

Les dix pistes du gouvernement pour « habiter la France de demain »

Promouvoir des logements neufs et abordables, densifier les périphéries... la ministre du logement Emmanuelle Wargon a présenté, jeudi, des propositions pour concilier habitat « durable et désirable ».

Par [Isabelle Rey-Lefebvre](#) et [Emeline Cazi](#)

Publié le 14 octobre 2021 Le Monde

De quelle manière doit-on habiter la France demain en tenant compte de l'urgence climatique et de la crise du logement ? C'est à cette question que tentait de répondre la ministre du logement, Emmanuelle Wargon, jeudi 14 octobre, en présentant, au terme de huit mois de travaux, une « vision », la sienne, qui permettrait de concilier l'intérêt général et l'intérêt de chacun, et de dépasser cette injonction a priori contradictoire : construire plus en artificialisant moins.

Dix enjeux sont listés. Certains sont assortis de mesures concrètes. D'autres, encore à l'état de chantier, sont ceux pour lesquels il n'a pas été apporté de réponse pendant le quinquennat, alors que la promesse en matière de logement était celle d'un choc de construction pour faire baisser les prix et permettre aux Français de se loger.

Cet exercice, Emmanuelle Wargon n'avait pas prévu de le mener en prenant ses fonctions, à l'été 2020. Mais la pandémie de Covid-19 a rendu encore plus sensibles les questions de qualité de logement, d'accès au « vert » et, dans certains territoires, des lieux de sociabilisation. Une telle réflexion n'avait pas été menée depuis longtemps, puisqu'il n'existe plus d'autorité qui travaille sur une vision à long terme de l'aménagement.

Ces propositions, comme une feuille de route laissée aux suivants, ont été nourries par une consultation menée auprès de 4 000 Français, d'ateliers citoyens, mais aussi de six tables rondes au cours desquelles urbanistes, architectes, promoteurs, industriels, bailleurs, élus et chercheurs ont débattu des sujets de densité, de rénovation, de mixité, de transport et de consommation.

- Mener la bataille culturelle de la densité

Il faut se rendre à l'évidence : « *le rêve de pavillon avec jardin* » auquel 75 % des Français aspirent « *n'est pas compatible avec les enjeux environnementaux. Il faut donc proposer un autre idéal* », pose en préambule la ministre du logement. Mais il y a là une sérieuse bataille culturelle à mener pour rendre « *désirable* » l'habitat collectif et les quartiers denses, plus sobres en foncier. Elle a débuté cet été avec une série de douze spots diffusés sur M6. Stéphane Plaza, l'agent immobilier préféré des Français, vante ces quartiers de Marseille, Cergy, Espelette, Nantes ou Strasbourg, qui « *mêle[nt] habitat et nature* », où on a « *transformé l'existant* », ou construit « *un immeuble 100 % en bois* », car, insiste-t-il, « *c'est ça, habiter la France de demain !* »

Toujours dans l'idée de « *changer les représentations* », une plate-forme présentera, fin novembre, 128 réalisations qui concilient « *durable et désirable* », selon les termes consacrés. Il y a, enfin, l'idée d'une campagne grand public à mener, mais il n'est pas dit qu'elle voie le jour avant la fin du quinquennat.

« *On ne pourra pas convaincre d'adopter une ville dense et intense* » sans faire de la qualité, prévient en revanche la ministre. « *Notre système a laissé se construire des logements standardisés, parfois médiocres, parce que la qualité n'a pas été une priorité des politiques publiques. Or, c'est le qualitatif qui décoincera le quantitatif* », assure-t-elle. Et selon les services que proposeront les pouvoirs publics en contrepartie des compromis que les Français se disent prêts à faire.

- Améliorer la qualité des logements neufs

C'est sûrement le sujet sur lequel les propositions seront les plus concrètes à court terme et qui pourraient avoir un effet d'entraînement sur les 100 000 à 120 000 logements commercialisés chaque année par les promoteurs. Les derniers détails doivent encore être arbitrés, mais les logements neufs vendus à partir de 2023 et destinés à être loués avec l'avantage fiscal Pinel devront répondre à des critères de qualité. Ainsi, ces logements dits « Pinel + » (le Pinel décroît à partir de 2023) devront respecter des surfaces minimales (45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4), avoir un espace extérieur privatif, et une double exposition à partir du T3. S'ajoutera à cela un critère environnemental encore à définir.

Ces mesures s'inspirent du rapport remis début septembre par l'architecte François Leclercq et le directeur de l'établissement public EPA Marne, Laurent Girometti, qui évoque le recul de la qualité du neuf, avec ses appartements trop petits, des hauteurs sous plafonds insuffisantes et une mono-orientation qui prive de la possibilité de faire des courants d'air lorsqu'il fait chaud. Un minimum de 2,75 m de hauteur sous plafond n'a, en revanche, pas été retenu. « *Compte tenu des plans locaux d'urbanisme, qui limitent souvent la hauteur du bâtiment, cela pourrait conduire à supprimer un étage, donc des logements, ce qui est contraire à notre but* », justifie M^{me} Wargon.

- **Densifier les périphéries et les entrées de ville**

Les zones commerciales à l'entrée des villes – la « *France moche* », comme l'avait désignée *Télérama* –, peu denses, en perte de vitesse, et 100 % artificialisées représentent un chantier prioritaire. « *On pourrait imaginer de belles opérations en remettant massivement des logements, des services pour réaliser la continuité urbaine* », suggère la ministre.

Même raisonnement pour les zones pavillonnaires, éloignées, sans transport ni commerce, et que la ville n'a pas rattrapées. Certaines se dégradent avec des maisons énergivores, des occupants vieillissants. Des start-up occupent déjà ce créneau. Mais elles butent sur les règlements figés des lotissements. Le gouvernement a tenté, avec la loi Climat, d'abaisser les majorités pour les modifier plus facilement. Cependant, le Conseil constitutionnel a censuré l'article, car il l'estimait dépourvu de tout lien avec le projet de loi. Le sujet pourrait revenir à l'occasion de l'examen, le 6 décembre, de la loi 3DS, sur les relations Etat-collectivités locales.

- **Relancer la construction avec des contrats Etat-collectivités**

Les logements manquent cruellement dans les grandes agglomérations, et la construction a fléchi depuis 2017. Pour relancer les chantiers, l'idée est de reprendre une préconisation du rapport du maire de Dijon, François Rebsamen, « *Lever les freins à la construction* », remis fin septembre, en fixant des objectifs de production assignés à chaque intercommunalité ou communes, dans les zones tendues. A la clé, une subvention de 1 500 euros par logement. La ministre veut introduire des critères qualitatifs et n'exclut pas de mobiliser du foncier public. Quant aux chartes de qualité que certains maires imposent aux promoteurs et aménageurs, elle les voit plutôt d'un bon œil, à condition qu'elles permettent « *de construire plus et mieux* ».

- **Favoriser la création de logements abordables**

La baisse de la production de logements sociaux inquiète. Pour aider les communes prêtes à jouer le jeu, le premier ministre, Jean Castex, a annoncé, lors du congrès des HLM, fin septembre à Bordeaux, une mesure de compensation de l'exonération de taxe foncière. Pour le logement intermédiaire, le projet de loi de finances 2022 prévoit un crédit d'impôt équivalent au montant de la taxe foncière accordé aux bailleurs, notamment les deux gros opérateurs CDC Habitat et In'li, filiale d'Action logement.

A présent, l'urgence de M^{me} Wargon est de mobiliser les propriétaires privés en réformant le dispositif « *louer abordable* ». Il existe trois mesures pour inciter à louer à des prix modérés aux plus modestes, avec un résultat peu convaincant (à peine 10 000 logements par an). Il s'agit de les regrouper en une seule. En contrepartie de

l'obligation de louer de 30 % à 50 % en dessous des prix du marché, le bailleur bénéficierait d'avantages fiscaux. Ce dispositif doit être intégré au projet de loi de finances.

- **Faire baisser les coûts en industrialisant la construction hors site**

Les coûts de construction n'ont pas bougé depuis des décennies. Or, c'est une source d'économies pour bâtir des logements plus abordables. Massifier la construction hors site, avec des éléments préfabriqués en usine est une piste. La construction bois est prometteuse. Mais cela suppose de moderniser les scieries, de créer des usines de fabrication de panneaux, de poutres. D'autres idées innovantes émergent pour construire de manière durable : 675 millions d'euros issus des programmes d'investissement d'avenir seront mobilisés. Une somme encore à arbitrer proviendra aussi des 30 milliards d'investissement promis par Emmanuel Macron, le 12 octobre, pour son plan France 2030.

- **Régler l'épineuse question du foncier**

Chaque table ronde, chaque proposition achoppe sur le prix et la pénurie de terrains. Sur cette question, *« j'assume de dire que je n'ai pas de solution miracle. Et pourtant, il n'est pas possible de laisser les choses en l'état »*, admet Emmanuelle Wargon, en dépit des rapports qui s'entassent. Les derniers en date : ceux de l'ancien directeur de la Caisse des dépôts Dominique Figeat (2016) et du député Jean-Luc Lagleize (2019).

Une réflexion complémentaire sera menée lors *« d'assises du foncier en zone tendue »* pour aborder la question de la régulation des prix, de la fiscalité, et voir comment amplifier des expérimentations comme celles menées par les organismes de foncier solidaire, qui dissocient les murs du terrain, et encadrent les prix de revente.

- **Une prime pour adapter les logements au vieillissement**

« Vieillir en restant chez soi le plus longtemps possible est le souhait de 80 % des Français », assure la ministre du logement, qui souhaite créer MaPrimeAdapt', sur le modèle de MaPrimeRénov, le guichet unique pour la rénovation énergétique. Cette aide doit permettre d'effectuer les travaux liés au grand âge (salle de bains, barre d'appui, monte-escaliers). Plusieurs mesures existantes, *« nombreuses, et parfois incohérentes »*, seraient fusionnées en une seule. Mais le chantier démarre à peine.

- **Penser la deuxième vie des bâtiments dès leur conception**

L'habitude systématique de démolir pour reconstruire est un non-sens écologique. Mieux vaut chercher à intervenir sur l'existant. La transformation des bureaux en logements avait du mal à émerger en raison de la meilleure rentabilité des premiers comparés aux seconds. La donne change avec l'essor du télétravail. Emmanuelle Wargon fixe un objectif à dix ans : multiplier par quatre le nombre de mètres carrés transformés, c'est-à-dire passer de 350 000 m² convertis par an (4 000 à 5 000 logements créés) à 1,4 million de m² (20 000 logements).

A plus long terme, il s'agit d'encourager la réversibilité des bâtiments dès leur conception, ce que certaines villes, comme Tours, exigent déjà. Autre piste, celle expérimentée pour les JO de Paris 2024, avec ce permis de construire dit *« à double état »*, avec un premier usage, le village olympique, et un second, les futurs logements.

- **Adapter les quartiers au télétravail**

Le télétravail est de plus en plus plébiscité, mais travailler chez soi n'est pas forcément idéal, voire possible. *« Il faut que chacun puisse travailler en bas de chez-soi, plutôt que chez soi »*, affirme Emmanuelle Wargon. Les *« tiers lieux »*, ces espaces partagés, ont un bel avenir devant eux. La ministre souhaite les voir se développer sur tous les territoires, en ville comme à la campagne, et que la question de leur création se pose désormais dans chaque opération d'aménagement.