

Vers une Sobriété immobilière et solidaire

Les voies d'une meilleure utilisation du parc de bâtiments

Juillet 2022, version soumise à contributions

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 version est diffusée pour recueillir les commentaires des acteurs intéressés qui sont appelés à réagir d'ici le **7 septembre 2022**.

Une version définitive, enrichie des contributions reçues, sera publiée ultérieurement.

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

Comment réagir sur ce document

Le document est disponible pour commentaires à l'adresse suivante: [Vers une sobriété immobilière et solidaire.docx](#)

Nous vous proposons deux modes de réactions sur ce document:

- Réagissez sur l'ensemble des propos via des commentaires dans le texte.
 - si le commentaire est transverse insérez votre commentaire en tête du document,
 - si le commentaire porte sur une partie particulière intégrez le au niveau de cette partie
- Rajoutez des exemples illustrant le propos
 - vous faites partie des pionniers qui travaillent sur un meilleur usage du parc, décrivez votre exemple en une ligne et faites un lien vers un site ou le projet est décrit.

Si vous intégrez vos commentaires via votre compte google nous aurons connaissance de votre mail ce qui nous permettra d'interagir avec vous. Si ce n'est pas le cas merci d'indiquer votre mail dans vos commentaires.

Si vous rencontrez des difficultés avec les réactions en ligne, vous pouvez également envoyer vos contributions au plan bâtiment durable: [planbatimentdurable\[a\]developpement-durable.gouv.fr](mailto:planbatimentdurable[a]developpement-durable.gouv.fr)

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.

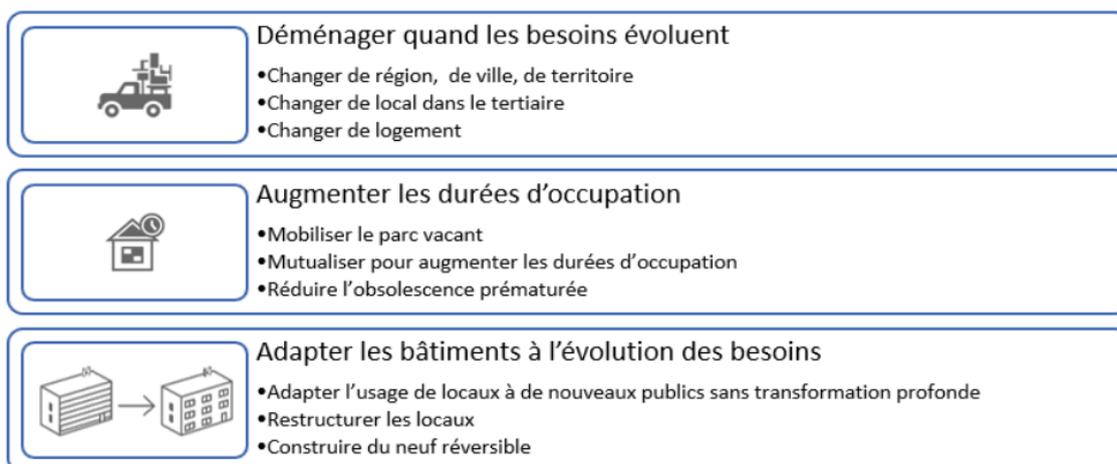
Nous sommes convaincus que nous sommes face à un changement de paradigme.

Le défi de la seconde moitié du 20^{ème} siècle a été de construire en quantité pour répondre aux défis de la croissance démographique 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, aux enjeux du passé s'ajoutent désormais, en ce début du 21^{ème} siècle, de nouveaux défis (transition environnementale, changement climatique, vieillissement de la population et allongement de la durée de vie...). Ce contexte nous invite à porter un nouveau regard sur ce patrimoine commun. Peut-il être une opportunité pour répondre aux défis de demain ? 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 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. 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 8 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.

Table des matières

Résumé :	2
<i>Table des matières</i>	3
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	6
Les types de bâtiment	7
La diversité des territoires	7
Les étapes des parcours résidentiels	8
Les revenus et le patrimoine	8
Une variété de solutions d'ores et déjà mises en œuvre sur le terrain	9
Déménager quand les besoins évoluent	9
Dans le tertiaire...	9
Dans le logement...	10
Augmenter les durées d'occupation	10
Mobiliser le parc vacant	10
Réduire l'obsolescence prématurée	11
Mutualiser pour augmenter les durées d'occupation	12
Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins	13
Adapter l'usage de locaux à de nouveaux publics sans transformation profonde	13
Restructurer les locaux pour les adapter à l'évolution des besoins	13
Des solutions à adapter à la diversité des territoires	14
En zone peu tendue à dominante rurale : attirer en renouvelant le bâti sans artificialiser la zone périurbaine	15
En zone peu tendue des couronnes périurbaines : diversifier les modes d'utilisation	15
En zone assez tendue des pôles urbains de province : intensifier l'usage	16
En zone tendue des couronnes des aires urbaines attractives : mutualiser les espaces et construire réversible	16
En zone à difficultés prononcées d'accès au logement : partager les espaces	16
En zone tendue des espaces touristiques : utiliser plus longtemps les résidences secondaires	17
Quel potentiel et quelles méthodes pour mettre en œuvre cette sobriété ?	17
Évaluer le potentiel	17
Des outils pour les acteurs	18
Conclusion	19

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, de consommer...

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

Mais l'émergence progressive des sujets environnementaux et de disponibilité des ressources ajoute une troisième dimension au problème.

Maîtriser les impacts environnementaux de ces bâtiments notamment en termes d'émission de gaz à effet de serre, de biodiversité, de consommation de ressources (énergie, sols, matériaux...) et de production de déchets.

Répondre simultanément à ces trois enjeux est un défi redoutable et sans précédent qui ne peut être relevé que collectivement et nécessite d'utiliser 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.

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.



Or le retour sur les 30 dernières années montre qu'alors que les acteurs du bâtiment ont réussi à faire progresser fortement les performances énergétiques intrinsèques 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 personne⁵. 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 mêmes bâtiments. Comme le précise le rapport du GIEC⁶ "l'application des principes de sobriété dans le bâtiment nécessite (i) d'optimiser l'utilisation des bâtiments, (ii) de réaffecter les bâtiments existants inutilisés,

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 mobilise les acteurs des énergies.

⁵ DATALAB, Les émissions de CO2 liées à l'énergie en France de 1990 à 2017. Facteurs d'évolution et éléments de comparaison internationale, 2019

⁶ 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".

(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%⁷ 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.

Elle 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.

Elle 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.

Elle 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 son évolution.

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

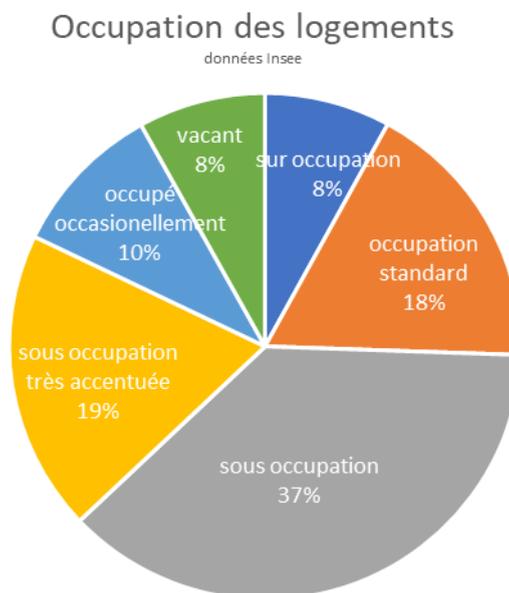
Quelques éléments de contexte permettent de comprendre pourquoi la question d'une meilleure utilisation du parc prend aujourd'hui une acuité particulière.

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, aux divorces en forte augmentation et, de plus en plus, au vieillissement de la population. Dans le même temps, la taille des maisons individuelles a fortement augmenté. Le nombre de personnes par logement a donc diminué alors que la taille des logements s'accroissait⁸.

Aujourd'hui, on peut faire le constat d'une sous-occupation globale du parc de logements. En effet, la majorité sont soit sous-occupés, soit occupés occasionnellement (résidences secondaires), soit vacants⁹.

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.



⁷ https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/5354778/t_8201.xlsx

⁸ graphe des auteurs à partir des données INSEE

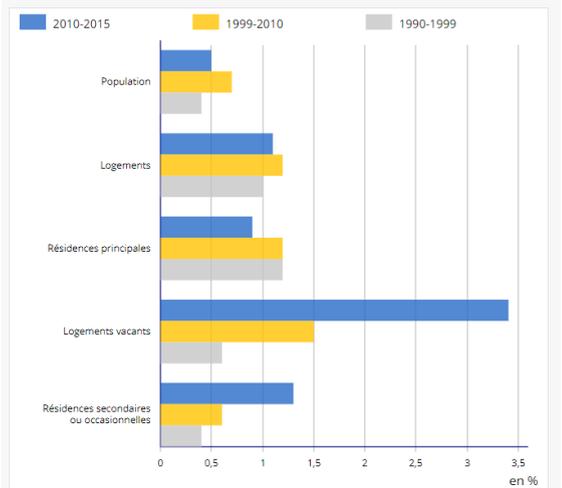
⁹ les indices de sur et sous occupation sont définis par l'insee. [ici](#) . Un couple sans enfant sera considéré en occupation standard dans un deux pièces, en sur occupation dans un studio, en sous occupation dans un trois pièces et en sous occupation très accentuée dans un 4 pièces. Le logement vacant est un logement vide.

La croissance du nombre de logements est nettement supérieure à celle de la population et cette croissance porte 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.

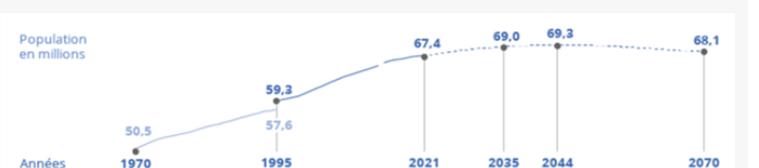
Figure 1 – Taux de croissance annuel de la population et du parc de logements selon la catégorie



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.

Enfin, 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. Après le défi pendant les 30 glorieuses du logement des nouveaux nés du baby-boom 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)



Après le défi pendant les 30 glorieuses du logement des nouveaux nés du baby-boom va se poser la question de la réutilisation des logements qu'ils occupent aujourd'hui.

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.

Les parkings en ville sont fréquemment sous occupés au moment où les changements dans la logistique du dernier kilomètre nécessitent de nouveaux espaces en ville¹⁰. Les garages des lotissements se transforment¹¹

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 désaffectés
- etc.

¹⁰Voir la note sur l'immobilier et la mobilité du groupe RBR-T et écouter les podcasts associés [ici](#)

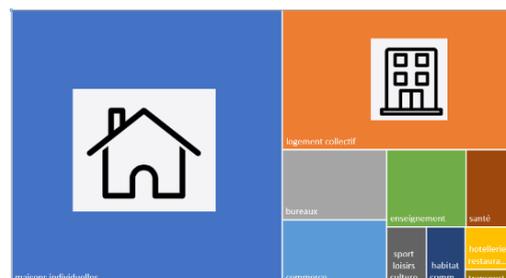
¹¹ Leroy Merlin Sources Les usages du garage ou la domestication du mouvement dans l'habitat [ici](#)

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 revenus et patrimoines... Croiser ces dimensions amène à une grille d'analyse qui pourra être mobilisée pour imaginer des solutions possibles dans différents contextes.

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*¹²

Ce titre iconoclaste doit nous rappeler que le parc existant de logements 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 collectifs¹³. 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 important¹⁴.

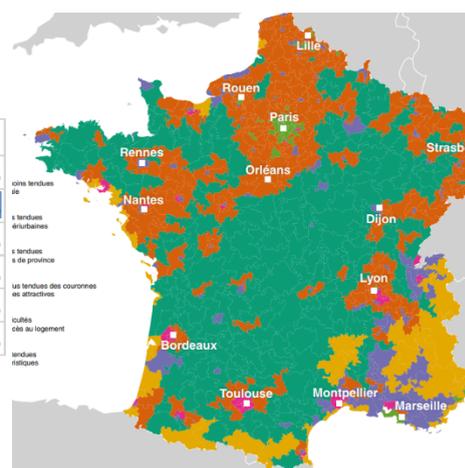
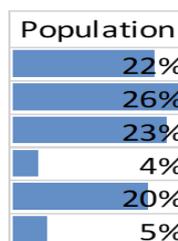


Certaines actions pour un meilleur usage des logements collectifs sont nettement plus connues, à l'image de la colocation qui a permis de loger dans des grands logements les étudiants dont le nombre s'est multiplié et qui a fait l'objet de films devenus cultes. Ou encore la transformation de bureaux 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 Durable¹⁵ 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

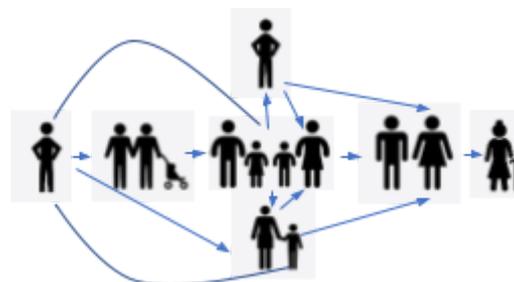


Elle donne un éclairage intéressant sur la manière dont la tension immobilière s'exprime de façon différente selon les territoires, et donc la manière dont la meilleure utilisation du parc doit se faire en écho à cette diversité territoriale.

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. 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. Ceci conduit à des formes de ménage qui évoluent et qui sont illustrées sur



¹² article usbek et rika [ici](#)

¹³ Insee référence, les conditions de logement en France Edition 2017: 88% des maisons individuelles sont sous occupées contre 45% des logements collectifs

¹⁴ deux exemples à la fois chez des industriels [ici](#), de nouveaux types de promoteurs [ici](#)...

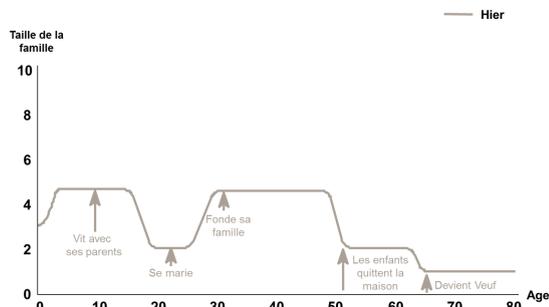
¹⁵

ce schéma par 7 situations différentes et les mutations entre ces situations.

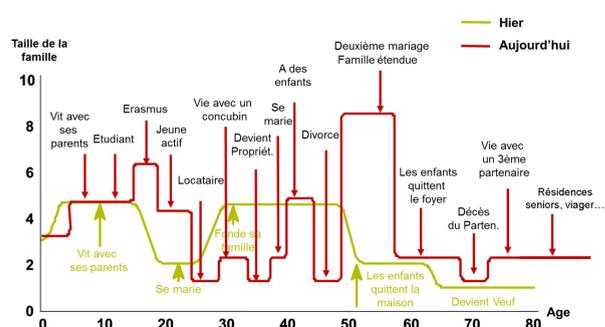
Or, ces dernières décennies, ces étapes du cycle de vie se sont accélérées et fragmentées, au fil des évolutions sociales (divorcialité, chômage...)... Les besoins adressés aux logements changent donc plus vite qu'auparavant

16

AUTREFOIS, LA VIE ÉTAIT COMME ÇA...



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



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 une tendance forte 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.



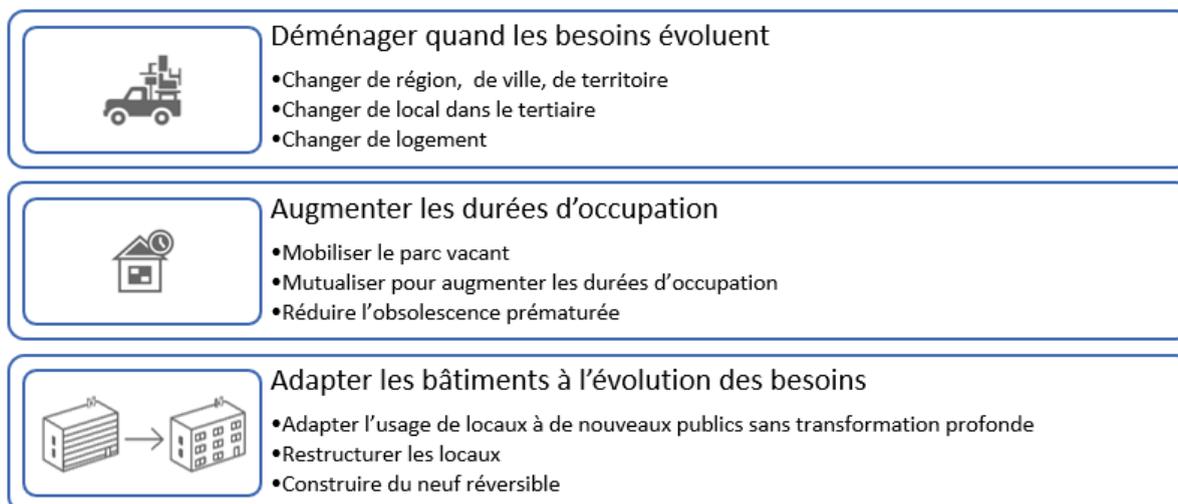
Cette approche prend des formes très différentes dans le logement et le tertiaire :

- 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.

¹⁶ <http://www.revuesurmesure.fr/issues/habiter-des-desirs-au-projet/aujourd'hui-la-vie-est-comme-cela>

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

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. 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 délaissés¹⁷ pour léguer au territoire qu'elle a occupé un héritage commun aux habitants et à la commune en re-crédant de nouveaux usages.

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

¹⁷ ADI Reconvertir les friches industrielles et urbaines éditions du Moniteur [ici](#)

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 ville¹⁸

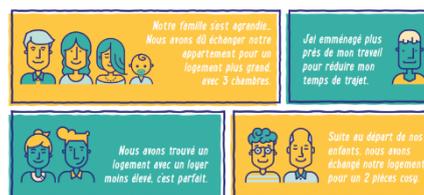
Dans le logement...

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 ans¹⁹. 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.



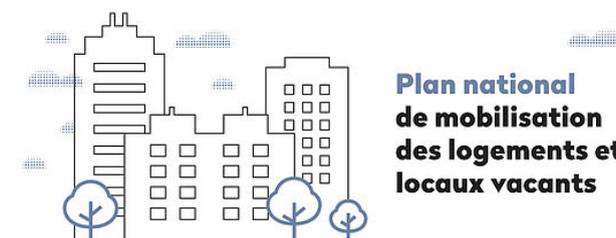
Mais le gros de l'enjeu est chez les **propriétaires occupants**, en particulier ceux des maisons individuelles dont les enfants sont partis. Une part d'entre eux quittent ces maisons pour des logements plus petits, éventuellement plus proches des services dont ils sont demandeurs en vieillissant. Pour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

- 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 foncière²⁰ 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'ANAH²¹, "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



¹⁸ ADEME (2021), Etat des lieux des actions de sobriété dans les territoires français [ici](#)

¹⁹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>

²⁰ 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".

²¹ https://www.anah.fr/fileadmin/user_upload/Memento-habitat-prive-2019.pdf

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. Cette forme de vacance souligne donc plutôt l'inadaptation de l'offre à la demande, voire son obsolescence. Dans une majorité de bassins d'habitat connaissant une augmentation de la vacance, une dynamique soutenue de la construction neuve est constatée".

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 marché.

Mais les actions sur la vacance posent également des questions sur l'attractivité des territoires. Les programmes Petites villes de demain²² et Action cœur de ville montrent comment le renouvellement du tissu urbain est un des éléments de renouvellement de l'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.

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 sollicitée.

Le programme " Place de la gare" est illustratif de cette démarche, il vise à donner un nouvel usage à des bâtiments désaffectés. 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 gare²³ tandis que l'ancien bâtiment voyageur de gare de Caudéran Mérignac (Gironde) accueillera la maison de quartier de Caudéran²⁴.

Réduire l'obsolescence prématurée

L'obsolescence des bâtiments prend des formes multiples, on se reportera à l'analyse sur le sujet menée par Jean Carassus²⁵.

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.

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'Oréal²⁶ montre qu'il peut être aujourd'hui difficile de faire passer un projet proposant une autre approche. Mais la nouvelle modernité ne serait-elle pas demain la capacité à réinventer l'usage de bâtiments existants ?

²² <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/lhabitat-dans-les-pvd-726>

²³ descriptif du projet [ici](#)

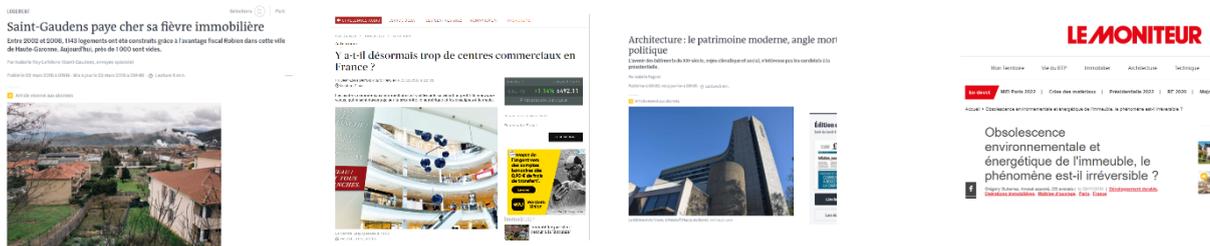
²⁴ Toutes les réalisations en Nouvelle Aquitaine [ici](#)

²⁵ Une nouvelle approche de l'obsolescence immobilière Réflexions Immobilières n°81 3eme trimestre 2017 [ici](#)

²⁶ Audition de F Ciuntu directeur Immobilier de l'Oréal par le groupe RBR-T le 14/04/2022

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.

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



La volonté de réparer la ville promue par Christine Leconte et Sylvain Grisot²⁷ est une manière de travailler sur cette obsolescence prématurée.

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 chronotopie, 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.

Ces mutualisations ne vont pas sans difficulté. Elles conduisent notamment à trouver des passerelles entre public et privé, à faire émerger les outils de partage²⁸ et à développer les services nécessaires.

Les 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'école.

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 Brunel²⁹, "l'histoire dira si WeWork a été le Napster de l'immobilier de bureaux".



²⁷ C Leconte S Grisot "Réparons la Ville" éditions Apogée [ici](#)

²⁸ par exemple des plateformes de partage telles que birdoffice pour les salles de réunion ou yespark pour les parkings

²⁹ Meka Brunel Gecina. Avenir du bureau: le Coronavirus a-t-il donné le pouvoir à l'utilisateur? [ici](#)

Adapter les bâtiments à l'évolution des besoins

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.

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.



Restructurer les locaux pour les adapter à l'évolution des besoins³⁰

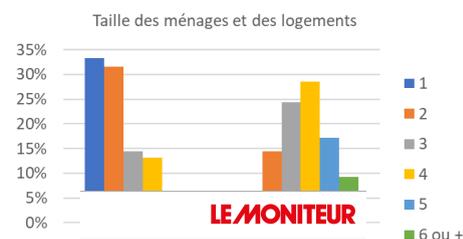
Division de grands logements

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.

Là aussi, le pire peut côtoyer le meilleur³¹ 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.

Mais des projets vertueux se développent^{32,33} 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... 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...



³⁰ 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.

³¹ Une note de 2013 de l'institut paris région analyse le phénomène sur l'île de France [ici](#)

³² 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](#)

³³ Transformations pavillonnaires, faire la métropole avec ses habitants, édition pavillon de l'arsenal [ici](#)

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.

Transformation d'usage de locaux tertiaires

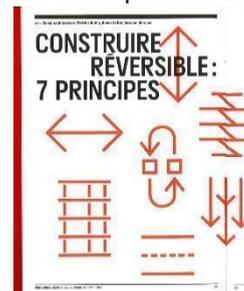
L'existence simultanée d'une surface importante de bureaux vacants, surface qui devrait croître avec l'accélération très forte du télétravail et de besoins de logements dans les mêmes zones conduit à un nombre croissant de transformations de bureaux en logements voire en résidence pour personnes âgées,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

Construction neuve réversible

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.

C'est l'idée de "dé-spécialisation" 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 réversibles³⁴.



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 ».

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 ville³⁵

Mais elle porte aussi sur la manière de pouvoir utiliser les logements. Les travaux d'IDHEAL³⁶ et la mission Leclercq Girometti³⁷ 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 immeubles Haussmanniens se sont avérés comme des archétypes de bâtiments transformables pour des raisons bien analysées dans l'exposition qui leur a été consacrée au pavillon de l'Arsenal³⁸.

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 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.

³⁴ Canal Architecture CONstruire réversible [ici](#)

³⁵ un exemple de parking réversible à Montpellier [ici](#)

³⁶ IDHEAL Recherche Aout 2021 Nos logements des lieux à ménager [ici](#)

³⁷ L Girometti F Leclercq Rapport de la mission sur la qualité du logement- Référentiel du logement de qualité [ici](#)

³⁸ Paris Haussmann modèle de ville [ici](#)

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.³⁹

Le défi est de rendre ces zones attractives. Cela passe par l'implantation de nouvelles activités et populations. L'immobilier 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 réinventer. Sur le plan des populations, l'enjeu est à la fois d'attirer de nouvelles habitants tout en permettant à la population vieillissante de bien vieillir sur place.

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.

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 maire⁴⁰). Besoin aussi de logements pour des familles monoparentales suite à des divorces. Des gens qui vivent ici et n'ont pas forcément envie d'aller vivre ailleurs.

³⁹ « Dessin de Martin Étienne paru dans le n°270 de la revue D'A, avril 2019 »

⁴⁰ citation du maire de Houdan dans l'article habiter en appartement dans les campagnes urbaines franciliennes [ici](#)

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 »⁴¹. 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.

Ces différentes approches devront intégrer la question des mobilités qui sera 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 également encore largement à inventer. La construction neuve apparaît fréquemment comme nettement plus facile à financer.

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 époque de leur vie où celles-ci sont attirantes.

En zone assez tendue des pôles urbains de province : intensifier l'usage

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 Périgueux⁴².

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.

A noter : les besoins de construction dans ces zones pourraient 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 chaque m² se développent (colocation étudiante, locations touristiques, division résidentielle, transformations de bureaux...) et la puissance publique essaie avec

⁴¹Claire Fonticelli, « La densification sous contrainte : bâtir des immeubles dans le périurbain francilien », Géoconfluences, avril 2020 [Ici](#)

⁴²La démarche Bimby de Périgueux [Ici](#)

difficultés de maintenir des équilibres qui permettent aux différents acteurs qui font la vie d'un territoire de pouvoir 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.

La surélévation de l'existant est également 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.⁴³

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 longuement les résidences secondaires

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

La question principale en matière d'usage des bâtiments porte sur le défi d'utiliser plus longuement 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 [la](#), des acteurs de la gestion locative du parc privés [ici](#), [ici](#), des municipalités [ici](#).

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 comparaison⁴⁴ montre que toutes 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.

A titre d'exemple, les scénarios Transition(s) 2050 de l'ADEME⁴⁵ 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

⁴³ voir par exemple l'approche de upfactor [ici](#)

⁴⁴ <https://theshiftproject.org/article/logement-points-communs-scenarios/>

⁴⁵ ADEME Transitions 2050 Choisir maintenant, agir pour le climat, 4 scénarios pour atteindre la neutralité carbone [ici](#)

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 la question clé des besoins ("en avons-nous vraiment besoin ici ?"), 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 de notre environnement.



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.

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

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 8 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

Remerciements aux 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.