

Vers une Sobriété immobilière et solidaire

Les voies d'une meilleure utilisation du parc de bâtiments

Le groupe RBR-T, « Réflexion Bâtiments Responsables et Territoires » (RBR-T), co-présidé par Christian Cléret et Jean-Christophe Visier, est le groupe de travail prospectif du Plan Bâtiment Durable.

L'objectif des notes qu'il publie est de faire émerger des visions partagées facilitant des actions collectives entre acteurs.

Cette note est la version finale d'un document qui a été mis en consultation publique en juillet 2022. Il intègre nombre de contributions reçues lors de cette consultation.

L'ensemble des travaux du groupe RBR-T sont disponibles en ligne :
<http://www.planbatimentdurable.fr/reflexion-batiment-responsable-territoires-r231.html>

Des présentations en vidéo de la note sont disponibles:

- présentation en 20 minutes lors du salon de l'immobilier bas carbone [ici](#)
- présentation en une heure lors d'une webconférence organisée par les shifteurs de l'immobilier [ici](#)

Résumé :

L'objectif du groupe RBR-T en rédigeant cette note est de contribuer à faire émerger une vision collective des enjeux d'une sobriété immobilière et solidaire et de la diversité des solutions qui peuvent contribuer à cette sobriété.

Nous sommes convaincus que nous sommes face à un changement de paradigme.

Le défi de la seconde moitié du 20ème siècle a été de construire en quantité pour répondre aux défis de la croissance démographique, du mal logement et des évolutions économiques (tertiarisation, métropolisation...). L'enjeu était de faire croître quantitativement un stock insuffisant sur la plus grande partie du territoire. Ainsi, nous sommes aujourd'hui dépositaires d'un patrimoine bâti important, qui fait partie intégrante de notre richesse nationale, et dans lequel nous avons investi de nombreuses ressources (financières, matérielles, foncières...).

Or, en ce début du 21ème siècle, de nouveaux enjeux s'imposent (changement climatique, raréfaction des ressources, biodiversité, vieillissement de la population, place toujours plus importante du numérique...). Ce contexte nous invite à porter un nouveau regard sur ce patrimoine commun : comment peut-il devenir une opportunité pour répondre aux défis de demain ? Pourrait-il aussi être une source de défis au vu des nombreuses évolutions qui pourraient en dégrader la valeur (évolution des activités économiques, des besoins, effets du changement climatique...) ?

Cette note s'intéresse au patrimoine bâti comme opportunité de répondre à nos besoins qui évoluent en remobilisant un parc aujourd'hui souvent sous-utilisé, et qui représente donc un gisement important. Ce faisant, elle explore une nouvelle voie pour la sobriété dans l'immobilier.

En s'appuyant sur les démarches des pionniers, elle propose une première typologie des 9 familles d'actions qui permettent de mieux utiliser le parc bâti existant et de favoriser l'évolutivité des usages, tout en s'adaptant à la diversité des territoires ou des occupants.



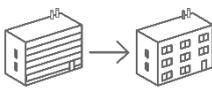
Déménager quand les besoins évoluent

- Changer de région, de ville, de territoire
- Changer de logement
- Changer de local dans le tertiaire



Augmenter les durées d'occupation

- Mobiliser le parc vacant
- Mutualiser pour augmenter les durées d'occupation
- Réduire l'obsolescence prématurée



Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins

- Adapter l'usage de locaux à de nouveaux publics sans transformation profonde
- Restructurer les locaux
- Construire du neuf de qualité réversible et adapté au changement climatique

Cette note invite à mieux penser la complémentarité entre gestion du bâti existant et construction neuve, en proposant une nouvelle grille de lecture sur nos besoins de bâtiments et la manière d'y répondre. Ainsi, la construction neuve doit devenir dans le futur le catalyseur intelligent des transformations et non plus le matériau de base de l'action.

Cette note ouvre aussi la voie à une nouvelle génération d'innovations pour transformer les usages et adapter toujours plus finement le parc à nos besoins, ce qui nécessitera des investissements importants pour changer les manières de penser et d'agir.

Elle décline ensuite à titre d'exemple ces familles d'actions sur 6 types de territoires différents, ce qui montre la nécessité d'une action territorialisée, au plus près des usages.

Nous espérons que cette typologie et les exemples d'application recensées inspireront à la fois les acteurs qui agissent dans des territoires très différents et les porteurs de politiques publiques pour répondre simultanément aux défis du mal logement d'une partie de la population et aux défis environnementaux liés aux bâtiments.

Résumé :	1
L'immobilier face aux défis économiques sociaux et environnementaux	4
Des opportunités pour mieux utiliser les bâtiments	5
Des solutions à décliner suivant les contextes	7
Les types de bâtiment	7
La diversité des territoires	8
Les étapes des parcours résidentiels	8
Les revenus et le patrimoine	9
Une variété de solutions d'ores et déjà mises en œuvre sur le terrain	9
Déménager quand les besoins évoluent	9
Augmenter les durées d'occupation	11
Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins	14
Des solutions à adapter à la diversité des territoires	16
En zone peu tendue à dominante rurale : attirer en renouvelant le bâti sans artificialiser la zone périurbaine	17
En zone peu tendue des couronnes périurbaines : diversifier les modes d'utilisation	17
En zone assez tendue des pôles urbains de province : intensifier l'usage et répartir la tension	18
En zone tendue des couronnes des aires urbaines attractives : mutualiser les espaces et construire réversible	18
En zone à difficultés prononcées d'accès au logement : partager les espaces	18
En zone tendue des espaces touristiques : utiliser plus longtemps les résidences secondaires	19
Quel potentiel et quelles méthodes pour mettre en œuvre cette sobriété ?	19
Évaluer le potentiel	19
Des outils pour les acteurs	20
Esquisse d'une analyse d'impact	21
Conclusion	21

L'immobilier face aux défis économiques sociaux et environnementaux

La mission des acteurs du bâtiment et de l'immobilier pouvait encore récemment s'exprimer autour de deux enjeux :

Donner accès à des bâtiments de qualité permettant d'habiter, de travailler, d'apprendre, d'échanger...

... dans des conditions économiques réalistes pour les différents utilisateurs des bâtiments et les acteurs des filières du bâtiment et de l'immobilier.

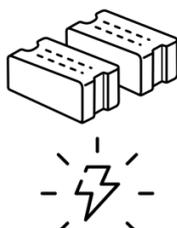
Or, l'émergence des enjeux environnementaux et de disponibilité des ressources ajoute une nouvelle dimension au problème :

Maîtriser les impacts environnementaux de ces bâtiments notamment en termes d'émissions de gaz à effet de serre, de biodiversité, de consommation de ressources (énergie, sols, matériaux...) et de production de déchets sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Répondre simultanément à ces trois enjeux est un défi redoutable et sans précédent qui ne peut être relevé que collectivement et nécessite d'utiliser rapidement et massivement toutes les cartes à notre disposition.

Les actions collectives se développent fortement autour de l'objet qu'est le bâtiment, bâtiment que l'on construit¹ ou que l'on rénove², sur les matériaux³ pour le construire et le rénover et sur l'énergie⁴ qu'il utilise ou produit.

Mais *il nous semble manquer une réflexion collective sur l'utilisation des bâtiments* et les modes d'actions sur cette utilisation permettant de répondre à la fois aux enjeux sociaux, économiques et environnementaux.



Matériaux et énergie



Construction et rénovation



Utilisation des bâtiments

Le retour sur les 30 dernières années montre qu'alors que les acteurs du bâtiment ont réussi à faire progresser fortement les performances énergétiques intrinsèques⁵ des bâtiments, la réduction des émissions carbone des logements n'a pas été aussi forte, car les gains liés à la rénovation et à l'arrivée dans le parc de logements neufs plus efficaces (en phase d'usage) ont été absorbés par l'augmentation de la surface par personne^{6,7}. De fait, cette surface est passée de 23m² à 40m² par personne en 30 ans. Un tel constat, qui est également fait à l'échelle européenne, interpelle. Elle pose la question de la sobriété dans le bâtiment, c'est-à-dire la maîtrise du besoin de bâtiments, avant même celle de l'efficacité et de la performance de ces bâtiments. Comme le précise le

¹ La RE2020 trace une voie pour la construction neuve

² Le consensus émerge de la nécessité de transformer le parc actuel en un parc de bâtiments basse consommation et bas carbone et les acteurs s'organisent pour y arriver

³ Matériaux bas carbone, bio sourcés, économie circulaire voient leur marché se développer fortement

⁴ Le remplacement des énergies fossiles par des énergies décarbonées produites éventuellement sur le bâtiment mobilise les acteurs des énergies.

⁵ Il faut cependant noter que l'écart entre ces performances sur le papier et les performances réelles sont parfois importants ce qui ramène à un sujet également lié à l'utilisation des bâtiments mais qu'on a choisi de ne pas traiter dans cette note

⁶ DATALAB, Les émissions de CO2 liées à l'énergie en France de 1990 à 2020 [ici](#)

⁷ Celle-ci s'est traduite à la fois par une augmentation des émissions de GES en exploitation et lors de la phase construction de ces m2 complémentaires

rapport du GIEC⁸, « l'application des principes de sobriété dans le bâtiment nécessite (i) d'optimiser l'utilisation des bâtiments, (ii) de réaffecter les bâtiments existants inutilisés, (iii) de donner la priorité aux maisons multifamiliales par rapport aux bâtiments unifamiliaux et (iv) d'adapter la taille des bâtiments à l'évolution des besoins des ménages en réduisant la taille des logements ».

L'immobilier constitue aujourd'hui 70%⁹ du patrimoine économique national. Explorer les voies d'une amélioration de sa valeur d'usage est un des objectifs de cette note du groupe Réflexion Bâtiments Responsables et Territoires du Plan Bâtiment Durable.

Cette note :

- **s'appuie sur l'expérience des nombreux pionniers** qui, dans des territoires différents, sur différents types de bâtiments, avec des utilisateurs variés, explorent les voies d'un usage qui crée plus de valeur pour le parc de bâtiments qu'il n'en détruit.
- propose une **typologie des actions** qui permettent de mieux utiliser le parc bâti existant et de favoriser l'évolutivité des usages des bâtiments que l'on construit ou rénove aujourd'hui.
- décrit enfin une **méthode** d'approche pour que les projets immobiliers intègrent cette idée d'un usage qui répond aux besoins actuels tout en préservant la capacité d'évolution du bâti.

Elle est destinée à la fois :

- *aux acteurs des filières du bâtiment et de l'immobilier qui agissent sur le terrain,*
- *aux porteurs de politiques publiques qui font évoluer les cadres dans lesquels s'inscrivent ces actions de terrain.*

Notre objectif est de contribuer à faire émerger cette vision collective des solutions pour un meilleur usage du parc.

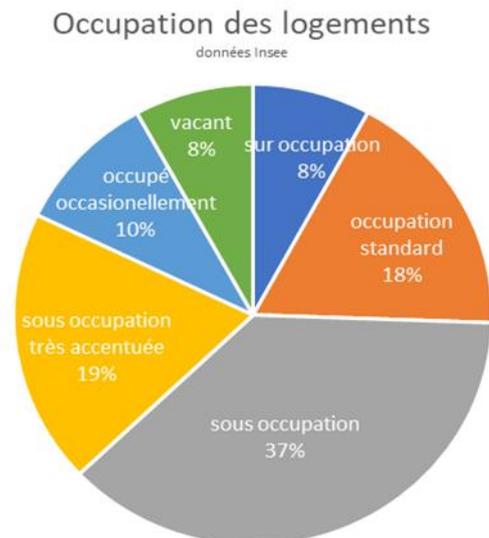
Des opportunités pour mieux utiliser les bâtiments

Quelques éléments de contexte permettent de comprendre pourquoi la question d'une meilleure utilisation du parc prend aujourd'hui une acuité particulière.

Un parc de logements globalement sous occupé

Regardons tout d'abord les logements. Les évolutions sociologiques et démographiques ont conduit à une évolution forte de leur usage. Alors qu'en 1970 chaque logement avait en moyenne 3 occupants, il n'y en a plus aujourd'hui que 2,2. Ceci est lié à la diminution du nombre d'enfants par foyer, à l'augmentation des divorces et, de plus en plus, au vieillissement de la population. Dans le même temps, la taille des logements du parc s'est accrue avec une augmentation sensible de la taille des maisons individuelles et une stagnation puis une baisse récente de la taille des appartements. Le nombre de personnes par logement a donc diminué alors que la taille des logements s'accroissait¹⁰.

Aujourd'hui, on peut faire le **constat d'une sous-occupation globale du parc de logements**. En effet, la majorité sont soit sous-



⁸ Le texte original est le suivant: "Applying sufficiency principles to buildings requires (i) optimising the use of buildings, (ii) repurposing unused existing ones, (iii) prioritising multi-family homes over single-family buildings, and (iv) adjusting the size of buildings to the evolving needs of households by downsizing dwellings".

⁹ https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/5354778/t_8201.xlsx

¹⁰ Graphe des auteurs à partir des données INSEE

Taille des logements et surface de logement par personne : deux évolutions différentes

Après avoir beaucoup cru, la tailles des logements baisse depuis quelques années.

Mais la surface par personne continue de croitre car le nombre de personnes par logement continuer à baisser.

S'intéresser seulement à la surface des logements sans regarder en parallèle qui l'habite peut ainsi conduire à des erreurs d'analyse.

occupés, soit occupés occasionnellement (résidences secondaires), soit vacants ¹¹. Cette vision globale doit être déclinée par territoire, ce qui est fait plus loin dans la note.

Cette sous-occupation est particulièrement sensible dans les maisons individuelles, hors des zones tendues, et chez les ménages propriétaires occupants.

Elle prend place dans un parc où, parallèlement, 8% de logements sont sur-occupés. **Faible occupation et mal logement sont donc simultanés dans le parc.**

Ces données statistiques sont cohérentes avec les études d'opinion¹² qui montrent que la faible taille de leur logement n'est

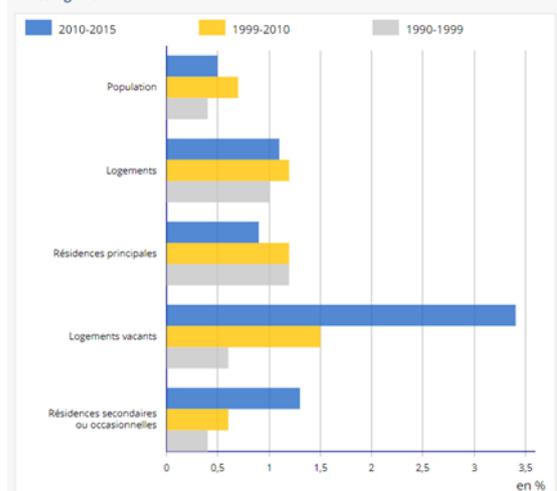
une préoccupation que pour une petite partie de la population

La croissance du nombre de logements est nettement supérieure à celle de la population et cette croissance repose ces dernières années fortement sur les logements devenus vacants et les résidences secondaires.

Cette vision de l'occupation très contrastée du parc de logements doit nous conduire à éviter deux erreurs :

- La première serait, à l'image des marchands de sommeil, de faire porter le « utiliser mieux » sur ceux qui subissent déjà une sobriété immobilière contrainte dans des logements sur occupés.
- La seconde serait de penser que le mal logement se résout simplement par un "construire plus" indifférencié ne tenant compte ni de la diversité des territoires ni des ressources économiques différenciées ni des effets importants qu'il a sur la baisse de l'usage d'une partie du parc existant via le développement de la vacance et des résidences secondaires.

Figure 1 – Taux de croissance annuel de la population et du parc de logements selon la catégorie



Lecture : de 2010 à 2015, la population a augmenté annuellement de 0,5% en moyenne, le nombre de logements de 1,1%, le nombre de logements vacants de 3,4%.
Champ : France hors Mayotte.
Source : Insee, recensements de la population de 1990, 1999, 2010 et 2015.

Une croissance démographique incertaine

Les projections démographiques de l'INSEE pour la France métropolitaine montrent que nous sommes sortis de la période de croissance forte et régulière de la population qui prévalait depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale. Nous nous rapprochons d'une stabilisation de la population sous l'action d'une réduction du nombre de naissances et d'un accroissement fort et inéluctable du nombre de décès liés au vieillissement des baby-boomers dont les plus âgés approchent des 80 ans. Pendant les 30 glorieuses, le défi était de loger les nouveaux nés du baby-boom. Dans les années à venir va se poser la question de la réutilisation des logements qu'ils occupent aujourd'hui.

Figure 1 - Évolution de la population de 1970 à 2070 (scénario central)



¹¹ Les indices de sur et sous occupation sont définis par l'INSEE. Un couple sans enfant sera considéré en occupation standard dans un deux pièces, en sur occupation dans un studio, en sous occupation dans un trois pièces et en sous occupation très accentuée dans un 4 pièces. Le logement vacant est un logement vide.

¹² [Que signifie « habiter mieux » pour les Français ? »](#)

Une mutation rapide des espaces tertiaires

Regardons ensuite le secteur tertiaire, les évolutions fortes liées à la numérisation de l'économie posent avec une forte acuité la question de l'utilisation des bureaux et des commerces bousculés par le télétravail et le commerce en ligne. Certaines études envisagent clairement la possibilité d'arrêter la construction de bureau et de commerce en Ile de France¹³, et une bascule de l'activité vers la construction d'entrepôts, qui est en croissance.

Les parkings en ville sont fréquemment sous occupés et des acteurs majeurs du parking et de l'architecture collaborent pour inventer le futur de ces parkings^{14, 15, 16}. Les garages des lotissements se transforment¹⁷ pour offrir de nouveaux espaces à vivre.

Des solutions à décliner suivant les contextes

Tout discours global sur l'immobilier risque rapidement de relever de la posture. La question de l'usage des bâtiments se pose ainsi de manière fondamentalement différente pour :

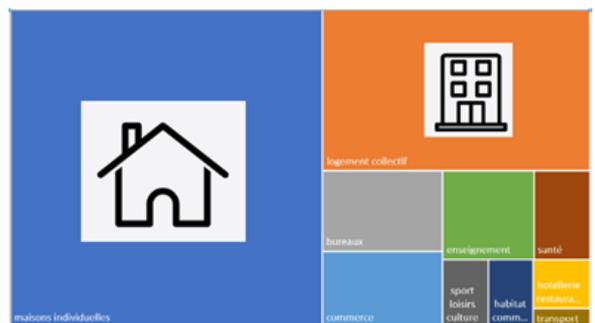
- un jeune qui quitte le domicile familial pour aller étudier dans une ville universitaire
- un couple avec enfants, propriétaire d'une maison individuelle dans le périurbain, qui est en cours de séparation
- un couple qui dispose d'un logement en ville et d'une résidence secondaire et qui prépare sa retraite
- une personne âgée qui vit seule dans un grand logement social sans ascenseur
- un élu d'une grande métropole où la tension immobilière est forte
- un élu d'une petite ville dans un espace rural où de nombreux logements sont vacants
- un investisseur qui souhaite diversifier ses classes d'actifs
- etc.

Les actions pour un meilleur usage des bâtiments doivent à minima se décliner suivant **quatre dimensions structurantes : les types de bâtiments, la diversité des territoires, les étapes du parcours résidentiel des occupants et enfin les ressources financières (revenus et patrimoines)**. Croiser ces dimensions amène à une grille d'analyse qui pourra être mobilisée pour imaginer des solutions possibles dans différents contextes¹⁸.

Les types de bâtiment

La revue de prospective Usbek et Rica titrait récemment « Et si le petit propriétaire d'un pavillon de banlieue pouvait résoudre la crise du logement »¹⁹

Ce titre iconoclaste doit nous rappeler que le parc existant de bâtiments est constitué pour près de la moitié de sa surface par des maisons individuelles et que celles-ci sont nettement plus souvent sous-occupées que les logements collectifs²⁰. L'appétence des Français pour les maisons individuelles ouvre un marché important pour les pionniers qui font émerger des solutions pour mieux valoriser ce capital important : habitat partagé, division résidentielle, BAMBA, BIMBY²¹



¹³ <https://praxilience.fr/blog-post/arreter-la-construction-neuve-en-idf-pour-faire-face-aux-limites-planetaires/>

¹⁴ Carpark Futures Opportunities in the Underground, Dominique Perrault et Indigo [ici](#)

¹⁵ Voir la note sur l'immobilier et la mobilité du groupe RBR-T et écouter les podcasts associés [ici](#)

¹⁶ Immeubles pour automobiles, Histoire et Transformations, exposition au pavillon de l'arsenal [ici](#)

¹⁷ Leroy Merlin Sources Les usages du garage ou la domestication du mouvement dans l'habitat [ici](#)

¹⁸ plusieurs études récentes s'intéressent à la question du réel besoin de construction neuve. Les travaux de prospective de l'ADEME [ici](#), une étude de praxalliance [ici](#)

¹⁹ article usbek et rika [ici](#)

²⁰ Insee référence, les conditions de logement en France Edition 2017: 88% des maisons individuelles sont sous occupées contre 45% des logements collectifs

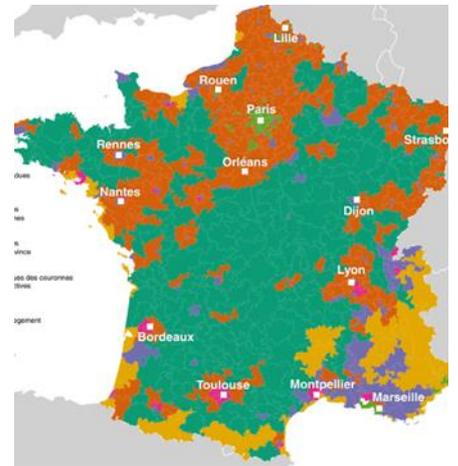
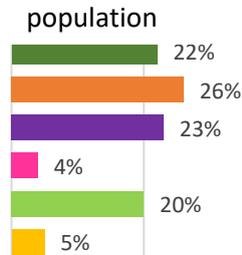
²¹ deux exemples à la fois chez des industriels [ici](#), de nouveaux types de promoteurs telles que Villes Vivantes [ici](#)...

Certaines actions pour un meilleur usage des logements collectifs sont nettement plus connues, à l'image de la colocation²² qui a permis de loger dans des grands logements les étudiants dont le nombre s'est multiplié et qui a fait l'objet de films devenus cultes ou de l'habitat partagé. Ou encore la transformation de bureaux en logements, très mise en valeur aujourd'hui.

La diversité des territoires

Pour différencier les différents territoires, nous mobilisons une grille de lecture publiée par le Commissariat Général au Développement Durable²³ pour les analyses territoriales des questions de logement. Cette grille différencie 6 types de territoires :

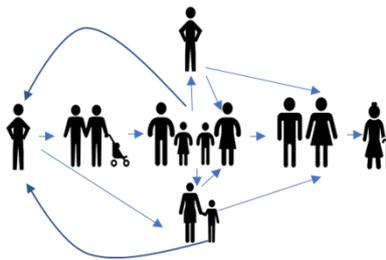
- peu tendus à dominante rurale
- peu tendus des couronnes périurbaines
- assez tendus des pôles urbains de province
- tendus des couronnes des aires urbaines attractives
- à difficulté prononcées d'accès au logement
- tendus des zones touristiques



Elle donne un éclairage intéressant sur la manière dont la tension immobilière s'exprime de façon différente selon les territoires, et donc la manière dont la meilleure utilisation du parc doit se faire en écho à cette diversité territoriale.

Les étapes des parcours résidentiels

Une meilleure utilisation du parc de bâtiments nécessite également de partir de besoins qui évoluent avec le temps. Ceci est vrai à la fois dans le logement et le tertiaire.



Dans le logement, le parcours résidentiel est notamment lié à la question des étapes de la vie personnelle mais aussi professionnelle. Ceci conduit à des formes de ménage qui évoluent et qui sont illustrées sur ce schéma par 7 situations

différentes et les mutations entre ces situations.

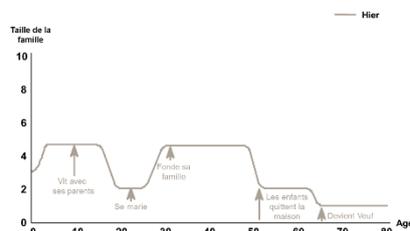
Pour 100 ménages Français, on compte chaque année

- 2,5 naissances,
- 2,6 départs de chez les parents,
- 1,5 mariage,
- 0,7 séparation,
- 2,1 départs en retraite,
- 2 décès,

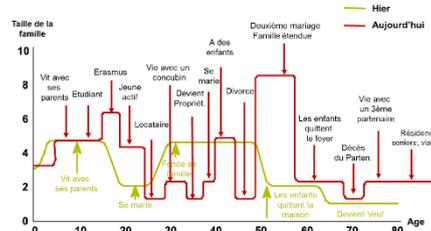
soit au total, 11,4 changements.

Or, ces dernières décennies, ces étapes du cycle de vie se sont accélérées et fragmentées, au fil des évolutions sociales (divorcialité, chômage...). Les besoins adressés aux logements changent donc plus vite qu'auparavant²⁴ ce qui fait le régal de certains cinéastes tels que C Klapisch²⁵.

AUTREFOIS, LA VIE ÉTAIT COMME ÇA...



AUJOURD'HUI, ELLE EST PLUTÔT COMME ÇA...



²² La colocation qui s'est initialement développée pour mieux utiliser l'existant prend une nouvelle forme aujourd'hui dans le neuf avec le développement du coliving

²³ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/datalab-55-maille-habitat-juillet2019.pdf>

²⁴ <http://www.revuesurmesure.fr/issues/habiter-des-desirs-au-projet/aujourd'hui-la-vie-est-comme-cela>

²⁵ C Klapisch Casse Tête Chinois 2013

Les revenus et le patrimoine

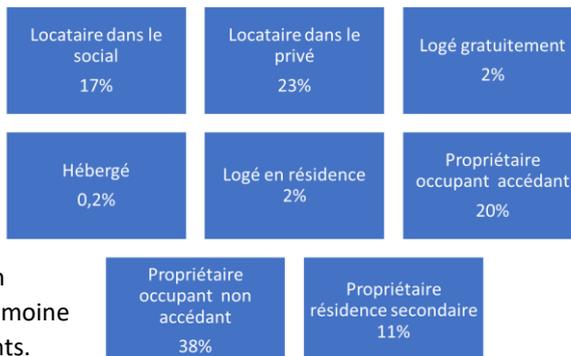
Le niveau de revenu et de patrimoine a également un impact fort sur le mode d'accès aux bâtiments et sur les évolutions de ce mode d'utilisation au cours du temps.



Les acteurs pour lesquels les contraintes financières sont fortes ont tendance à adapter l'usage de leurs bâtiments à ces contraintes.



Pour d'autres acteurs, notamment les possesseurs d'un patrimoine important, les questions de gestion du patrimoine prennent souvent le pas sur celles d'usage des bâtiments.



Cette approche prend des formes très différentes dans le logement et le tertiaire :

- Dans le logement, les acteurs pour lesquels les contraintes financières sont les plus importantes sont généralement locataires de leur logement. Cependant, la proportion de propriétaires occupants reste majoritaire et représente 58% du parc des résidences principales.
- A contrario, nombre de grandes entreprises ont choisi de ne pas être propriétaires de leurs bâtiments pour allouer leurs fonds propres à leur cœur de métier.

Une variété de solutions d'ores et déjà mises en œuvre sur le terrain

De nombreuses expériences sont en cours sur le terrain pour mieux utiliser les bâtiments, elles foisonnent et proviennent d'acteurs extrêmement variés. Pour mieux les repérer, les diffuser, les élargir nous les avons regroupées ainsi :

	Déménager quand les besoins évoluent <ul style="list-style-type: none">•Changer de région, de ville, de territoire•Changer de logement•Changer de local dans le tertiaire
	Augmenter les durées d'occupation <ul style="list-style-type: none">•Mobiliser le parc vacant•Mutualiser pour augmenter les durées d'occupation•Réduire l'obsolescence prématurée
	Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins <ul style="list-style-type: none">•Adapter l'usage de locaux à de nouveaux publics sans transformation profonde•Restructurer les locaux•Construire du neuf de qualité, réversible et adapté au changement climatique

Déménager quand les besoins évoluent

Le changement de locaux quand les besoins changent est certainement l'action la plus efficace pour améliorer l'usage des bâtiments tout en répondant à la demande.

Certains déménagements se font très naturellement. Une entreprise déménage en fonction de la croissance ou de la décroissance de son activité. Des couples emménagent ensemble lorsqu'ils se forment et déménagent lorsqu'ils se séparent. L'arrivée d'enfants conduit à rechercher des chambres supplémentaires. Un salarié déménage pour se rapprocher de son travail et peut le faire également à l'occasion de son départ en retraite lorsque cette contrainte disparaît.

Mais d'autres évolutions sont plus lentes. Les directeurs immobilier du tertiaire savent combien il faut parfois négocier pour remettre dans le pot commun certains locaux plus guère utilisés. Dans le résidentiel, le départ des enfants voire le veuvage n'entraînent pas forcément de changement de logement.

Dans le tertiaire...

Un des rôles des directeurs immobiliers est de faire évoluer la taille et le type de locaux affectés à chaque équipe, l'évolution ayant lieu à la fois à la hausse et à la baisse. La professionnalisation de cette fonction permet d'ailleurs une optimisation de l'usage des bâtiments.

Pour faciliter ces évolutions, les acteurs du **grand tertiaire** choisissent fréquemment la location, qui leur donne plus de flexibilité. Les sociétés foncières qui possèdent ces locaux développent des contrats très flexibles permettant une adaptation rapide à des besoins qui évoluent rapidement, à travers des possibilités de sortie anticipée contre versement d'une indemnité ou de sous-location avec un pourcentage significatif permettant parfois de créer un écosystème in situ grâce à des partenariats avec des fournisseurs et des start-up autour de l'activité de l'entreprise locataire.

Dans le **tertiaire public**, l'optimisation de l'usage des m² est pratiquée de manière très hétérogène. A Alençon par exemple, la mise en place d'un Schéma Directeur Immobilier a permis d'identifier les mutualisations possibles entre espaces appartenant à la collectivité, et économiser 2 600 m² en partageant des espaces entre écoles, ou en optimisant les locaux de l'incubateur pour y accueillir des services techniques de la ville²⁶.

Dans le logement...

Dans le logement, la surface par personne est très fortement liée à l'âge. Elle est en moyenne de 35m² à 35 ans et de 65m² à 65 ans²⁷. Au plan national, cette croissance du nombre de m² avec l'âge conduit, alors que la population vieillit, à un besoin complémentaire de logement. En résulte un besoin de constructions complémentaires pour loger les plus jeunes.

Cet effet a été identifié dans le **logement social** où la conservation d'appartements familiaux par des familles dont la composition a évolué est apparue comme un enjeu pour permettre d'utiliser ces logements par des familles avec enfants. Ceci a conduit à une évolution des textes et à la mise en place d'outils permettant notamment l'échange de logements au sein du parc social. Le retour d'expérience sur les succès et les difficultés rencontrées avec ce type de dispositif paraît nécessaire pour progresser.

Mais le gros de l'enjeu est chez les **propriétaires occupants**, en particulier ceux des maisons individuelles dont les enfants sont partis. Une part d'entre eux quittent ces maisons pour des logements plus petits, éventuellement plus proches des services dont ils sont demandeurs en vieillissant. Pour d'autres, le changement est freiné (en dehors de la dimension affective et physique du changement) par au moins deux obstacles :

Quelques défis pour les directeurs immobiliers

La mise en place de Schémas Directeurs Immobiliers permet, à l'échelle d'un territoire, de redessiner les contours du parc immobilier géré selon les besoins présents et futurs pour l'entreprise. La relocalisation de certaines industries, la fermeture définitive de sites devenus obsolètes, le rapprochement de nouvelles compétences de bassins de formation et d'emploi, le télétravail et plus largement les nouveaux modes de management de l'entreprise donnent lieu à une reconfiguration globale du parc immobilier. Les temps de transport eu égard à la localisation des salariés, le temps d'occupation effectif des bureaux, le coût immobilier global incluant les niveaux de loyer économiquement supportable par l'activité de l'entreprise, autant de facteurs qui sont pris en compte dans une nouvelle cartographie d'implantation des locaux. La responsabilité sociale de l'entreprise doit s'exercer jusqu'à la reconfiguration des sites délaissés¹ pour léguer au territoire¹ qu'elle a occupé un héritage commun aux habitants et à la commune en re-crédant de nouveaux usages.



²⁶ ADEME (2021), Etat des lieux des actions de sobriété dans les territoires français [ici](#)

²⁷ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>

- Tout d’abord, la difficulté à trouver un logement plus petit à proximité de leur logement actuel pour conserver leur réseau de proximité. C’est notamment le cas dans des zones pavillonnaires où la typologie des logements est peu variée et où il faut inventer ces logements qui pourraient être attirants.
- Ensuite, le coût économique du changement. Pour un propriétaire occupant, le coût du déménagement additionné aux frais de mutation peut en partie annuler les bénéfices économiques du changement de logement. Une approche visant à transférer les frais de mutation vers une taxe foncière²⁸ qui pourrait être rendue progressive en fonction du nombre de m² par personne serait de nature à rendre plus dynamique les parcours résidentiels.

Augmenter les durées d’occupation

Mobiliser le parc vacant

La France comporte 3,1 millions de logements vacants, ce qui représente environ 7 années de production neuve. D’après l’ANAH²⁹, “la vacance continue d’augmenter pour atteindre en 2015 le taux de 9% des logements privés soit 2,6 millions de logements. Si elle est pour moitié constituée de logements vacants depuis moins d’un an, la



vacance est en grande partie liée aux temps de commercialisation du parc neuf et aux effets de la mobilité. Elle est pour le reste constituée de logements vacants depuis plus d’un an (1,4 millions dont 760 000 depuis plus de 3 ans). Cette vacance, plus structurelle, comprend des logements situés dans des secteurs de faible intensité de la demande, mais ces logements sont majoritairement situés dans des bassins d’habitat qui connaissent encore une progression du nombre des ménages et des besoins en logements. Dans une majorité de bassins d’habitat connaissant une augmentation de la vacance, une dynamique soutenue de la construction neuve est constatée”.

Cette vacance structurelle prend selon l’ANAH quatre formes différentes qui ouvrent à des voies différentes de résorption de la vacance. :

- vacance d’obsolescence ou de dévalorisation (obsolète, inadapté)
- vacance de transformation du bien (travaux longue durée, indivision)
- vacance de désintérêt économique (mauvaises expériences locatives, ...)
- vacance expectative (rétention spéculative pour transmission à ses héritiers, ...)

Un Plan national de mobilisation des logements locaux vacants, qui s’attache principalement à la vacance longue durée, a été adopté. Il vise à doter les acteurs locaux d’outils leur permettant d’objectiver finement le phénomène sur leur territoire et diffuser les outils et méthodes de remise sur le marché³⁰.

²⁸ De nombreux auteurs proposent sous différentes formes ce transfert vers la taxe foncière des frais de mutation de manière à mieux utiliser le foncier. A. Trannoy, E. Wasmer” *Le grand retour de la terre dans les patrimoines et pourquoi c’est une bonne nouvelle*”. R. Rivaton “La Ville pour tous, repenser la propriété privée” .

²⁹ https://www.anah.fr/fileadmin/user_upload/Memento-habitat-prive-2019.pdf

³⁰ Un des outils sur la gestion de la vacance [ici](#)

Cependant, **les actions sur la vacance posent également des questions sur l'attractivité des territoires.** Les programmes Petites villes de demain³¹ et Action cœur de ville montrent comment le renouvellement du tissu urbain est un des éléments de regain d'attractivité des territoires. Un travail de précision associant rénovation de l'existant, démolitions redonnant des espaces de respiration, dé-densification, réactivation des rez-de-chaussée vacants, redynamisation des commerces de centre-ville et constructions neuves peut contribuer à un renouveau de l'attractivité. Un des mérites du programme Action Cœur de ville est d'avoir pu permettre de financer des postes au sein des collectivités, qui définissent un périmètre d'action cohérent puis ce « travail de précision » même si cela ne se passe pas toujours sans difficultés³². Ce travail sur les bâtiments ne portera cependant ses fruits que dans le cadre d'actions globales donnant envie de vivre dans ces territoires.

La réinvention des bâtiments obsolètes permet de transformer des bâtiments vacants en bâtiments attractifs.

Cette réinvention demande de renverser l'approche classique en construction neuve qui consiste à partir d'un besoin pour définir un bâtiment, pour réfléchir à comment faire se rencontrer un besoin et un bâti existant. La consommation de matière inerte est fortement réduite mais la matière grise des équipes de réinventeurs est largement sollicitée³³. Un des défis est la prise de décision dans un contexte économique et politique contraint³⁴.

Mais cette réinvention ne va pas sans difficulté. Les obligations de rénovation de passoires thermiques pourraient entraîner une augmentation de la vacance le temps des travaux voire de sortie du marché du locatif.

Réduire l'obsolescence prématurée

L'obsolescence des bâtiments prend des formes multiples (architecturale, technique, réglementaire, territoriale, sociologique, économique, climatique), on se reportera à l'analyse sur le sujet menée par Jean Carassus^{35,36}.

Mais l'immobilier porte aussi sa part d'obsolescence prématurée (certains pourraient même dire programmée), c'est-à-dire le phénomène par lequel la construction neuve apparaît parfois alors comme un étendard d'une modernité qui rend obsolète de manière accélérée les bâtiments précédents. Ce phénomène est nourri par la recherche de l'attractivité des territoires, où, dans un jeu à somme nulle, la construction neuve d'un territoire vient rendre obsolète celle de son voisin. A ce mythe de l'attractivité de nouveaux occupants ne gagnerait-on pas à privilégier la satisfaction des acteurs déjà présents³⁷ ?

Ceci est particulièrement marqué pour les bâtiments iconiques tels que les sièges sociaux, pour lesquels un bâtiment neuf souvent de très haute qualité environnementale apparaît comme un marqueur de modernité et d'engagement de l'entreprise. Des exemples tel que celui de la gare de Budapest Nyugati ou des projets phares de l'Oréal³⁸ montrent la complexité de la décision concernant les projets proposant une autre approche.

« Place de la gare »

Sur l'ensemble du réseau ferroviaire français, près d'un millier de gares disposent aujourd'hui de locaux vacants dans des communes rurales, villes moyennes, zones périurbaines, etc. Pour dynamiser ce réseau et en faire des lieux d'accueil pour des services utiles à tous, des porteurs de projets peuvent en proposer un nouvel usage. La gare de Marseille Blancarde accueille une association culturelle tournée vers le réemploi dans l'ancien logement du chef de gare¹ tandis que l'ancien bâtiment voyageur de gare de Caudéran Mérignac (Gironde) accueillera la maison de quartier de Caudéran¹. Comme pour chaque projet immobilier, le défi reste cependant toujours de réussir le lien entre un usage projeté et l'usage réel qui se développe¹.

³¹ <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/lhabitat-dans-les-pvd-726>

³² Une analyse du sujet dans chroniques d'architecture [ici](#)

³³ un exemple du passage d'un bâtiment militaire en un tiers lieu orienté vers les transitions [la caserne bascule](#)

³⁴ Une analyse caustique du sujet dans chroniques d'architectures [ici](#)

³⁵ Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière Réflexions Immobilières n°81 3eme trimestre 2017 [ici](#)

³⁶ Les changements de contexte forts que nous subissons sont des accélérateurs d'obsolescence: le covid questionne l'utilisation des locaux mal ventilés, le choc sur les prix de l'énergie interroge l'utilisation des piscines, les canicules en dehors de juillet aout interrogent l'utilisation de certaines locaux scolaires...

³⁷ La mythologie CAME(Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence)comment s'en désintoxiquer ? [ici](#)

³⁸ Audition de F Ciuntu directeur Immobilier de l'Oréal par le groupe RBR-T le 14/04/2022

Les coupures de presse ci-dessous illustrent différentes formes que peut prendre cette obsolescence accélérée.



On peut cependant poser la question : la nouvelle modernité ne résidera-t-elle pas, demain, dans la capacité à réinventer l'usage de bâtiments existants ? De nombreux projets y travaillent déjà³⁹.

L'exemple de l'évolution des projets ANRU montre que les opérations de démolition-reconstruction ont fait place à une part croissante de projets avec démolition partielle, réhabilitation, amélioration de la qualité des espaces extérieurs.

Le centrage des aides à l'investissement locatif sur le neuf en zone tendue puis la mise en place du Denormandie qui vise la rénovation vont également dans le sens de la réduction de cette obsolescence accélérée.

La volonté de réparer la ville promue par Christine Leconte et Sylvain Grisot⁴⁰ est également une manière de travailler sur cette obsolescence prématurée. **L'idée qu'il faut réfléchir avant de détruire progresse rapidement.**

Ce n'est qu'après des analyse approfondies que ce qui ne pourra pas être réinventé se verrait alors réemployé tant sur le plan du foncier que des matériaux.

Mutualiser pour augmenter les durées d'occupation

Alors que l'immobilier a longtemps été considéré uniquement dans sa dimension spatiale, l'heure est aujourd'hui à la chronotopie⁴¹, qui consiste à penser l'espace en fonction du temps disponible et des usages possibles tout en considérant les différents publics présents.

La mutualisation d'espaces pour augmenter les durées d'occupation est un des secteurs les plus actifs du « utiliser mieux ».

Dans le logement, les espaces partagés se développent que ce soit dans des projets portés par des promoteurs classiques ou dans le cadre d'un habitat participatif très présent en Allemagne et qui commence juste à se développer en France.



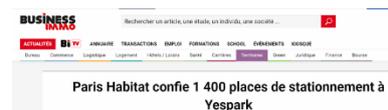
Pour certains bâtiments publics tels que les gymnases, la mutualisation d'un équipement entre plusieurs utilisateurs est ancienne et se diffuse.



Les restaurants scolaires ou d'entreprise, qui font partie des locaux les moins utilisés, voient émerger des projets. Le restaurant universitaire du CROUS devient espace de coworking. Le restaurant d'entreprise est utilisé comme salle de réunion ou est ouvert à des acteurs de la commune hors des heures de bureau.



La notion d'espace en tant que service (Space as Service) prend des formes très diverses avec le développement du numérique. Par exemple, les acteurs du logement social s'allient à des acteurs du numérique pour partager leurs parkings sous utilisés.



³⁹ Métal 57, siège de BNP Paribas Real Estate, est un contre-exemple réussi de reconversion d'un bâtiment industriel vers du tertiaire https://www.perraultarchitecture.com/fr/projets/3548-metal_57.html

⁴⁰ C Leconte S Grisot "Réparons la Ville" éditions Apogée [ici](#)

⁴¹ Une illustration par Bouygues Construction des différents aspects de la chronotopie [ici](#)

Ces mutualisations ne vont pas sans difficulté. Elles conduisent notamment à trouver des passerelles entre public et privé, à faire émerger les outils de partage⁴² et à développer les services nécessaires à des niveaux de prix qui les rendent accessibles à la diversité des publics.

Des difficultés d'ordre culturelles et juridiques sont aussi présentes. On peut citer par exemple le cas de l'Allemagne où les cours d'écoles sont fréquemment ouvertes les soirs et weekends pour d'autres usages voire sont non closes. Il apparaît alors normal que l'enfant reste sous la responsabilité des parents quel que soit l'endroit où il se trouve alors qu'en France, la crainte est un transfert de responsabilité vers l'école⁴³.

Gageons que les expériences des pionniers vont permettre de faire émerger des bonnes pratiques qui seront reprises par nombre d'autres acteurs. Pour citer Meka Brunel⁴⁴, "l'histoire dira si WeWork a été le Napster de l'immobilier de bureaux".

Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins⁴⁵

La rénovation du parc existant pour l'adapter aux besoins d'aujourd'hui apparaît comme un enjeu majeur aux acteurs de la construction. On peut citer, notamment, la création par des promoteurs de filiales dédiées pour la transformation du parc, ou l'anticipation, par les représentants de la filière, d'une bascule de l'activité du neuf vers la rénovation⁴⁶.

Adapter l'usage de locaux à de nouveaux publics sans transformation profonde

Le développement de la **colocation** pour répondre à la croissance du nombre d'étudiants et le développement des **locations touristiques** de type Airbnb pour répondre à la croissance du tourisme de courte durée sont deux exemples récents d'adaptation de l'usage des locaux à de nouveaux publics et de fluidification de l'usage pour s'adapter à des publics mobiles (les étudiants) ou hyper mobiles (les touristes).

Dans les deux cas, cette transformation a été très rapide car, d'une part, les propriétaires y avaient un intérêt économique, et d'autre part, l'adaptation portait plus sur le mobilier et la décoration que sur l'immobilier.

Le développement s'est fait dans les deux cas sur le patrimoine des propriétaires bailleurs, sans règles a priori, les défricheurs entraînant les suivants rapidement dans une approche quasi virale.



Dans les deux cas, **le principe recouvre des réalités très contrastées.** La colocation heureuse du film « L'auberge espagnole » côtoie les marchands de sommeil. La famille qui met son logement en location sur une plateforme pendant ses congés et utilise les revenus pour louer sur son lieu de congés (ce qui pourrait être assimilée à de l'échange



mutualisé de logements par l'intermédiaire d'une plateforme) côtoie l'investisseur qui transforme des logements en résidence hôtelière.



La régulation, qui n'arrive qu'à postériori et avec parfois de grandes difficultés, fixe les règles communes dans un marché au départ totalement dérégulé ou s'affranchissant des règles existantes.



⁴² par exemple des plateformes de partage telles que birdoffice pour les salles de réunion ou yespark pour les parking

⁴³ Article de chroniques d'architecture sur l'ouverture des écoles [ici](#)

⁴⁴ Meka Brunel Gecina. Avenir du bureau: le Coronavirus a-t-il donné le pouvoir à l'utilisateur? [ici](#)

⁴⁵ De nombreuses expériences sont décrites dans le Cahier de tendances "Espaces hybrides, villes en transition" (pages 28 à 43) [ici](#)

⁴⁶ Article de batiactu Le Bâtiment se prépare à une "révolution" entre construction neuve et rénovation [ici](#)

Restructurer les locaux pour les adapter à l'évolution des besoins⁴⁷

Division de grands logements

La diminution de la taille des ménages conduit à un décalage entre le nombre de personnes par ménage et le nombre de pièces des logements. La division de grands logements peut permettre d'améliorer cette adéquation mais elle est aujourd'hui complexe.



Là aussi, le pire peut côtoyer le meilleur⁴⁸ et les marchands de sommeil ont joué de la division pavillonnaire pour multiplier leurs revenus, ce qui a conduit à réguler celle-ci dans la loi ALUR.

Les organismes HLM pratiquent également la division de grands logements pour adapter la typologie de leurs logements aux besoins de ménages dont la taille a sensiblement diminué. Les industriels⁴⁹ aussi bien que les cinéastes⁵⁰ et les promoteurs imaginent de nouvelles manières de segmenter des logements.



Des projets vertueux se développent^{51, 52} qui permettent notamment de **diversifier les logements dans les zones pavillonnaires en transformant des maisons familiales pour permettre de loger des jeunes, des personnes âgées, des familles monoparentales, de construire dans les jardins...** Le statut de propriété évolue également : souvent la maison occupée par son propriétaire se transforme en appartements dont une part est mise en location. On pourrait aussi combiner détention et location... (« je suis propriétaire du séjour, de la cuisine et d'une chambre et je suis "locataire" des 2 chambres des enfants... celles-ci, après la décohabitation des enfants, pourront être louées à des tiers, rattachées à un autre logement, transformées vers d'autres usages... »).

De grands acteurs agissent pour redonner ses atouts au pavillonnaire dégradé⁵³. **L'habitat partagé** apparaît également comme un moyen de retisser un lien social de mutualiser des espaces et de réhabiliter un patrimoine difficile à habiter.

Transformation d'usage de locaux tertiaires

L'existence simultanée d'une surface importante de bureaux vacants, surface qui devrait croître avec l'accélération très forte du télétravail et de besoins de logements dans les mêmes zones conduit à des transformations de bureaux en logements⁵⁴ voire en résidence pour personnes âgées, logements d'insertion⁵⁵ pour personnes handicapées, hôtel, multiservice....

Mais ces transformations sont parfois freinées par le zonage des PLU ou des règles fiscales que les collectivités locales devraient faire évoluer. L'enjeu est de définir un cadre (fiscal, législatif et administratif) facilitant ces transformations.

Construire du neuf de qualité réversible et adapté au changement climatique

En travaillant sur la réinvention de l'usage de bâtiments existants pour répondre à de nouveaux besoins, les acteurs du bâtiment et de l'immobilier ont pris conscience des difficultés concrètes rencontrées pour faire évoluer ces bâtiments.

⁴⁷ Sur ce thème Le livre "Transformation des situations construites de Canal Architecture donne un panorama passionnant des approches possibles en s'appuyant sur le témoignage de nombreux acteurs.

⁴⁸ Une note de 2013 de l'institut paris région analyse le phénomène sur l'île de France [ici](#)

⁴⁹ Un guide sur les transformations des toits [ici](#)

⁵⁰ Le sépartment un appartement d'avenir pour les divorcés [ici](#)

⁵¹ 2009 projet de recherche à l'ANR sur la démarche Build in my Backyard [ici](#), débat sur le Build in My Backyard dans la revue métropolitiques en 2015 [ici](#)

⁵² Transformations pavillonnaires, faire la métropole avec ses habitants, édition pavillon de l'arsenal [ici](#)

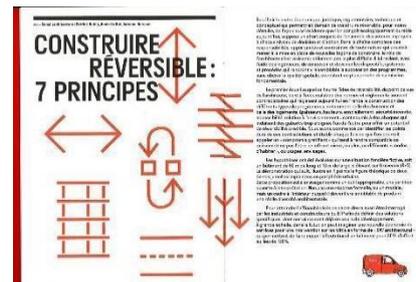
⁵³ www.sifae.fr une action commune de l'établissement foncier d'île de France et d'action logement

⁵⁴ Un exemple de transformation de bureaux en une résidence intergénérationnelle [ici](#)

⁵⁵ Un exemple de transformation d'entrepôt SNCF en centre humanitaire [ici](#)

C'est l'idée de "désécialisation" de la programmation technique et fonctionnelle, pour que, dès le programme auquel va répondre le concepteur, soient esquissés les différents usages. Ceci entraîne à la fois un surcoût mais aussi une survalueur pour un bien qui disposera d'une capacité d'évolution.

Les pionniers, à l'image de Canal Architecture, ont alors commencé à poser les bases de la conception de constructions neuves réversibles⁵⁶ ce qui passe par un travail sur l'architecture, le gros œuvre le second œuvre et les différents réseaux. Des constructeurs expérimentent⁵⁷.



Ce principe de réversibilité est également appliqué pour certains bâtiments conçus en Région Parisienne pour l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, pour lesquels a été inventé le principe d'un **permis de construire dit « à double état »**. Les Jeux ont été appréhendés comme étape certes marquante, mais ponctuelle de la constitution d'un morceau de ville ancré sur son territoire et sa géographie, qui avait déjà commencé et continuera ensuite : non seulement la référence à l'« héritage » a été constant pour permettre la réversibilité des infrastructures, mais le plan urbain proposé pour le village olympique s'appuie aussi au maximum sur l'existant, avec en particulier la reconquête du fleuve et la révélation de qualités paysagères en bord de Seine qui avaient pu être oubliées au cours des dernières décennies.

La réversibilité est particulièrement importante pour des bâtiments tels les parkings dont l'usage à moyen terme est questionné par l'évolution de la mobilité en ville⁵⁸.

Mais elle porte aussi sur la manière de pouvoir utiliser les logements. Les travaux d'IDHEAL⁵⁹ et la mission Leclercq Girometti⁶⁰ montrent que l'optimisation économique des logements neufs réduit leur capacité d'adaptation. L'absence de fenêtres dans les cuisines empêche par exemple de passer de cuisines ouvertes à des cuisines fermées, les fenêtres plus petites dans les chambres que dans les salons empêchent d'en intervertir l'usage (ce qui était possible dans l'Hausmannien). Le manque de qualité architecturale de certaines de ces constructions pourrait conduire à réduire leur pérennité. Certains promoteurs essaient aujourd'hui d'inventer des logements pour lesquels la qualité serait associée à une surface limitée mais fortement évolutive⁶¹.

Les immeubles Haussmanniens se sont avérés comme des archétypes de bâtiments transformables pour des raisons bien analysées⁶². Mais ces bâtiments avaient en premier lieu des qualités architecturales qui donnaient envie de les transformer.

Les constructions neuves pour durer doivent également intégrer fortement l'adaptation au changement climatique. Le coup de semonce des dommages très importants liés au retrait gonflement des argiles en maison individuelle⁶³ doit nous alerter sur les risques d'obsolescence climatique de ce que nous construisons aujourd'hui.

Des solutions à adapter à la diversité des territoires

Les solutions présentées précédemment ne répondent pas toutes aux mêmes situations. En effet, selon les territoires, les groupes sociaux ou les étapes du cycle de vie, les solutions à apporter diffèrent.

Pour illustrer cette diversité, cette section présente quelques exemples ciblés à ce stade sur le logement pour illustrer des actions qui renouvellent la valeur d'usage de différents types de bâtiments, dans des territoires divers, aux différentes étapes des parcours résidentiels et pour différents types de revenus et de patrimoine. Ils

⁵⁶ Canal Architecture Construire réversible [ici](#)

⁵⁷ Note de tendance réversibilité de Bouygues Construction [ici](#) projet Work#1 [ici](#)

⁵⁸ un exemple de parking réversible à Montpellier [ici](#) un autre à Saclay [ici](#)

⁵⁹ IDHEAL Recherche Aout 2021 Nos logements des lieux à ménager [ici](#)

⁶⁰ L. Girometti F. Leclercq Rapport de la mission sur la qualité du logement- Référentiel du logement de qualité [ici](#)

⁶¹ Proposition de Bouygues Immobilier [ici](#)

⁶² Paris Haussmann modèle de ville [ici](#)

⁶³ La cour des comptes s'est saisie de la soutenabilité du régime d'assurance de ce type de désordre [ici](#)

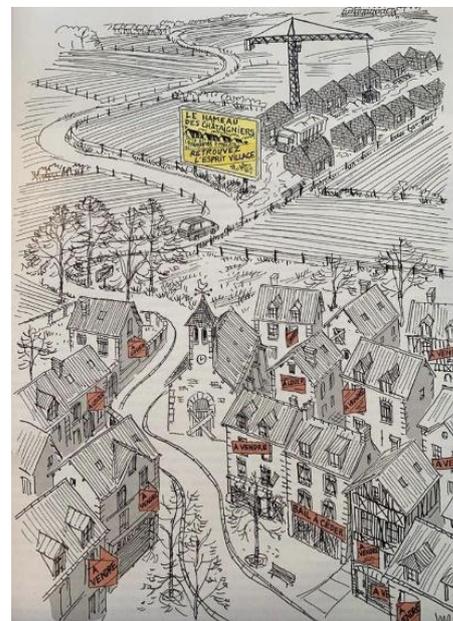
n'épuisent pas l'ensemble des leviers disponibles et l'ensemble des situations possibles, mais donnent à voir qu'**une meilleure utilisation du parc se traduit de façon différente selon les situations**⁶⁴.

En zone peu tendue à dominante rurale : attirer en renouvelant le bâti sans artificialiser la zone périurbaine

Ces zones représentent **plus de la moitié du territoire et près du quart de la population**. La densité de population y est deux fois plus basse que la moyenne française. Le marché du logement y est généralement peu tendu et la taille des ménages assez réduite, du fait du vieillissement de la population. Le logement vacant y est fréquent et la population en légère décroissance. L'artificialisation est cependant importante du fait du faible coût du foncier, 37% de l'artificialisation a lieu dans ces zones.⁶⁵

Le défi est de rendre ces zones agréables pour ceux qui y vivent (ou y travaillent) déjà ou pourraient y vivre (ou y travailler) demain. L'immobilier, s'il n'est bien sûr qu'un des éléments, peut y contribuer en s'appuyant sur un bâti existant souvent disponible mais parfois obsolète. Ceci peut passer par la rénovation des bâtiments et des îlots dégradés, la revitalisation du commerce, de l'artisanat, des services, ou encore le développement des activités culturelles en s'appuyant sur un patrimoine existant à réinventer⁶⁶.

Le risque serait dans ces zones de penser la construction neuve comme une manière d'attirer au prix d'une artificialisation importante alors qu'elle peut être utilisée à petite dose comme un catalyseur, par exemple pour réinventer un centre bourg. Les approches de type BIMBY (Build in my Backyard) peuvent également contribuer à densifier les bourgs sans consommer des surfaces agricoles⁶⁷.



En zone peu tendue des couronnes périurbaines : diversifier les modes d'utilisation

Ces zones sont très représentatives de la moyenne française. Elles regroupent environ **le quart de la population et le quart de la superficie française**. La vacance des logements y est faible. Les prix sont relativement modérés par rapport aux revenus des populations. Dans ces zones, la sous-occupation des maisons individuelles est très importante.

Dans des zones où l'habitat est souvent homogène, composé de maisons individuelles plutôt grandes et possédées depuis plusieurs années par leurs propriétaires occupants, se pose la question des parcours résidentiels et de la diversification du parc pour faire apparaître du locatif, des petits logements, des services...

« J'avais besoin de logements pour les employés de l'hôpital. J'avais besoin de logements pour les vieux qui ne peuvent plus garder leur grande baraque, et pour des jeunes qui sont encore à 26 ans chez papa et maman » (Entretien avec un maire⁶⁸). Besoin aussi de logements pour des familles monoparentales suite à des divorces d'habitants du territoire qui n'ont pas envie d'aller vivre ailleurs.

Dans ces zones où la population croît doucement, l'artificialisation est en revanche importante. Une option peut être la construction de collectifs qui permettent de densifier. Ceci part d'un imaginaire qui conduit à corriger les travers de l'espace périurbain en lui appliquant les recettes de la zone dense « collectif locatif »⁶⁹. Des approches de type restructuration de maisons du parc existant pourraient être une alternative intéressante. Elles permettent de densifier l'utilisation sans forcément densifier le bâti.

⁶⁴ Une illustration de différents modes d'évolution des bâtiments et de leur utilisation est décrite dans l'étude prospective « Imaginons ensemble les bâtiments de demain » www.batimentdemain.fr

⁶⁵ « Dessin de Martin Étienne paru dans le n°270 de la revue D'A, avril 2019 »

⁶⁶ La transformation en logement de fermes est cependant parfois rendue impossible sans développement d'une nouvelle activité agricole

⁶⁷ <https://chroniques-architecture.com/bimby-construire-dans-mon-jardin/>

⁶⁸ citation du maire de Houdan dans « Habiter en appartement dans les campagnes urbaines franciliennes » [ici](#)

⁶⁹ Claire Fonticelli, « La densification sous contrainte : bâtir des immeubles dans le périurbain francilien », Géoconfluences, avril 2020 [ici](#)

Ces différentes approches devront intégrer la question des mobilités, à réinventer dans les zones périurbaines du fait de la transition environnementale et du vieillissement en cours de la population.

Les modèles économiques de ces rénovations/restructurations restent à inventer, la construction neuve apparaissant fréquemment comme nettement plus facile à financer et moins risquée pour celui qui fait construire, même si elle entraîne des coûts pour la collectivité.

Le vieillissement de la population de ces zones et le départ de leurs enfants peuvent rendre attirant pour certains le retour vers des zones plus pourvues en service et l'abandon du jardin devenu une contrainte, libérant des maisons pour ceux qui sont dans une période de leur vie où celles-ci sont attractives.

En zone assez tendue des pôles urbains de province : intensifier l'usage et répartir la tension

Ces zones regroupent à nouveau près d'un quart de la population sur 7% du territoire. La densité y est importante. Le parc est équilibré entre propriétaires occupants et locataires. La population est plus jeune que la moyenne.

Dans ces zones les modes d'actions portent sur la réduction de la vacance, la transformation d'usage des logements via la colocation et la division résidentielle, ou la densification douce à l'image de ce que fait Périgueux⁷⁰ ou ce que proposent des industriels⁷¹.

D'autres approches visent à utiliser le réseau ferroviaire existant pour répartir la tension immobilière et revaloriser des zones moins tendues mais facilement accessibles en train, comme tentent de le faire ensemble Montpellier Lunel et Frontignan⁷²

En zone tendue des couronnes des aires urbaines attractives : mutualiser les espaces et construire réversible

Ces mailles ne représentent que **4% de la population et 1% du territoire**. Mais **ce sont les mailles où les dynamiques démographiques et de construction sont les plus fortes**. On y construit de manière dense pour permettre l'extension des aires urbaines attractives. C'est ici qu'ont lieu de grands projets de construction de collectifs. La population y est jeune, souvent avec enfants. Les prix sont en croissance.

Les bâtiments étant construits très récemment, on a une bonne adéquation entre la taille des logements et la taille des occupants, sans sous-occupation ni sur-occupation marquée.

C'est dans ces zones que les projets neufs innovent à la fois pour tester la construction réversible et la mutualisation d'espaces. En vieillissant, ces zones seront confrontées au décalage progressif entre les besoins des occupants de demain et la morphologie des bâtiments. Construire réversible, c'est donc se préparer à cette évolution. La mutualisation d'espace permet de mieux valoriser un foncier rare et cher.

Les besoins de construction dans ces zones pourraient par ailleurs être très impactés par des changements dans l'usage des autres zones. Dans des scénarios de rééquilibrage territorial, qui verraient un coup d'arrêt à la métropolisation de ces dernières décennies, les besoins de locaux pourraient ainsi se déplacer dans des zones où le marché est actuellement peu tendu.

En zone à difficultés prononcées d'accès au logement : partager les espaces

Ces zones très tendues représentent **1% du territoire mais 20% de la population**. La densité y est très élevée. Dans ces zones, l'opulence voisine avec la pauvreté. On y trouve une part importante de jeunes et de locataires. La vacance est limitée. La suroccupation est accentuée pour les plus démunis.

Dans ces zones où le m² est rare, **l'optimisation de la valeur de chaque m² est permanente**. Les transformations d'usages permettant de mieux valoriser toutes les surfaces se développent (colocation étudiante, locations touristiques, division résidentielle, transformations de bureaux...) et la puissance publique essaie avec difficultés de maintenir des équilibres qui permettent aux différents acteurs qui font la vie d'un territoire de pouvoir

⁷⁰La démarche Bimby de Périgueux [ici](#)

⁷¹ Guide promoteur [ici](#)

⁷² Au mipim montpellier lunel et frontignan défendent le concept de la ville du ¼ d'heure en train [ici](#)

cohabiter. La mutualisation d'usages se développe pour augmenter au maximum la valeur d'usage de chaque bien. Le bâti peut devenir un service valorisé un maximum d'heures dans l'année. Le principal défi porte finalement sur les règles de partage de cet espace rare.

Dans ces zones urbaines denses, il peut exister un patrimoine existant devenu obsolète par le déplacement des activités industrielles qu'il hébergeait. L'alternative se présente alors de développer un nouvel îlot voire quartier, ou de réintégrer ce patrimoine à la ville en lui donnant un usage public, De Station F à la Belle de mai, des projets ont ouvert la voie pour « conserver, adapter, transmettre »⁷³.

Recherche m² à tous les étages

La surélévation de l'existant est une approche qui permet dans ces zones où le foncier libre est extrêmement rare de le partager à plus nombreux. La construction neuve d'un étage complémentaire peut d'ailleurs agir ici comme le catalyseur de la rénovation de la partie existante du bâtiment. Des acteurs proposent des approches nouvelles sur ce marché en émergence.¹ Réciproquement, une attention au souterrain de nos espaces bâtis est également à considérer. Il ne s'agit pas de vivre sous terre, mais bien de considérer le dessous comme une matière architecturale en se soustrayant à la limite du sol.

La mobilité devient un des outils pour répondre à ces difficultés d'accès au logement. Mobilités du quotidien pour ceux qui déménagent dans des zones moins tendues sans changer leur lieu de travail, ou déménagement du logement et de l'activité pour rechercher une vie différente.

En zone tendue des espaces touristiques : utiliser plus longtemps les résidences secondaires

Ces zones représentent **11% du territoire et 5% de la population**. Les résidences secondaires y représentent en moyenne 45% du parc.

L'enjeu est de permettre aux habitants de continuer de vivre là où ils le souhaitent et aux saisonniers de ne pas vivre en camping.

En matière d'usage des bâtiments le défi **d'utiliser plus longtemps ces résidences secondaires**.

Ceci passe par un allongement de la saison touristique, un déménagement vers leur résidence secondaire d'une part des propriétaires (ce phénomène pourrait être accentué par le vieillissement de la population), ou encore par une mise en location des résidences secondaires en dehors des périodes où elles sont utilisées par leurs propriétaires.

Une option est notamment de chercher des synergies avec le logement étudiant comme le montre les expériences faites sur différents territoires à la fois par des acteurs institutionnels tels que le [Crous](#), des acteurs de la gestion locative du parc privés^{74 75}, ou encore des [municipalités](#).

Quel potentiel et quelles méthodes pour mettre en œuvre cette sobriété ?

Évaluer le potentiel

L'analyse de l'impact du développement de la sobriété sur les besoins de bâtiments neufs est une démarche qui débute, les premiers travaux se sont ciblés sur le logement. A l'automne 2021, plusieurs scénarios prospectifs explorant les modalités d'atteinte de la neutralité carbone à l'échéance 2050 ont été publiés (RTE, ADEME, négaWatt, The Shift Project). Ces scénarios explorent tous la sobriété, et notamment son impact sur le volume et la typologie des logements neufs. Leur comparaison⁷⁶ montre que tous intègrent une baisse, à des degrés divers, de la construction de logements neufs à 2050, du fait, d'une part, du tassement de la croissance démographique, mais également de l'activation de leviers de sobriété.

⁷³ Conserver, adapter, transmettre exposition au pavillon de l'arsenal [ici](#)

⁷⁴<https://www.gererseul.com/les-soucis-avec-le-locataire/location-etudiante-location-saisonniere-strategie-interessante-zones-touristiques/>

⁷⁵ https://www.bfmtv.com/immobilier/conseils-experts/bassel-abedi/comment-combiner-une-strategie-de-location-etudiante-et-de-location-saisonniere_AN-202006110494.html

⁷⁶ <https://theshiftproject.org/article/logement-points-communs-scenarios/>

A titre d'exemple, les scénarios Transition(s) 2050 de l'ADEME⁷⁷ ont exploré un recours plus ou moins intense aux leviers de sobriété que sont une plus grande cohabitation (augmentation, ou a minima limitation de la baisse du nombre de personnes par ménage), le réinvestissement des logements vacants, la transformation de résidences secondaires en résidences principales ou encore la limitation des démolitions. Au final, il existe un facteur 3 entre le scénario le plus sobre (Scénario Génération Frugale) où 4 millions de logements sont construits entre 2015 et 2050, et le plus bâtisseur (Scénario Technologies Vertes), où ce sont près de 12 millions de logements qui sont construits sur la même période. Dans ce dernier scénario, à une évolution tendancielle des grandes variables telles que le nombre de personnes par ménage s'ajoute une stratégie de "déconstruction-reconstruction" de logements obsolètes qui double le taux de destruction nette de logements.

Alors que la plupart des exercices de projections sur les besoins de logements prennent les grandes évolutions sociales, économiques et territoriales comme une donnée d'entrée, **les scénarios visant la neutralité carbone, par l'ampleur même des défis auxquels ils entendent répondre, invitent à retourner la question : quels sont les leviers pour réduire le besoin de logements ? et quelles seraient les formes d'organisation sociale et territoriale correspondantes ?** Etant données les temporalités propres à l'aménagement du territoire, quels changements mettre en œuvre dès maintenant ?

Les travaux en cours sur la Feuille de route pour la décarbonation du bâtiment pourraient permettre, en s'appuyant sur la typologie de solutions décrites dans cette note, d'affiner ces évaluations de potentiel en partant de la diversité des territoires et des situations.

Des outils pour les acteurs

Relever ce défi de la sobriété nécessite de faire évoluer la grille de lecture que les acteurs du bâtiment et de l'immobilier mobilisent pour appréhender les projets immobiliers. Le schéma ci-dessous propose les grands principes de ce que pourrait être une approche nouvelle des projets immobiliers, qui commencerait par se poser



⁷⁷ ADEME Transitions 2050 Choisir maintenant, agir pour le climat, 4 scénarios pour atteindre la neutralité carbone [ici](#)

la question clé des besoins (en avons-nous vraiment besoin ? ou n'est-il pas plus sage de renoncer ?⁷⁸), puis à explorer les mille manières d'y répondre pour un territoire et des populations données. Ainsi, cette grille de lecture permet de mettre en œuvre une sobriété immobilière solidaire, qui explore la ligne de crête de la réponse aux besoins fondamentaux que sont ceux de bâtiment et de la préservation voire la réparation de notre environnement.

En parallèle **les politiques publiques doivent évoluer pour faciliter cette meilleure utilisation du parc**, la courte liste ci-dessous esquisse des premières voies d'évolutions de ces politiques

- Politiques d'urbanisme
 - l'analyse des potentiels de densification des PLU devrait prendre en compte les densité de population et non les densités des constructions
 - ouverture du PLU pour faciliter la transformation d'usages de bâtiments
- Politiques fiscales
 - Reporter les frais de mutation qui freinent la mobilité résidentielle sur une taxe foncière tenant compte de la densité d'occupation
 - Cibler les aides à l'investissement locatif sur la rénovation (Denormandie plutôt que Pinel) et les structurer de façon à ce qu'elles puissent être portées par des professionnels
 - Taxer locaux vacants et résidences secondaires
- Politiques techniques
 - Pour pousser les logements peu denses à être plus performants moduler les exigences de la RE et du DPE en fonction de la densité d'occupation (cela pourrait aller vers une expression par personne plutôt que par m²)
 - Prendre en compte dans la RE l'impact des démolitions préalable au projet de construction
- Partager les données sur l'usage des bâtiments
 - Une base de données nationale open source permettant de connaître à la fois l'état et l'occupation effective des parcs de bâtiments à différentes échelles territoriales

Esquisse d'une analyse d'impact

En nous appuyant sur les travaux de l'ADEME dans le projet Transition(s) 2050, il est possible de chiffrer l'impact que pourrait avoir la mise en œuvre d'une réelle sobriété immobilière. Trois scénarios ont été analysés⁷⁹ :

- Un scénario tendanciel où la surface d'immobilier (résidentiel et tertiaire) par personne croit de 15% entre 2015 et 2050
- Un scénario sobre ou la surface d'immobilier par personne reste à sa valeur de 2015
- Un scénario très sobre ou la surface d'immobilier par personne baisse de 6% entre 2015 et 2020. La surface totale de l'immobilier reste constante.

Par rapport au scénario tendanciel, **le scénario sobre permet d'économiser, d'ici 2050, 270 millions de tonnes de CO₂eq et le scénario très sobre, 370 millions de tonnes de CO₂eq.**

Conclusion

L'objectif du groupe RBR-T, en rédigeant cette note, est de contribuer à faire émerger une vision collective des enjeux d'une sobriété immobilière et solidaire et de la diversité des solutions envisageables.

Nous sommes convaincus que nous sommes face à un changement de paradigme.

⁷⁸ Ce renoncement apparaît comme un minimum à certains qui pensent que : « Contre le front de modernisation et son anthropologie du projet, de l'ouverture et de l'innovation, il reste à inventer un art de la fermeture et du démantèlement : une (anti)écologie qui met "les mains dans le cambouis" [ici](#)

⁷⁹ Les scénarios tendanciel, sobre, très sobre pris en compte ici correspondent respectivement aux scénarios Tendanciel, Coopérations territoriales et Génération frugale de l'étude Transition(s) 2050

Cette note s'intéresse au patrimoine bâti existant comme opportunité de répondre à nos besoins qui évoluent en remobilisant un parc aujourd'hui souvent sous-utilisé, et qui représente donc un gisement important.

En s'appuyant sur les démarches des pionniers, elle propose une première typologie des 9 familles d'actions qui permettent de mieux utiliser le parc bâti existant et de favoriser l'évolutivité des usages, tout en s'adaptant à la diversité des territoires ou des occupants.

Ce faisant, cette note invite à mieux penser la complémentarité entre gestion du bâti existant et construction neuve, en proposant une nouvelle grille de lecture sur nos besoins de bâtiments et la manière d'y répondre. Ainsi, la construction neuve pourrait-elle devenir dans le futur le catalyseur intelligent des transformations et non plus le matériau de base de l'action.

Cette note ouvre aussi la voie à une nouvelle génération d'innovations pour transformer les usages et adapter toujours plus finement le parc à nos besoins.

Elle décline ensuite à titre d'exemple ces familles d'action sur 6 types de territoires différents, ce qui montre la nécessité d'une action territorialisée, au plus près des usages.

Nous espérons que cette typologie et les exemples d'applications recensés inspireront à la fois les acteurs qui agissent dans des territoires très différents et les porteurs de politiques publiques pour répondre simultanément aux défis du mal logement d'une partie de la population et aux défis environnementaux liés aux bâtiments.

Par ailleurs, la gestion plus intense et partagée des actifs, redonnera un rôle clef et noble à l'exploitation, l'accueil, le service, la maintenance qui ne sont souvent pas des fonctions qui ont été valorisées dans les métiers immobiliers.

xxxxxxx

Auteurs de la note: JC Visier et A Gaspard avec les contributions de F Bovet, J Carassus, C Cléret, S Duprat, J Eymeri, A Fournier, M Gracia, J Hans, E Hergott, E Kim, A Maugard, F Perronau, B Roth

Nous remercions les personnes auditionnées par le groupe RBR-T : P Bihouix, F Ciuntu, M Domergue , C Leconte et aux nombreux pionniers dont les démarches ont inspiré ce travail.

Nous remercions également les personnes qui ont réagi sur ce texte et ont permis de le faire évoluer : 2C2L Architecture, Certivea, Alexandra Therme, Andrea Czentorycky, Aurélien Keller, Catherine Juillard, Christophe Gobin, Christophe Leray, Clement Forvieux, Elsa Favreau, Emilie Hergott, Eric Bregere, Florent Aubert, Floriane Ortega, François Consigny, Guillaume Meunier, Lea Muller, Leo Hery, Lionel du Peloux, Lionel Velut, Louis Henaux, Marion Perret Blois, Myrto Vitart, Nicolas Lutton, Noelie Carretero, Olivier Durix, Paul Munos, Perrine Durand, Philippe Bouteyre, Pierre Le Signor, Raphael Bauret, Remi Babut, Remi Bayle, Sacha Dalis, Sophie Lerault, Sylvie Mercier, Thierry Voland ; Yael Ramanitra