?

Quel modèle de vie souhaitons nous ?

Car de ce choix de modèle, de modèles, jaillira la politique d'aménagement du territoire.

Ensuite, ces questions de fond tranchées viendront les questions des moyens humains et financiers soutenable aussi bien en investissement qu'en fonctionnement, et des questions sur les modalités de leur réalisation telles que quelles formes urbaines, quelles architectures, etc...

Pour l'heure.

Quelles sont les actions à mener dans l'urgence ?

Un tri est à faire dans les propositions.

Les premières seront celles qui libèrent, qui ne freinent pas les besoins à court terme, les actions à mener sur l'indispensable première période de rattrapage ?

Celles qui permettront d'envoyer au plus tôt des signaux forts par des mesures qu'il est possible de prendre à très court terme et qui auront un impact immédiat dans les stratégies des acteurs de l'immobilier au sens large.

Ce sont des questions de volonté politique et de préparation argumentée sur des faits, et non de postures de groupes et de lobbies relayés par des médias friands de polémiques, et des questions de gestion de la communication devant accompagner ses nécessaires évolutions.

³² Maptam : Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles

³³ Sénat - Rapport d'information n°679 (2020-2021) du 11 juin 2021

A mon sens, les premières mesures non exhaustives bien évidemment devraient être :

De poser clairement deux préalables.

L'aménagement du territoire comme chef de file des transitions.

Afin d'avoir un pilotage cohérent et global, le préalable est de placer l'aménagement du territoire comme chef de file de ces transitions.

Car comme nous l'avons vu à maintes reprises, la question du logement est avant tout une question d'aménagement du territoire.

La question du logement ne peut être traitée qu'avec un regard élargi aux activités de vie, aux services, équipements publics et infrastructures qui font que le logement devient avec son environnement un lieu d'habitat.

L'habitat étant l'espace de vie de chacun tous les jours, c'est donc un sujet de société.

Il ne peut donc être réduit aux seules questions économiques et écologiques et doit faire débat d'une manière beaucoup plus large en interrogeant notre rapport à la morphologie et à la densité urbaine, aux relations d'interdépendances entre métropoles, communes périphériques et monde rural.

C'est également parce que c'est un sujet global d'aménagement du territoire que c'est un sujet qui impacte l'économie et donc l'activité des entreprises bien au delà des seules entreprises actives dans le logement.

Ce sujet concerne toutes les entreprises du monde de la construction, de l'immobilier en particulier mais également toutes les entreprises en général car elles ne peuvent se développer que si chacun de leurs collaborateurs dispose d'un habitat lui permettant de s'implanter et de s'épanouir.

Le lancement d'une évaluation sur les objectifs de logements à construire d'ici 2030 qui fait consensus

Car aucun responsable sérieux ne peut diriger / gouverner dans le brouillard des chiffres actuels qui ne permettent pas de réaliser des budgets viables.

Et donc, par manque de visibilité, pousse par principe de précaution prudentiel à des restrictions budgétaires et donc d'action.

La crédibilité ne peut s'appuyer que sur des projections chiffrables afin d'établir des budgets soutenables.

Des budgets et des modes de financement qui doivent raisonner en globalité et inclure à ceux du logement, ceux des activités, services et infrastructures sans lesquels le logement ne pourra pas être un véritable habitat au service de l'humain.

Des budgets qui doivent également prendre en compte les besoins en infrastructures régionales, interrégionales et nationales qui vont permettre au local d'assurer son développement au sein du monde global qui dépasse les limites de son seul territoire.

Après ces deux préalables, de prendre des mesures concrètes à portée immédiate. Des mesures qui permettront des déblocages rapides de nombreux freins et permettront de relancer les projets à l'arrêt et d'en engager de nouveaux sur des bases stables et durables.

Le foncier:

Compte tenu de l'impact de l'artificialisation de moins de 0,04% du territoire d'ici 2025, soit un impact particulièrement marginal au regard de l'importance sociétale du travail de réflexion à mener d'ici 2 ans :

- Annoncer la mise en stand-by du ZAN et le lancement d'une réflexion sur la sobriété avec une concertation large des acteurs locaux.
- Envisager un contrat local de sobriété foncière dont les contours seront à établir.
- Porter à connaissance qu'une réflexion de fond est en cours au sein d'un programme de recherche très transverse dont les résultats sont attendus pour 2025.

Les objectifs à court terme :

- Libérer les maires et freiner l'inflation des coûts
- Se donner le temps de la réflexion sur l'impact réel sociétal et économique des risques de destruction des communes rurales, les impossibilités de rattrapage SRU...

La maison individuelle :

Afin de ne pas détruire prématurément sans débat une filière et ses emplois, maintenir le PTZ le temps de la réflexion ci-dessus car ce mode d'habitat doit faire partie de la réflexion de fond sur la société.

La déclinaison retenue de nos modes d'habitat aura inévitablement un impact essentiel en terme d'aménagement du territoire³⁴.

Les Diagnostics de Performance Energétique - DPE:

Décaler de 2 ans les obligations liées aux performances énergétiques.

Les conclusions de l'audition au sénat³⁵ des diagnostiqueurs qui reconnaissent un manque de formation, de sanctions et de main d'œuvre disponible pour répondre à la demande imposent ce décalage.

En effet, il faut laisser le temps à la filière d'être mature afin qu'elle puisse fournir aux opérateurs de l'immobilier des rapports fiables sur lesquels ils pourront s'appuyer pour monter leurs opérations et établir leurs budgets pluriannuels.

L'enjeu majeur est aujourd'hui de débloquer de projets en attente et donc de donner du travail à la filière de la rénovation.

³⁴ A lire sur ce sujet l'article particulièrement intéressant de Philippe Dehan publié dans La Tribune le 5 juin 2023 « Face à l'objectif zéro artificialisation nette, n'opposons pas stérilement pavillon individuel et logement collectif »

³⁵ Article du Moniteur du 13 avril 2023 – DPE : les « résultats aberrants » exposés au Sénat. – Les portes paroles des diagnostiqueurs immobiliers reconnaissant un manque de formation, de sanctions et de main d'œuvre disponible pour répondre à la demande.

La filière gaz :

Faire des annonces claires sur le besoin de mix énergétique et donc du maintien du gaz avec une transition vers le gaz vert qui là encore est un enjeu d'aménagement du territoire avec la multiplication de sites de production décentralisés pour être au plus près des ressources et des consommateurs (travail en cours chez GRDF).

Arrêter le gaz bashing avec une position claire et durable³⁶ sur le maintien de ce mode de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

En effet, les flottements dans ce secteur interrogent les donneurs d'ordre et perturbent actuellement les plans stratégiques des opérateurs en créant des incertitudes qui génèrent des nouvelles études de montage d'opérations avec d'autres options.

Ces opérations se trouvent donc suspendues en lancement dans l'attente des résultats de ces études et des implications financières qui en résultent.

Ces blocages face à l'incertitude sur le devenir du gaz et le coût trop important des solutions alternatives risquent rapidement de détruire les filières génératrices de nombreux emplois en production, installation et maintenance.

Le potentiel d'une filière biogaz doit, comme le nucléaire pointé du doigt il n'y a pas si longtemps, faire partie du mix-énergétique qui nous permettra de maintenir notre niveau d'indépendance le plus haut possible.

Ensuite, les propositions à mettre en avant devraient être **celles qui nécessitent réflexions et débats parlementaires** et qui auront donc un impact plus tardif dans les faits mais qui peuvent avoir un impact psychologique à court terme.

Enfin, nous devrions ouvrir dès maintenant les débats sur **les questions qui vont nous imposer de nous réinterroger sur notre conception de nos libertés et de notre niveau d'acceptation d'éventuelles restrictions de celles-ci, qu'elles soient organisées par des lois ou par de mesures fiscales :**

- Liberté de propriété, de la résidence principale à la secondaire, comme de produit de capitalisation, notamment pour sa retraite.
- Liberté d'hériter.
- Liberté de mode de vie, choisir son nombre de pièces de vie, choisir sa surface de vie, dans son espace intérieur et extérieur.
- Liberté de mobilité.

Etc...

Et en toute fin, celles qui n'ont qu'un très faible impact réel sur la problématique de fond.

³⁶ Article de batiactu.com du 11 avril 2023 – Chaudière gaz : le ministre écarte une interdiction dans l'ancien

Dans toutes les mesures avancées, une priorisation réaliste et pragmatique est à faire.

Dans celles qui peuvent avoir des effets à court terme sans impact financier/économique et celles qui auront des impacts financiers plus ou moins importants.

Cela impose un arbitrage de réalisme économique et de réalisme de capacité à faire de chaque filière confrontée aux problématiques de recrutement, de qualification et de formation de main-d'œuvre.

La conclusion semble à priori déjà écrite, on ne pourra pas tout faire en même temps.

Alors, face à cette réalité, s'ouvre un autre débat : rénover ou construire, quelle priorité ?

L'urgence est-il d'avoir un toit ou d'être mieux sous son toit ?

Devant le réalisme et le pragmatisme économique, la réalité des enjeux écologiques en vérité très limités sur la période mais aux coûts démesurés, quel doit être l'orientation à privilégier ?

Faut-il faire l'effort principal sur le rattrapage « d'avoir un toit » construit en respect des besoins de sobriété foncière et énergétique, puis poursuivre, rattrapage finalisé, en transition sur l'amélioration, notamment énergétique, du « mieux-être sous son toit » ?

Ou

Faut-il chercher à faire de tout sans pouvoir tout faire et donc ne pas tout faire in-fine au risque de créer insatisfactions, ressentiments, désillusions et de se décrédibiliser avec des promesses non tenues et des espoirs déçus ?

Pour conclure

Compte tenu des besoins immédiats de rattrapage et de la diminution à moyen terme des besoins en logement, l'un des enjeux majeurs pour la fin de ce quinquennat et le prochain ne devraient-ils pas être de préparer la transition de la filière de la construction de logements vers l'immobilier dans sa globalité.

En particulier vers :

- Le secteur industriel pour accélérer la ré-industrialisation du pays.*
- Le développement des équipements et infrastructures nécessaires à la gestion de l'eau imposé par les conséquences du réchauffement climatique.*
- La construction du mix-énergétique indispensable au maintien de notre indépendance.*
- La réhabilitation et la rénovation du parc de bâtiments et d'infrastructures de tous les secteurs d'activités pour accélérer la transition énergétique.*