

LES CHANTIERS NATIONAUX

Le permis d'expérimenter officiellement lancé :

C'est à l'occasion du **Marché International des Professionnels de l'Immobilier** (Mipim) que le ministre Julien DENORMANDIE a officiellement lancé le permis d'expérimenter issu de la loi Essoc. Le décret d'application est paru quelques jours plus tôt au Journal Officiel. Pour rappel, **il a pour vocation à simplifier le code de la construction et de l'habitat**. Ainsi, ce dispositif, vise à remplacer dans la réglementation de la construction l'objectif de moyens par un objectif de résultat. Un acteur peut ainsi contourner les textes, s'il peut prouver que la solution technique qu'il met en place a des performances équivalentes à ce qu'exigent les textes officiels.

« C'est une nouvelle approche, finies les normes qui ne sont plus adaptées au projet ou à l'usage des habitants », a commenté Julien DENORMANDIE. « Désormais c'est la qualité et le résultat qui comptent. Changeons de méthode. C'est la procédure qui doit s'adapter à l'humain et non l'inverse. » **De fait, l'Etat s'engage à rembourser l'innovation des acteurs qui arriveront à démontrer l'efficacité de leurs propres solutions si ces dernières sont aussi reconnues par un organisme certificateur.** Une somme de 10 000€ par projet est prévue pour ceux qui sont présentés entre le 15 juin et le 15 septembre.

L'objectif avoué du gouvernement derrière cette mesure est la **baisse des coûts de production par la simulation de l'innovation venue de l'échelon individuel**. Toujours en suivant le credo « mieux, plus vite, moins cher », le gouvernement espère ainsi voir émerger de nombreuses solutions permettant l'innovation dans toutes les régions françaises pour rendre l'habitat adapté à chaque territoire et ce au plus vite et toujours dans le respect des normes de construction et de sécurité.

La seconde ordonnance du permis d'expérimenter est censée paraître en février 2020 ; elle sera ainsi nourrie par les travaux des groupes de travail affectés chacun à une réglementation en particulier (thermique, incendie, etc.), et les retours d'expérience des projets tests dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt signé au Mipim.

Le CITE évolue en 2019 :

Publié début mars, **un nouveau décret vient définir, compléter et modifier les caractéristiques techniques de certains équipements, appareils et matériaux éligibles au CITE.**

Ainsi, le décret passe en revue de nombreuses installations de production de chaleur à l'instar des chaudières, des capteurs solaires ou encore des chauffe-eaux. Toutes ces installations voient leur condition d'acquisition évoluer plus ou moins grâce aux aides financières de l'Etat. De nombreux critères sont ainsi mis en avant et plus particulièrement l'efficacité de chaque installation ou encore la puissance nominale, mais aussi les revenus des ménages acquéreurs.

Certains professionnels du secteur, à l'image de Bernard AULAGNE, président de Coénove, association rassemblant les acteurs de la filière gaz, se sont réjouis de la parution d'un tel décret, déclarant que ses modalités : « sont cohérentes avec la volonté du gouvernement de soutenir les dispositifs ayant le meilleur ratio coût/bénéfices ».

Coénove espère que la transformation prévue du CITE en prime en 2020, ne sera pas retardée. Faute de quoi, un parc entièrement équipé de chaudières à condensation à la fin de la décennie prochaine ne sera pas envisageable, faisant manquer un objectif de sa Stratégie nationale bas carbone à la France.

Un classement des aides pour l'efficacité énergétique :

Parmi les très nombreuses aides permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, le chercheur Louis-Gaëtan GIRAUDET, du Cired, propose un **classement de l'efficacité de celles-ci** pour les ménages.

Il a ainsi passé au crible les aides suivantes : CITE, Eco-PTZ, CCE, Taxe Carbone, TVA à taux réduit et future réglementation RE 2020 selon un modèle développé par le Cired, en lien avec l'Ademe et Total et prenant en compte de multiples paramètres économiques mais aussi comportementaux.

Deux conclusions émergent :

- **La baisse des consommations d'énergie est atteignable ;**
- **L'objectif de 500.000 rénovations par an est aussi atteignable ;**

Enfin, pour ce qui est des aides, il apparaît que le **CITE soit la plus efficace bien que cela soit également celle qui coûte le plus cher par kWh économisé.**

Le chercheur conclut « Pour atteindre les objectifs, il faut que les politiques les plus ambitieuses soient étendues au parc locatif privé, en ciblant les ménages modestes en cas de contrainte budgétaire »

La Cour des Comptes alerte l'Etat sur le coût des dépenses fiscales liées au logement :

Publié le 21 mars dernier (et disponible [ici](#)), la Cour des Comptes a répondu en ce sens à une demande de la Commission des Finances de l'Assemblée Nationale. Ce sont ainsi près **de 18 milliards d'euros qui ont été chiffrés par la Cour en 2018, soit près de 20% du budget de l'Etat**, des dépenses qui « excèdent parfois le montant des crédits inscrits dans les programmes budgétaires auxquels ils sont rattachés » selon le rapport.

Ainsi, la Cour appelle « avec insistance » l'Etat à « limiter la durée d'existence de ces dispositifs et de ne laisser perdurer que les dépenses fiscales, qui, après avoir été évaluées avec rigueur, ont fait la preuve de leur efficacité ». Ce sursaut de pragmatisme dans le long terme demandé à l'Etat est mis en parallèle des dispositifs mis en place au fil du temps :

- TVA à taux réduit pour les travaux sur logement (3 milliards d'euros par an)
- TVA réduite pour les opérations réalisées par des organismes de logement social (2,45 milliards d'euros par an)
- Déduction des revenus fonciers des dépenses de grosses réparations (1,84 milliards d'euros par an)
- Crédit d'impôt pour la transition énergétique (1,682 milliard d'euros en 2019)
- ...

Ainsi, dans un objectif de **clarifier la stratégie du gouvernement sur le long terme**, la Cour prescrit six conseils à l'Etat : **Pilotage, mesure, présentation, évaluation, conception, contrôle** et ce afin de reprendre le dessus en matière de dépense fiscale. Cette clarification administrative semble nécessaire aux yeux de la Cour qui demande que des arbitrages soient réalisés entre les différents dispositifs existants de façon à réduire leur nombre et leur poids financier.

Les Jeux Olympiques comme façade de l'innovation dans la construction :

C'est à l'occasion du Marché international des professionnels de l'immobilier, qui s'est tenu à Cannes du 12 au 15 mars, que le gouvernement a fait plusieurs annonces à propos de l'aménagement du parc olympique dans la perspective des Jeux Olympiques de 2024. Ainsi, l'Etat a officiellement **lancé la procédure de consultation pour la vente des terrains du futur village olympique et paralympique**, situés dans les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et de l'Île-Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis.

Pour le ministre Julien DENORMANDIE, l'opportunité des JO doit être liée à celle de voir émerger une filière en pleine structuration : **la filière bois**. Ainsi, le ministre a demandé que l'intégralité des **immeubles de moins de neuf étages soient réalisés en bois**. **Les tours dépassant cette hauteur auront une structure mixte bois-béton**.

Voulant pousser la logique jusqu'au bout, les plans du gouvernement prévoient aussi l'utilisation du **chanvre** (dont la France est un des premiers producteurs européens) ou **de la terre crue**. Ces deux matériaux n'ont pas encore de législation propre ce qui permettrait d'avancer rapidement dans la construction, sans être retardé par des problèmes de normes.

Enfin, dans un souci de penser l'après JO, le ministre a souhaité que des logements sociaux soient édifiés dès aujourd'hui dans les communes accueillant le projet.

L'UEPC veut relever le défi du logement au niveau européen :

C'est par la voix de Marc PIGEON, président de l'Union Européenne des Promoteurs Constructeurs (et ancien président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)), que le défi du logement a trouvé une voix au niveau européen. Cette dernière devrait se matérialiser via **la publication d'un ouvrage à paraître en avril prochain et sur le thème du logement au niveau européen**.

Regroupant près de 30 000 promoteurs immobiliers et entreprises de la construction, **l'UEPC réunit les fédérations nationales des promoteurs et constructeurs de logements de neuf États membres de l'Union européenne** (Belgique, France, Allemagne, Malte, Norvège, Pologne, Roumanie, Espagne, Royaume-Uni).

Lors du Salon de l'immobilier qui avait lieu à Montpellier les 15 et 16 mars dernier, Marc PIGEON a **ainsi fustigé le fait que de plus en plus de logements sont construits dans les métropoles**, ce qui accroît le prix du bâti dans ces zones. Conséquemment, « Si on continue à concentrer les gens dans les métropoles où tout sera plus cher, on n'aura pas d'autres choix que de donner plus d'argent aux gens pour les aider à se loger » précise-t-il.

Pour contrer cela, Marc PIGEON propose **des logements « adéquats »** qui conjuguent proximité avec le lieu de travail et prix abordable. Et d'ajouter que les futurs logements seront nécessairement de qualité et abordables tout en permettant de faire du neuf avec l'ancien.

Enfin, arguant que « il n'y aura plus de prise nette de terre, plus de nouveaux terrains » à compter de 2050, le président de l'UEPC **propose de bâtir un nouveau modèle de ville** : « Une cité nouvelle peut être assez proche de la métropole existante, qui gardera ses fonctions essentielles en matière de culture, d'administration, etc. Je suis favorable à un schéma de la ville en grappe, faisant vivre des villes périphériques. Il faut bâtir des villes hyper connectées pour permettre le télétravail. Et sortir des logements à des coûts abordables. »



La dimension européenne de l'UPEC en fait un acteur intéressant pour explorer de nouvelles pistes et les mettre en parallèle d'autres initiatives nationales ou locales. La parution prochaine de son ouvrage pourrait faire de ce dernier un point intéressant de réflexion pour de nouvelles initiatives.

GRAND DEBAT

Les propositions des organisations et syndicats d'architectes :



A la suite du lancement du Grand Débat par le Président de la République en janvier dernier et après le Conseil national de l'ordre des architectes, c'est au tour des organisations et syndicats d'architectes d'apporter leur pierre à l'édifice.

Exceptionnellement réunis à l'Académie d'Architecture à Paris, **l'ensemble des grandes organisations de l'architecture française se sont mis autour d'une même table afin de discuter de la place que pourrait avoir l'architecture dans le Grand Débat.** Etaient notamment présents l'Union nationale des syndicats français d'architecture (UNSAFA), le Syndicat de l'architecture, la Mutuelle des architectes français (MAF), la Maison de l'architecture ou encore l'Association des architectes français à l'export (AFEX). Auxquels il faut ajouter la Société française des architectes (SFA), l'association Architectes et maîtres d'ouvrage (AMO) et le Pôle de formation environnement, ville et architecture d'Ile-de-France.

Ensemble, ces organisations ont formulé un texte composé de cinq chapitres et **de 73 propositions** (consultables [ici](#)) concrètes visant à redonner à l'architecture une voix audible dans le Grand Débat.

Les architectes proposent ainsi un document divisé en cinq chapitres sur le modèle proposé par le Président de la République qui, lui, en contient quatre :

- L'aménagement du territoire comme priorité nationale ;
- La refondation d'une politique publique de l'habitat ;
- La transition énergétique et écologique ;
- La question de la ville et de la civilisation européenne ;
- Recourir au savoir-faire des professionnels ;

Ces cinq chapitres, encore en chantier cependant, appellent dès lors à recentrer l'architecture autour du citoyen et à privilégier le foncier bâtis sans pour autant perdre l'audace de la construction. **Ainsi, sept propositions parmi les 73 sont particulièrement mises en avant par les signataires :**

- Rechercher systématiquement la solidarité entre territoires, entre métropoles et villes moyennes/villages voisins ;
- Construire et reconstruire la ville ouvertement avec les habitants ;
- Exiger de l'État, des collectivités et des entreprises publiques de conserver leur patrimoine foncier ;
- Refonder une politique de l'habitat qui permette de réduire le coût des logements et de les rendre réellement accessibles au plus grand nombre ;
- Réécrire le Code de la Construction et de l'habitation et les normes de la construction en 60 pages maximum ;
- Privilégier la réhabilitation de l'existant ;
- Créer un grand ministère de l'architecture, de l'habitat, du cadre de vie et de la transition écologique, ayant une responsabilité interministérielle étendue ;

Au-delà de ces propositions, l'ensemble des organisations tient à démontrer **une union dans la rédaction de ce texte** bien que celui-ci soit encore en chantier. Jean-Claude MARTINEZ, président de la Maf ajoute, « *la profession doit être unie pour affronter les obstacles* ». Et ceux-ci devraient être nombreux lors des prochaines réunions ; les membres signataires reprendront alors ces 73 propositions qui devront encore être débattues lors de groupes de travail pour parvenir à une contribution plus consensuelle. Cependant, la dynamique semble lancée et les acteurs au rendez-vous de cet événement. « *Nous voulons d'abord faire une synthèse et proposer des choses* », affirme Brigitte METRA, du réseau AFEX pour qui « *les architectes ont des réponses à apporter à la crise des gilets jaunes* ».

Les HLM aussi veulent participer au Grand Débat :

C'est par la voix de l'**Union Sociale pour l'Habitat** (USH), représentant 720 organismes HLM, que le logement social a finalement donné son point de vue sur le Grand Débat. Le résultat est un texte de **12 propositions** (disponible [ici](#)) présentées par Mme Marianne LOUIS, directrice générale de USH, début mars. Très diverses, certaines propositions sont ici listées :

- Appliquer un taux de TVA réduit à 5,5% ;
- Rendre l'accès au foncier plus économique ;
- Mobiliser des prêts à taux fixes et garantis pour accroître la rénovation thermique ;
- Restaurer l'APL accession ;
- Mettre en place le dispositif "Denormandie dans l'ancien" pour la revitalisation des bourgs ;

A la suite des autres acteurs de l'immobilier, les propositions de l'USH viennent donc s'ajouter à d'autres déjà nombreuses. En particulier, on peut trouver certaines propositions proches de celles d'autres acteurs (cf. article précédent), témoignant d'une volonté commune de changement des professionnels du secteur.

Soulignons ainsi la **mobilisation complète des acteurs** du logement français ainsi que ses nombreuses propositions qui témoignent de la fertilité et de la vivacité du milieu.

Nanterre se lance dans le logement participatif :

La ville se lance, dans le quartier des Groues, dans un projet de logements atteignables sous des conditions allégées par rapport aux traditionnelles demandes des agents immobiliers. L'idée : bâtir à plusieurs un projet immobilier.

Obtenir un logement sans CDI ou avec des revenus modestes, voilà le plan lancé par la ville de Nanterre qui espère ainsi booster les projets d'habitats en coopérative. Ainsi, parmi les 4 500 logements en construction pour 2030, la ville de Nanterre a décidé d'en retenir entre six et huit uniquement en coopérative pour cette expérimentation.

Déjà lancé dans d'autres villes à l'image de Montreuil ou d'Ivry-sur-Seine, le projet immobilier de 490 m² est estimé à 1,9 M€ TTC.

Le principe du logement participatif est simple : **pour pouvoir acheter le terrain, chaque futur propriétaire doit avancer une somme de son choix. Au total, l'apport de tous doit être égal à environ 20 % du prix de l'immeuble, soit 380 000€, le reste étant prêté par la banque.** En outre de l'achat du bien, chaque sociétaire de la coopérative doit également payer une redevance mensuelle calculée en fonction de la surface de son bien à un prix entre 13,5 et 14 euros le mètre carré (contre 20€ en moyenne).

De plus, plusieurs principes régissent ce projet : la propriété collective, le pouvoir de décision équitablement partagé entre les propriétaires, mais surtout un système de valorisation du bien déconnecté du marché. Ce qui signifie qu'après plusieurs années, si un propriétaire souhaite vendre ses parts de la coopérative, il récupère uniquement la somme investie. Un critère qui ne fait pas toujours l'unanimité parmi les candidats à l'accession à la propriété.

« L'avantage de ce procédé de copropriété, c'est qu'on est acteur du logement qu'on va habiter », explique Rabia ENCKELL, fondatrice de Courtoisie Urbaine, le promoteur immobilier participatif à la tête de ce chantier. Enfin, plusieurs parties vont être mises en commun, avec notamment des jardins partagés et des espaces verts.

Le permis de construire de l'immeuble doit être déposé avant la rentrée 2019. Le début des travaux est prévu pour l'année prochaine, pour des installations à l'horizon 2024.