



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le ministre de la Ville et du Logement

Paris, le

La secrétaire d'État auprès de la ministre de la Transition
écologique et solidaire

Référence : D20006835

Les ministres

au

Président du Plan Bâtiment durable
et au président de RICS France

Messieurs les présidents,

Au sortir de cette période de crise sanitaire, il est aujourd'hui largement partagé que la transformation de la ville existante et la rénovation des bâtiments, notamment énergétique, constituent un levier important de relance de l'activité des secteurs du bâtiment et de l'immobilier. Elles permettront une relance à la fois écologique (efficacité énergétique, réduction des GES, lutte contre l'artificialisation des sols) et sociale (redynamisation des centres-villes, amélioration du bien-être et de la santé des habitants tout en contribuant à une politique d'aménagement du territoire renouvelée avec une meilleure adéquation entre travail, résidence, services et mobilité associés.

Ces dernières années, plusieurs rapports sont venus éclairer ces politiques et proposer des mesures permettant d'accélérer le recyclage urbain et la rénovation des bâtiments. Beaucoup d'entre elles ont été mises en œuvre dans le cadre de plans gouvernementaux. Les retours d'expérience montrent toutefois que ces projets restent freinés par des déficits d'opération qui rendent généralement plus simple et moins coûteux de construire en étalement urbain que de rénover l'existant. Ils révèlent également un besoin d'opérateurs susceptibles de les mettre en œuvre et de mobiliser les investisseurs.

Aussi, nous souhaitons que vous mobilisiez une équipe chargée de réfléchir aux voies et moyens qui permettraient aux constructeurs, promoteurs immobiliers, aménageurs, opérateurs fonciers et aux investisseurs d'intervenir davantage dans l'activité de recyclage et de rénovation de la ville et des bâtiments existants et de faciliter l'équilibre de ces opérations sans préjudice de leurs activités classiques. Vous examinerez les conditions d'une mobilisation renforcée à l'échelle d'ensembles immobiliers, d'ilôts ou de quartiers, allant de la rénovation simple jusqu'aux projets complexes de restructuration pour adapter l'offre de logements et les aménités urbaines. Vous préciserez notamment comment tirer profit des droits à construire attachés à beaucoup d'immeubles et de fonciers existants, mobiliser davantage les aides fiscales à l'investissement dans l'ancien, offrir des solutions de rénovation « clé en mains » à des propriétaires et copropriétaires d'actifs résidentiels ou tertiaires, publics ou privés, en garantissant la qualité énergétique et environnementale des projets.

Nous souhaitons que vous puissiez, au cas particulier, nous proposer les moyens de mobiliser davantage le DENORMANDIE dans l'ancien.

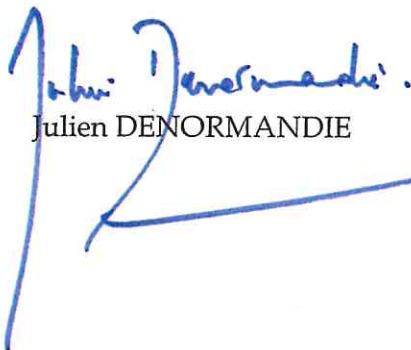
Nous vous demandons en conséquence de recenser l'activité de rénovation et recyclage urbain déjà exercée par les constructeurs, promoteurs et investisseurs et les besoins d'intervention exprimés par les territoires (volume et typologie de projet). Vous identifierez les profils de projets propices à l'intervention de ces acteurs, les freins éventuels qui gênent leur développement ainsi que les évolutions nécessaires pour fluidifier ce marché, comme par exemple le tiers-investissement. Vos recommandations tiendront compte de la diversité des situations territoriales rencontrées (secteurs tendus/détendus, centre-ville/périphérie) et des formes urbaines.

Vous proposerez une stratégie globale qui pourrait inciter propriétaires, investisseurs, promoteurs et constructeurs à développer leur activité vers le recyclage urbain et la rénovation des bâtiments en lien avec les collectivités locales concernées afin d'accompagner la revitalisation de zones urbaines et l'adaptation de l'offre de logement existante aux besoins tout en favorisant la recherche d'économies d'énergie, la trajectoire bas-carbone et la préservation de l'environnement.

Pour assurer l'efficacité de cette mission, il est essentiel qu'elle se déploie à un rythme soutenu de façon que, si nécessaire, nous puissions intégrer vos propositions dans le plan de relance en cours de construction. Nous aimerions en conséquence recevoir un rapport d'étape d'ici un mois, votre rapport définitif nous étant remis en septembre.

Vous pourrez faire appel, pour cette mission, aux équipes et réseaux de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, et du conseil général à l'environnement et au développement durable, notamment au Plan Bâtiment Durable.

Nous vous savons gré de votre mobilisation au soutien de ce beau projet et vous assurons de nos meilleurs sentiments,


Julien DENORMANDIE


Emmanuelle WARGON