



Crise du logement et crise écologique, des solutions ?



Publifa - Les Compagnons du Devoir-Angers

Selon l'étude sur les besoins de logement, commandée par l'Union sociale pour l'habitat (USH), 518 000 logements – nouveaux ou remis sur le marché – seraient nécessaires chaque année pour répondre aux besoins actuels. Face à cela, s'il est excentré et construit en artificialisant le sol, chaque nouveau logement neuf contribue à la crise écologique. Constats et pistes de leviers d'action.

Contact : Philippe Lohezic - 02 41 20 54 48
philippe.lohezic@mairieetloire.cci.fr

Alors que les mots « crise du logement » sont sur toutes les lèvres depuis des mois, le 3 octobre dernier, Christophe Bêchu, ministre de la Transition écologique, a inauguré le 83e Congrès des HLM à Nantes en reconnaissant une « situation effectivement particulièrement complexe ». Évoquant « une urgence sur la construction et la rénovation », le représentant du Gouvernement a déclaré : « Il faut mener de front l'action face aux crises du logement et climatique ». Une semaine auparavant, lors de la présentation des conclusions de l'étude sur les besoins de logement, Emmanuelle Casse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, avait souligné une « impatience » des acteurs du secteur, qui ont « beaucoup de mal à voir se dessiner une vision à long terme ».

En clôture du Congrès, le 5 octobre 2023, puis dans un entretien au Monde publié le 7 octobre dernier, le ministre du Logement, Patrice Vergriete, a annoncé la perspective pour 2024 d'une décentralisation de la politique du logement avec des transferts de compétences. Parmi les autres mesures annoncées, on compte l'encadrement des loyers et des prix du foncier, mais aussi un budget de 1,2 milliard d'euros consacrés à la rénovation énergétique de 120 000 logements sociaux par an sur trois ans. Admettant que le Gouvernement ne soit « pas en mesure de relancer facilement la production de logements », il indique avoir pour objectif « d'amortir le choc ».

Dans ce contexte d'inflation, de hausse des taux d'intérêt, de difficulté d'accès à l'emprunt, mais aussi de coût élevé de la construction, répondre aux besoins de logements tout en ménageant l'impact écologique du secteur du bâtiment extrêmement émetteur en carbone ressemble fort à une quadrature du cercle.

Mettre l'écologie au centre des réflexions

Il est vrai qu'il n'est pas si simple de prendre le temps du recul et du long terme, au vu des attentes parfois contradictoires des citoyens et des professionnels, en témoignent les annonces successives depuis le 5 juin dernier – date de la restitution des conclusions du Conseil national de la refondation (CNR) logement. C'est pourtant tout l'objectif du CNR logement, lancé en novembre 2022, autour de trois grands objectifs : redonner aux Français du pouvoir d'habiter ; réconcilier la France avec la production de nouveaux logements ; faire du logement l'avant-garde de la transition écologique.

Laurent Rozsez, directeur général adjoint de l'agence d'architecture & ingénierie AIA Life Designers et ancien président de l'association régionale pour la construction durable Novabuild, a participé à ce 3e groupe de travail. « Les propositions consensuelles du CNR positionnent le logement à l'avant-garde de la transition écologique, mais restent pour le moment difficiles à porter politiquement », analyse-t-il. « Mais, si l'on veut être responsables vis-à-vis

des générations nées après 2000 et donc au rendez-vous de l'objectif de 2 tonnes de CO₂ émises par personne d'ici 2050, le logement est l'un des leviers majeurs à actionner. » De fait, il représente 18 % de l'empreinte carbone d'un Français. Le secteur du bâtiment, déjà soumis aux objectifs de la RE2020, génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français (fabrication et usage) et représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises. « Aujourd'hui, nous devons tout changer, car nous n'avons que six ans pour diviser par deux le poids carbone des bâtiments neufs », précise Pierre-Yves Legrand, actuel directeur de Novabuild auquel adhèrent 430 entreprises du BTP, de l'immobilier et de l'aménagement des Pays de la Loire. « Le seuil de 2031 de la RE2020, pour le moment, personne ne sait l'atteindre : tout le secteur doit se mobiliser pour y parvenir. »

Pour Pierre Grange, directeur du développement et du patrimoine chez Podéliha, les objectifs fixés par la RE2020 sont tenables, même s'ils sont et seront compliqués à atteindre. « Pour parvenir à décarboner au maximum notre

secteur, il n'y a pas une seule solution miracle, mais un faisceau de leviers, à commencer par la réhabilitation de l'existant et par l'innovation dans nos modes de construction. La lutte contre l'étalement urbain avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette, l'augmentation des coûts de construction et les objectifs de décarbonation nous obligent à revoir complètement nos modèles. »

Questionner l'aménagement du territoire

Les propositions portées par le 3^e groupe de travail du CNR Logement vont également dans ce sens, mais introduisent une réflexion globale autour de l'aménagement du territoire. En France, il existe 371 millions d'unités de logements habitables, dont 2,2 se libèrent chaque année en temps normal, lorsque taux d'inflation et d'emprunt ne paralysent pas cette dynamique. « En outre, 8 % des logements existants sont vacants, en raison de la désertification de certains territoires ou de leur mauvais état », indique Laurent Rozsez. « On compte également 10 % de logements occasionnels ou secondaires qui ne servent pas assez à loger des gens. Il y a donc 6,8 millions d'unités inoccupées, soit 18 % du parc total de logements. Et si l'on tient compte du fait que 25 % du parc est constitué de logements sous-occupés, avec 3 pièces en plus de la norme d'habitabilité par personne, on obtient une multitude de leviers pour repenser notre

modèle et trouver des solutions pour les 4,1 millions de mal-logés en France. » Mais, pour mobiliser ce vivier d'habitables, c'est une vraie révolution de l'aménagement territorial qu'il faudrait opérer, faisant dialoguer transition écologique, relance de l'économie et cohésion territoriale. « Cela implique de repenser notre occupation du territoire, d'évaluer précisément nos besoins locaux en logements, mais aussi d'imaginer de nouvelles manières d'habiter, pour optimiser intelligemment l'usage des bâtiments. »

Privilégier la rénovation

Si cet aspect des recommandations émises par le CNR logement n'est pour le moment pas clairement porté par les pouvoirs publics, la réhabilitation globale massive, à la fois thermique et environnementale (consommant très peu d'énergie, améliorant le confort d'été, avec des matériaux décarbonés...), préconisée par le groupe de travail semble bien faire l'unanimité chez les différents acteurs, y compris politiques. Ainsi, le Gouvernement a annoncé mi-octobre allouer

1,6 milliard d'euros supplémentaires, portant à cinq milliards d'euros au total, les aides à la rénovation énergétique en 2024, via notamment le renforcement du dispositif Ma Prime Rénov', pour des rénovations globales, plus efficaces. Bien plus économe en carbone que la construction neuve, la réhabilitation de l'existant a de beaux jours devant elle. « Avec 15 millions de logements à rénover en France,

on en a pour 30 ans, même en doublant le rythme actuel de rénovation », pointe Pierre-Yves Legrand. « Même s'il nous reste à voir comment rénover durablement de façon massive, il y a du travail pour toute la filière ! ». Mais, les entreprises du secteur, en particulier du neuf, sont-elles prêtes à faire évoluer leurs compétences et leur modèle économique ? « Les entreprises adhérentes à Novabuild ont pris conscience du fait que le neuf est en fin de cycle, avec une raréfaction des ressources comme le sable et un impact carbone élevé. Il y a bien sûr des résistances au changement. Nous travaillons justement à développer des méthodes et à sensibiliser le secteur afin d'accompagner les changements des mentalités et des pratiques de la filière. »

Ainsi, à Nantes, Novabuild mène une démarche collective autour du thème « Performance environnementale, soutenabilité économique », impliquant l'Union Sociale de l'Habitat, les quatre aménageurs publics et la Fédération française du bâtiment. « On travaille à faire émerger ce nouveau marché de la rénovation globale et à identifier les méthodes techniques pour le faire le plus sobrement possible. » Une chose est sûre, la demande est en augmentation et la rénovation est l'une des rares branches du bâtiment à afficher une croissance à 2 % en 2022. Certaines entreprises, à l'image du bailleur social angevin Podéliha, se sont ainsi d'ores et déjà engagées dans cette voie et planifient ces rénovations. « Nous faisons 600 réhabilitations thermiques chaque année, afin d'avoir rénové thermiquement la totalité de notre patrimoine de 27 000 logements tous les 30 ans », détaille Pierre Grange. « Dans ce cadre, notre objectif est de



Séance construction en Woodie organisée par Novabuild