

Pour une vision renouvelée de l'habitat individuel

DÉCEMBRE 2021

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



POUR UNE VISION RENOUVELÉE DE L'HABITAT INDIVIDUEL

LE GROUPE DE TRAVAIL PRESENTE SON RAPPORT

Le Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts a constitué, à l'été 2021, un groupe de travail pluridisciplinaire composé des principaux acteurs du cadre de vie¹ pour répondre à cette question : « Comment concilier les enjeux de sobriété foncière, et les réponses aux besoins de logements des Français, souvent désireux d'accéder à l'habitat individuel ? ». Une démarche collective pour aboutir, ce 16 décembre, à la remise à Emmanuelle WARGON, Ministre déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, d'un rapport inédit compilant diagnostics et propositions afin de repenser puis faire évoluer l'habitat individuel. La Ministre a accueilli les propositions formulées avec la plus grande attention.

Un groupe de travail pluridisciplinaire pour une approche à 360°

Autour de l'Ordre des géomètres-experts, l'objectif du groupe de travail était de concilier trois impératifs : la trajectoire de sobriété foncière souhaitée par le Gouvernement pour répondre aux enjeux environnementaux, les besoins en matière de logements face à une tension croissante sur le marché résidentiel, et le souhait des Français voulant très majoritairement résider dans des logements individuels.

Le rapport qui résulte des travaux, disponible via ce lien, articule un diagnostic de la production neuve d'habitat individuel, du parc existant et des aspirations résidentielles des Français, ainsi que des propositions portant autant sur l'intensification urbaine douce que sur le développement d'une offre nouvelle intégrant les enjeux de sobriété foncière.

Vers une vision renouvelée du cadre de vie

Les crises se succèdent mais les besoins fondamentaux de nos concitoyens restent. Les modes de fabrication des espaces urbains et des territoires doivent être renouvelés pour inventer de nouveaux modèles de développement.

Les métropoles portent une vision de la croissance et de la densité, qui ne saurait obérer le choix de vivre dans des villes petites ou moyennes, ni le choix de s'installer dans les communes les moins denses qui occupent les trois-quarts du territoire.

Enfin la complémentarité des typologies d'habitat (collectif, individuel, groupé, maisons de villes) des modes de financements (accession et locatif, libre et social), des services, des emplois et des équipements souligne toujours plus le besoin d'une vision transversale et prospective.

Dans un contexte de doute sur le modèle dominant, de graves crises de production du logement, et de crises énergétiques et environnementales, les professions réunies rappellent comment ils peuvent, avec des outils de production du logement renouvelés, concourir à faire émerger des solutions politiques, économiques et environnementales. Avec ce rapport, ils flèchent vers des réformes possibles et souhaitables.

¹¹ Fédération des SCoT, Union Nationale des Aménageurs, Conseil National de l'Ordre des Architectes, Office Professionnel de Qualification des Urbanistes, Pôle Habitat de la Fédération Française du Bâtiment, Fédération des Promoteurs Immobiliers, Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles

Conjuguer intensification du tissu existant et développement d'une offre nouvelle plus sobre en foncier : des solutions sont possibles

Les professions réunies font le constat que l'habitat individuel, par sa souplesse d'organisation spatiale, permet d'utiliser des emprises foncières de petite taille ou de configuration complexe et représente une réponse pertinente pour fabriquer une densité de proximité heureuse, traiter les discontinuités urbaines et territoriales, et recycler les friches urbaines et périurbaines des bourgs, petites villes et villes moyennes qui maillent notre territoire.

Il constitue également un moyen de conforter la place des pôles urbains secondaires et tertiaires, à l'heure où la réduction des déplacements pendulaires doit être une priorité pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Pour le tissu d'habitat individuel existant, une double opportunité d'amélioration et d'intensification ressort dès lors qu'il peut proposer des formes urbaines adaptées plus économes en foncier. Trois axes de travail porteurs de solutions ont ainsi été identifiés :

- Améliorer la qualité de l'existant avec des approches mutualisées à l'échelle du territoire ou du quartier
- Lever les freins, notamment réglementaires, à la densification et créer une incitation fiscale
- Renforcer l'approche opérationnelle et professionnelle de la densification, en favorisant l'innovation et acculturant les collectivités à un urbanisme de projet

En complément, et pour répondre notamment à l'attractivité renouvelée de territoires jusqu'alors délaissés, le groupe de travail a également identifié trois champs d'intervention prioritaires pour le développement d'une offre nouvelle d'habitat individuel sobre en foncier :

- Agir sur la fiscalité pour lutter contre la rétention foncière et encourager le développement de l'offre nouvelle à proximité des bassins d'emplois, de services et de transports et en secteur urbain constitué
- Promouvoir le développement de formes plus denses, en redéfinissant la notion d'habitat individuel, groupé ou organisé
- Renforcer la qualité de la planification et des documents d'urbanisme, et lutter contre les règles contraaires à l'objectif de sobriété foncière

La nécessité de bien prendre en compte les diversités des habitats, des besoins et des territoires

« Ce qu'il faut retenir, c'est un écueil, celui qui voudrait nous voir mettre en concurrence l'habitat individuel face à l'habitat collectif. » Joseph Pascual, Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, l'a rappelé lors de la présentation du rapport : *« Un parcours résidentiel serein et répondant aux besoins des Français ne peut se bâtir qu'en intégrant la diversité des typologies d'habitat proposées : on n'habite pas de la même façon pendant ses études, à l'arrivée du 3ème enfant, ou en vieillissant lorsque l'on devient moins mobile. Toutes les offres résidentielles doivent être adaptées, contextualisées au regard des attentes des Français et des besoins spécifiques des territoires. Cette territorialisation de la trajectoire nationale de sobriété foncière sera nécessairement accompagnée par les experts du foncier que sont les géomètres-experts, les acteurs de l'aménagement, de la construction et du cadre de vie. »*