

Propositions pour relancer la construction, répondre aux besoins en logement et infrastructures, accélérer la modernisation du secteur, et mettre en œuvre les objectifs du Green Deal européen.

La relance de l'activité du secteur de la construction va permettre d'accompagner la société sur le chemin de la transition écologique en rénovant et adaptant bâtiments et infrastructures aux exigences d'une société décarbonée. Le secteur du bâtiment et des travaux publics est un secteur essentiel de l'activité économique en France. L'arrêt brutal et quasi total des chantiers en mars dernier a été l'un des marqueurs de la gravité de la crise sanitaire et économique. Le retour à une activité normale du secteur du BTP sera un symbole fort de la relance économique. Créateur de richesse (10 % du PIB) ainsi que d'emplois locaux et le plus souvent non délocalisables, le secteur doit être accompagné pour atténuer les dégâts subis par le coup brutal lié au confinement (plus de 90 % des chantiers arrêtés) et ses conséquences : décalage dans les autorisations d'urbanisme ou de permis de construire, frilosité des investisseurs...

Pour être réussie, nous considérons que cette relance de la construction doit répondre simultanément à trois conditions essentielles :

- Faire face aux besoins en logement et infrastructures des populations, ceci dans un contexte de pénurie du logement¹, de mal-logement, et de besoins liés à de nouvelles aspirations et à l'évolution des modes de vie (télétravail, logements de qualité, accès à des espaces extérieurs, vieillissement de la population, ...)
- Intégrer les objectifs environnementaux que sont la décarbonation et la préservation de la biodiversité en s'appuyant notamment sur les principes de l'économie circulaire, de la sobriété foncière et en mettant l'accent sur la nature en ville ;
- Accélérer la modernisation du secteur de la construction pour construire mieux, plus vite et ainsi répondre aux besoins fondamentaux de la population.

Les propositions ci-dessous tiennent compte de ce triple impératif pour une construction durable et innovante.

¹ La Fondation Abbé Pierre (rapport 2020 sur le mal-logement) estime à 250 000 le nombre de personnes sans domicile fixe en France et à 4 millions le nombre de personnes mal logées

I - Densifier les villes et limiter l'artificialisation des sols, au profit d'une ville plus compacte et d'une nouvelle culture de l'habitat collectif de qualité

La crise sanitaire ne doit pas faire oublier la crise climatique et la nécessité de maintenir une trajectoire permettant de respecter le double objectif de neutralité carbone et zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Pour répondre à ces défis il faut construire mieux et plus, promouvoir « la densité heureuse »², c'est-à-dire une densité acceptable, acceptée ou comme l'a exprimé la Convention Citoyenne pour le Climat dans l'une de ses propositions : « Sensibiliser à l'importance et l'intérêt de la ville plus compacte et construire une nouvelle culture de l'habitat collectif »³.

Le logement est un bien de première nécessité. La crise sanitaire qui a conduit l'ensemble de la population à vivre confinée pendant près de deux mois l'a durement souligné :

- Exiguïté et surpopulation des logements pour une majorité de la population ;
- Eloignement du lieu d'activité pour une grande partie des personnes dont l'activité était indispensable à la continuité de la vie économique (soignants, employés des commerces alimentaires, ...) ;
- Exode vers les résidences secondaires pour y trouver plus de confort et bénéficier d'espaces extérieurs pour une minorité.

Nous proposons que les mesures suivantes puissent être mises en place par les pouvoirs publics :

- ❖ **Mesure 1** : A la suite des mesures de la loi ELAN contre l'habitat indigne, et en mobilisant si besoin les outils (tels que : astreintes, mises en conformité avec les obligations de décence...), **lancer à l'échelle nationale un programme de rénovation/reconstruction des immeubles insalubres** prenant en compte les principes de l'économie circulaire et des objectifs ambitieux de durabilité et de lutte contre les îlots de chaleur. La rénovation thermique des logements est une priorité mais il peut être plus pertinent dans certains cas de déconstruire et reconstruire. Les outils de l'analyse du cycle de vie doivent être mobilisés pour prendre les décisions les plus pertinentes.
- ❖ **Mesure 2** : **Instaurer un principe de densification prioritaire des parcelles vacantes** (friches, dents creuses, ...) sur l'extension des zones urbaines. Nous faisons ainsi écho à deux des propositions de la Convention Citoyenne « *interdire toute artificialisation des terres tant que des réhabilitations ... sont possibles dans l'enveloppe urbaine existante* » et « *faciliter les reprises et réhabilitations des friches, notamment par la possibilité pour les communes d'exproprier les friches délaissées depuis 10 ans ou plus* » ;
- ❖ **Mesure 3** : **Répondre aux besoins de 100 à 150 000 logements sociaux par an** en fixant un taux de TVA réduit pour l'ensemble des investissements des organismes Hlm, et en s'assurant d'un retour de la participation de l'Etat dans le financement des aides à la pierre pour permettre le développement de l'offre de logements très sociaux (PLAI). Selon l'Union Sociale pour l'Habitat, existe aujourd'hui une perspective de « commande » de 18 Mds à 20 Mds annuels, commande visible, planifiable, répartie sur tout le territoire.
- ❖ **Mesure 4** : La lutte contre la hausse des prix du logement passe par la **libération et une rationalisation du foncier, particulièrement dans les zones où le marché est tendu**. Afin de limiter celle-ci les collectivités territoriales pourraient libérer des

² [La densité heureuse, une densité bien acceptée et bien vécue, à quelles conditions - CAUE mars 2019](#)

³ Proposition n°11 de la Convention Citoyenne pour le Climat – juin 2020

parcelles souvent peu ou mal utilisées et repenser les plans d'urbanisme pour permettre une densification raisonnée. Un **inventaire national du foncier mal utilisé ou inutilisé** pourrait être lancé et diligenté par la Cour des comptes et les CRC

- ❖ **Mesure 5 : L'espace urbain doit être repensé pour mieux utiliser les sous-sols et concevoir « la ville sur la ville »**, favoriser l'intégration des différentes fonctions urbaines (habitat, activités économiques et commerces, loisirs). De nouveaux appels à projet « démonstrateurs **industriels pour la ville durable** »⁴ **pourraient être lancés afin de mobiliser acteurs publics et privés autour de sites pour des réalisations pilotes.**
- ❖ **Mesure 6 : Accroître les moyens consacrés à l'entretien, la restauration et à la mise en valeur du patrimoine historique bâti**, domaine important pour l'industrie française de la pierre ornementale, de la chaux et des mortiers industriels, en termes de production et surtout d'emplois sur des chantiers, nécessitant des savoir-faire nationaux à conserver. L'impact induit, par la bonne préservation de notre patrimoine sur l'économie de la culture et du tourisme (dont hôtellerie, commerces, etc.), pourrait par ailleurs être notable.

Si la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation sont une priorité, la sur-densification à l'œuvre dans certaines métropoles façonne des environnements de vie congestionnés et éloignés des aspirations des citoyens.

C'est pourquoi nous appelons également de nos vœux une politique plus volontariste **en faveur de l'ensemble des territoires, y compris villes moyennes et monde rural**. La construction de petits collectifs, de maisons de ville mitoyennes doit être favorisée, pour un modèle d'urbanisation intermédiaire entre le pavillonnaire étendu et la concentration dans des immeubles de grande hauteur. Les services de proximité, y compris dans les zones dominées par l'habitat individuel peu dense, la mixité bâtiments /activités (commerces, artisans, tertiaire...), notamment par la revalorisation des rez-de-chaussée, doivent être favorisés, tout en veillant à préserver et renforcer les trames vertes urbaines.

II - Faire des infrastructures et des aménagements nécessaires à la transition écologique et sociale un levier de relance de la construction.

Les ouvrages doivent être repensés et adaptés aux nouvelles exigences environnementales et sociales : mobilités douces, décarbonation du transport, adaptation au changement climatique... Les mesures suivantes permettraient de répondre à ce double défi :

- ❖ **Mesure 7 : Accroître les moyens consacrés à l'entretien des infrastructures routières structurantes y compris les ouvrages d'art**, et le développement des contournements urbains pour améliorer la sécurité des populations et la qualité de l'air dans les villes et villages ; nous appuyons la recommandation de mise en place d'un « plan Marshall » pour rénover les ponts dans les dix ans en créant notamment, comme le préconise le Sénat, **un fonds d'aide aux collectivités doté de 130 millions d'euros par an.**
- ❖ **Mesure 8 : Etendre les infrastructures en faveur des nouvelles mobilités** - les voies dédiées pour les Bus à Haut Niveau de Service, voies ferrées et tunnels des

⁴ Appel à projet lancé en 2016 par le ministère de l'écologie

tramways et métros, sont autant d'exemples d'investissement des collectivités locales en faveur tant du dynamisme du BTP que de la transition écologique.

- ❖ **Mesure 9 : Investir massivement en faveur de la voie d'eau et du ferroviaire.** L'entretien et le développement des voies navigables et du réseau ferroviaire contribue à la baisse de l'empreinte carbone des transports de marchandises. Or l'entretien de ces réseaux se dégrade et de nombreux capillaires ont disparu ces dernières années. Une performance accrue du réseau permettrait de contenir la progression du trafic de poids lourds.
- ❖ **Mesure 10 : Adapter nos villes et de nos territoires aux effets du changement climatique** – nous appelons de nos vœux un investissement massif en faveur des ouvrages qui favorisent la résilience de nos villes face aux inondations et aux vagues de chaleur ou qui accompagnent la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre en créant de nouvelles infrastructures ferroviaires permettant de substituer des trains à grande vitesse moins polluants à l'aérien sur les trajets intérieurs (exemple : Paris-Toulouse)
- ❖ **Le fléchage vers les collectivités de moyens dédiés ainsi que des objectifs définis sont un prérequis**

III – Repenser et simplifier les différentes étapes de la construction pour accompagner la modernisation

Relever les défis de construire mieux tout en s'inscrivant dans les objectifs de neutralité carbone et sobriété foncière nécessite de repenser les habitudes de construction et de simplifier les procédures existantes pour fluidifier l'ensemble de la chaîne de valeur de la construction.

Nous soutenons les propositions suivantes pour une accélération de la transition et une meilleure collaboration entre les acteurs :

- ❖ **Mesure 11 :** En cohérence avec les demandes du Sénat, simplifier en convoquant dès l'été un « **Ségur de la simplification du droit de l'urbanisme** » pour se donner un cadre juridique consensuel et sécurisé.
- ❖ **Mesure 12 :** La **dématérialisation des documents d'urbanisme** doit être accélérée pour fluidifier les prises de décisions et accélérer le temps long de l'acte de construire.
- ❖ **Mesure 13 :** L'**industrialisation des chantiers** avec les équipements, l'appui du numérique (impression 3D, équipements connectés) doit être favorisée avec des mesures telles que **crédits d'impôts ou suramortissement** ; Cette industrialisation n'est pas synonyme d'uniformité mais doit se faire au service d'une architecture multiforme, en conservant la diversité des réalisations.
- ❖ **Mesure 14 :** Accroître les **moyens dédiés à l'apprentissage et la formation dans les métiers du bâtiment**. Les innovations techniques, en particulier le numérique, doivent permettre un renforcement de la sécurité et la santé des travailleurs du bâtiment, en réduisant la pénibilité, pour une attractivité retrouvée des métiers du bâtiment.

Les régions et plus généralement les collectivités locales vont jouer un rôle essentiel dans le déploiement de ces solutions et nous souhaitons que leur rôle soit renforcé et davantage reconnu pour plus d'efficacité.

IV – Faire de la production locale et des savoir-faire locaux un levier de relance et encourager les pratiques vertueuses

Avec cette crise sanitaire, la France a pris conscience de l'importance de maîtriser ses ressources nationales. Elle doit désormais faire le choix stratégique à travers une politique publique claire, ambitieuse et largement communiquée, de veiller à leur égale répartition sur le territoire, de valoriser et d'encourager le recours aux matériaux locaux, de réduire au maximum l'impact environnemental du transport lié à la construction et les effets de la concurrence internationale qui pénalisent la production locale au profit de matériaux produits dans des pays dont les standards sociaux et environnementaux sont beaucoup moins exigeants que les siens.

Nous souhaitons porter les propositions suivantes pour que la relance bénéficie au tissu industriel français :

- ❖ **Mesure 15 : Valoriser les matériaux produits localement** grâce, par exemple, aux indications géographiques de produit (IGP). Elles permettent aux artisans et entreprises de valoriser leurs produits et de protéger leur savoir-faire de la concurrence déloyale et de la contrefaçon. Pour la pierre, il existe déjà des IG Bretagne, Bourgogne, Rhône-Alpes. Deux actions peuvent favoriser le déploiement de l'indication géographique :
 - **Les IGP doivent pouvoir être utilisées dans la commande publique** pour encourager le recours aux matériaux du territoire.
 - **Créer une application donnant le % de produits français** dans le produit manufacturé.
- ❖ **Mesure 16 : Faire de la commande publique un levier pour encourager la production locale et le mieux-disant⁵** (offre « économiquement la plus avantageuse »). La commande publique qui représente environ 10 % du PIB doit constituer un levier majeur pour encourager la production locale et soutenir les entreprises, en particulier les PME – PMI situées sur le territoire français lorsqu'elles proposent des produits à faible impact environnemental et font preuve d'un haut niveau de responsabilité sociétale. Afin de favoriser le déploiement de ces produits vertueux et de dynamiser le tissu économique local, l'Etat s'est d'ores et déjà mobilisé en faveur de la rédaction et de la publication de guides et de formations destinées aux acheteurs. Nous saluons cette démarche, mais nous tenons toutefois à l'alerter sur la nécessité de renforcer ces initiatives par :
 - **La mise en place d'indicateurs pour vérifier que ce levier est bien utilisé ;**
 - **Une formation renforcée des acheteurs publics ;**
 - **Réengager le débat quant aux règles européennes des marchés publics** afin que la commande publique puisse favoriser, lorsque cela est possible le recours aux produits et matériaux locaux et recourir à des entreprises engagées dans une démarche responsable (labels RSE, ISO 14 001, ISO 26 000, labels sectoriels RSE, etc).

⁵ L'offre économiquement la plus avantageuse est celle qui satisfait au mieux l'ensemble des critères d'attribution du marché, qualité et prix, définis par l'acheteur. Le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse s'oppose au choix du moins disant, fondé sur le seul critère financier. L'impératif de l'offre économique la plus avantageuse relève de l'Articles L2152-7 à L2152-8 du code des marchés publics.

V - Mobiliser tous les outils de la fiscalité incitative au profit de l'investissement

Afin de libérer les capacités d'investissement, nous partageons les attentes des professionnels du bâtiment en faveur d'un choc fiscal, afin de mobiliser massivement les ressources en faveur des acteurs de la construction ; les propositions suivantes nous semblent prioritaires et rapidement mobilisables.

- ❖ **Mesure 17 : Prolonger et renforcer les dispositifs Prêt à Taux Zéro (PTZ) et Pinel ;**
- ❖ **Mesure 18 : Adopter dans le redéploiement de ces dispositifs incitatifs une approche par "zone de projets"** plutôt qu'un quadrillage faisant peu de cas des spécificités locales. Au sein d'un territoire non-éligible peuvent exister des zones spécifiques en tension.
- ❖ **Mesure 19 : Intéresser les collectivités locales à la TVA** générée par la construction ou par les réhabilitations lourdes réalisées sur leur territoire, tant pour les logements que pour le tertiaire.
- ❖ **Mesure 20 : Créer une TVA modulable selon les ressources des acquéreurs**, centrée sur l'accession (5,5 % pour l'accession sociale, 10 % pour l'accession intermédiaire).
- ❖ **Mesure 21 : Assouplir les règles de déblocage de l'intéressement et de la participation pour les projets immobiliers.**
- ❖ **Mesure 22 : Lancer courant 2021 un programme de modernisation et de développement du parc social** en encourageant l'accession à la propriété. Sur le fondement de la loi ELAN, nous appelons ainsi de nos vœux le lancement courant 2021 d'un grand **programme de modernisation et de développement du parc social en encourageant l'accession à la propriété.**