



Peut-on se passer de faire plus de mètres carrés ?

Rapporteur : Alexandre Coulondre – Chercheur indépendant,
DIT Conseil, LIFTI

Débat A

Peut-on faire moins compte tenu des besoins ?

Débat B

Peut-on faire moins en mobilisant l'existant ?

Débat C

Quel modèle économique pour faire moins ?

2024. Urgence environnementale. Le poids des nouveaux mètres carrés construits pèse lourd. L'idée de sobriété immobilière fait son chemin. Mais peut-on vraiment se passer de faire plus de mètres carrés sur nos fonciers ? D'abord peut-on se le permettre compte tenu des besoins rencontrés ? Quel est d'ailleurs le niveau objectif de ces besoins (résidentiels notamment) ? Ensuite, peut-on le mettre en œuvre dans les faits ? La mobilisation de la vacance et la transformation des usages (les bureaux en logements, par exemple) sont-elles généralisables et seront-elles suffisantes ? Enfin, peut-on l'accepter ? Les équilibres économiques et fiscaux qui seront affectés par ce changement de modèle seront-ils facilement admis par les acteurs publics et privés de la production urbaine ?

Pour explorer cette quête de sobriété, la réflexion s'articulera autour de trois débats fondamentaux qui bousculent nos certitudes.

- L'objectivation des besoins. Pouvons-nous réellement faire moins sans sacrifier le droit au logement et à l'activité ? Il s'agit ici de confronter les chiffres aux réalités démographiques.
- La faisabilité opérationnelle. Au-delà de l'intention, peut-on le faire dans les faits ? Les intervenants analyseront comment faire pour ne plus dépendre du neuf.
- L'acceptation du nouveau modèle. Sommes-nous prêts à en payer le prix ? Ce débat interrogera les bouleversements économiques et fiscaux que cette mutation impose aux acteurs publics comme privés.



PEUT-ON FAIRE MOINS COMPTE TENU DES BESOINS ?

Animateur : François Ménard – Secrétaire permanent adjoint, PUCA

François Ménard ouvre cette séquence en rappelant la mission de son organisme : un laboratoire d'incitation à la recherche et à l'expérimentation sur les problématiques urbaines. Pour lui, le sujet du jour se résume à une tension profonde, un véritable nœud gordien entre deux impératifs que tout semble opposer : pour résorber le mal-logement, certains préconisent la production de 520000 logements/an, tandis que la neutralité carbone exigerait de ne pas dépasser 150000 constructions. François Ménard pose la question centrale de la journée : comment raccorder ces deux réalités ? Le défi n'est pas seulement de construire plus ou moins, mais de réinterroger la définition même du besoin. Est-il possible de combler ce manque en mobilisant mieux les 37 millions de logements déjà existants ? Ou devons-nous changer fondamentalement la manière dont nous comptabilisons, évaluons et finançons le fait d'habiter ?

Intervenants

Raphaële d'Armancourt

Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines, Union sociale pour l'Habitat

Claire Juillard

Chercheuse indépendante, OGGI

Arnaud Portier

Directeur, EPFL Pays basque

Arnaud Spet

Président de la Communauté de communes de l'Arc mosellan (CCAM)

Rémi Babut

Urbaniste, chef de projet, The Shift Project

LE BESOIN EN LOGEMENT : UNE CONSTRUCTION POLITIQUE

Intervention de Claire Juillard – Chercheuse indépendante, OGGI

Pour introduire le débat, Claire Juillard restitue les conclusions de l'étude structurante intitulée *70 ans de chiffrage des besoins au logement*, menée avec Alexandre Coulondre pour le compte de l'USH et du PUCA.

Ce travail met en lumière que le chiffrage des besoins ne constitue pas une simple mesure statistique, mais agit véritablement comme un instrument politique et un signal d'orientation budgétaire, les chiffres ayant été historiquement ajustés, depuis l'après-guerre, selon les moyens que l'État était disposé à allouer à la construction. L'étude révèle par ailleurs un découplage historique, ou divorce, amorcé dès la réforme de 1977, marquant une rupture entre les besoins estimés et le niveau réel de construction à mesure que le désengagement de l'État vis-à-vis de l'aide à la pierre s'accroissait.

Cette approche historique permet de comprendre que la bataille de chiffres actuelle, qui oscille entre 150 000 et 500 000 logements, ne relève pas de la technique mais de l'idéologie, opposant frontalement un modèle de choc d'offre à une vision de sobriété foncière.

LA MÉTHODE CANONIQUE : UN SOCLE, DES RÉSULTATS DIVERGENTS

Inchangée depuis les années 1950, la méthode de calcul projette l'écart entre ménages et résidences principales via quatre leviers :

1. La démographie et la décohabitation.
2. Le renouvellement du parc (friches, démolitions).
3. La vacance structurelle.
4. Les résidences secondaires et occasionnelles.

Le paramétrage de ces variables est si sensible qu'il peut justifier des objectifs diamétralement opposés. Claire Juillard résume cette plasticité par une formule percutante : le chiffrage est une décision politique encapsulée dans une technique.

LES QUATRE TEMPS

• 1945-1975 – L'adéquation

L'État planificateur ajuste les besoins aux moyens alloués ; les objectifs de construction sont atteints.

• Fin 1970-1980 – Le divorce

La réforme de 1977 et la priorité donnée à l'aide à la personne déconnectent les besoins estimés du niveau réel de construction, qui s'effondre.

• 1990-2012 – La concurrence

L'État perd son monopole. Le chiffre de 500 000 logements/an s'impose comme un slogan politique, bien que contesté par les services statistiques.

• Depuis 2012 – La polarisation

En l'absence de chiffrage officiel, le débat se scinde entre le pôle productiviste (450 000 à 500 000 unités) et le pôle de la transition (110 000 à 150 000 unités).

Claire Juillard rappelle qu'en réalité quand on parle de besoins, on finit toujours par parler de moyens ; cet indicateur est le révélateur des ressources que l'État accepte d'allouer à la construction.

Le débat bascule du combien vers le comment. L'enjeu n'est plus seulement de bâtir du neuf, mais d'arbitrer entre la construction massive et l'optimisation du stock existant (vacance et résidences secondaires).

LIMITER L'ACTE DE CONSTRUIRE : RÉDUIRE LA LOGIQUE DU FLUX AU PROFIT DU STOCK DONT LE COÛT CARBONE EST DÉJÀ PAYÉ

Intervention de Rémi Babut – Urbaniste, chef de projet, The Shift Project

Rémi Babut propose de ne plus regarder l'immobilier uniquement sous l'angle économique, mais de l'analyser selon les limites physiques de la planète et son impact réel sur les émissions de CO₂. Son parti pris repose sur un constat simple : pour respecter les accords climatiques, l'Immobilier ne doit plus seulement être performant, il doit devenir sobre.

Le point de départ du Shift Project est l'Analyse du cycle de vie (ACV) du bâtiment. Historiquement, l'essentiel des émissions de gaz à effet de serre provenait de l'usage (le chauffage et l'électricité). Grâce à la rénovation thermique massive et à la décarbonation de l'énergie (pompes à chaleur, réseaux de chaleur), la part exploitation est vouée à devenir minoritaire d'ici 2040.

À mesure que l'usage se décarbone, l'impact prédominant devient celui de la construction et du renouvellement (la phase de travaux). Dès lors, le levier principal de réduction ne sera plus l'isolation, mais la limitation de l'acte de construire lui-même.

Rémi Babut propose d'analyser le parc immobilier à travers deux agrégats :

- Le stock. C'est l'ensemble des 37 millions de logements existants en France. C'est un réservoir de mètres carrés déjà construits, dont le coût carbone est déjà payé (énergie grise dépensée).
- Le flux. C'est la production de logements neufs (environ 380 000 à 400 000 par an avant la crise). Chaque unité de flux ajoute une nouvelle dette carbone massive au bilan national.

Pour atteindre la neutralité carbone, il est impossible de s'appuyer uniquement sur la décarbonation des matériaux, le mieux construire. Même avec un recours massif au bois et au bas carbone, l'industrie de la construction ne peut réduire son impact que de 60 % par m². Or, l'objectif national est de -80 %.

L'unique variable d'ajustement est donc la réduction du flux : il faut construire moins de neuf et mobiliser davantage le stock.

LE PARADOXE DE LA PRODUCTION FRANÇAISE

L'intervention souligne un déséquilibre structurel : la France enregistre chaque année la formation d'environ 200 000 ménages supplémentaires, sous l'effet conjugué de la croissance démographique et du phénomène de décohabitation. On construit pourtant près de 400 000 logements par an.

Cet écart du simple au double n'est pas utilisé pour loger de nouveaux arrivants, mais alimente :

- La vacance : des logements qui sortent de l'usage.
- Les résidences secondaires : une extension du parc sans répondre au besoin de résidence principale.
- La sous-occupation : une mauvaise répartition des surfaces, par exemple une personne seule dans 100 m².

Pour Rémi Babut, la sobriété n'est pas une privation, mais une optimisation technique et sociale. Il indique que si nous parvenons à mieux utiliser le stock c'est-à-dire réduire la vacance de 1 %, fluidifier la mobilité résidentielle des seniors vers des logements plus petits, nous pourrions loger tout le monde avec un flux de seulement 150 000 logements neufs par an. Ce chiffre de 150 000, souvent jugé trop bas par les fédérations professionnelles du secteur de l'habitat et de la construction, est en réalité le seul compatible avec les limites physiques de la planète. La sobriété immobilière vise à décorrélérer la réponse aux besoins de logement de la seule production de surfaces bâties nouvelles.

L'URGENCE SOCIALE FACE À L'INADAPTATION DU STOCK EXISTANT

Intervention de Raphaële d'Armancourt – Directrice adjointe en charge du pôle politiques territoriales et urbaines, Union sociale pour l'Habitat (USH)

Si les modèles environnementaux prônent une réduction des flux, l'USH rappelle que le besoin de logement n'est pas qu'une abstraction statistique, mais une crise sociale aiguë qui se heurte à l'inadaptation du parc existant.

Raphaële d'Armancourt évoque d'emblée la réalité du terrain : la France compte aujourd'hui 2,7 millions de ménages en attente d'un logement social, un chiffre record. L'USH tire la sonnette d'alarme : la production de logements sociaux est en chute libre avec moins de 85 000 agréments en 2024, loin de la cible nécessaire de 150 000 à 200 000. Raphaële d'Armancourt dénonce le risque que la sobriété immobilière serve de paravent au désengagement financier de l'État. Sans une stratégie massive de réparation et d'adaptation du stock existant (transformation des typologies, localisation), réduire la construction neuve condamne mécaniquement les 2,7 millions de demandeurs en attente à une précarité accrue.

L'un des points majeurs de l'intervention concerne la difficulté à mobiliser l'existant – le stock – pour répondre aux besoins actuels. 50 % des ménages qui demandent un logement social sont des personnes seules (besoin de T1 ou T2). Or, le parc social historique, construit pour les familles des Trente Glorieuses est composé à 73 % de T3, T4 ou plus. À cela s'ajoute un problème de localisation. Le stock vacant ou sous-occupé se situe souvent dans des zones en déprise (centres-bourgs ruraux), tandis que la demande se concentre là où se trouvent les emplois et les services. On ne peut pas compenser un manque à Bordeaux par une utilisation du bâti vacant dans la Creuse.

LA PARALYSIE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL

L'intervention met en lumière un phénomène de grippage du système :

- La chute de la rotation

Le taux de rotation – le fait qu'un locataire quitte son logement – s'effondre, passant de 12 % à moins de 8 % dans certaines zones.

- Le blocage des parcours

Les locataires du parc social ne peuvent plus accéder à la propriété (hausse des taux, prix du neuf) ni se loger dans le parc privé qui pratique des loyers trop chers. Ils restent donc dans des logements parfois trop grands pour eux qu'ils sous-occupent, bloquant ainsi l'entrée aux jeunes ménages.

MIEUX TRANSFORMER : LA CONDITION D'UNE SOBRIÉTÉ ACCEPTABLE

Pour Raphaële d'Armancourt, on ne peut pas se contenter de moins construire ; il faut mieux transformer. La transformation de l'existant impose un changement de paradigme économique : réhabiliter ou restructurer du bâti ancien revient souvent plus cher au mètre carré que la construction neuve. Ce surcoût s'explique par la lourdeur des mises aux normes contemporaines – acoustiques, thermiques et d'accessibilité – qu'il faut intégrer à des structures qui n'ont pas été conçues pour de telles performances.

L'approche sociale de l'USH prévient que la sobriété immobilière sans moyens massifs pour la transformation de l'existant condamne le pays à une crise du logement sans précédent. La troisième corde – mieux utiliser – ne peut fonctionner que si l'on fluidifie les parcours résidentiels.

QUAND LA RENTE TOURISTIQUE CONFISQUE LE DROIT AU LOGEMENT

Intervention d'Arnaud Portier – Directeur, EPFL Pays basque

Arnaud Portier livre un témoignage sur un territoire où la déconnexion entre la valeur d'usage et la valeur d'échange a atteint un point de rupture sociale. Chiffres à l'appui, il illustre pourquoi, dans certains territoires, faire moins est impossible sans une régulation de l'existant. En 2004, le Pays basque comptait 8 000 demandeurs de logements sociaux. Depuis lors, les bailleurs ont quadruplé leur production, passant de 150 à plus de 600 logements par an. Résultat ? Aujourd'hui, la demande s'est envolée pour atteindre le chiffre de 14 000. Plus on construit, plus la pression monte, car le marché libre est aspiré par la résidence secondaire et le Airbnb.

Arnaud Portier décrit un territoire où le marché est devenu totalement étanche à la réalité des revenus locaux. Au Pays basque, les prix de l'immobilier (jusqu'à 14 000 €/m²) ne sont plus corrélés aux revenus des habitants, mais à une demande exogène. Résultat : les actifs qui font vivre le territoire – personnel soignant, salariés du secteur privé, jeunes travailleurs – sont exclus du marché et contraints à des solutions de fortune comme le mobil-home ou la vie en voiture.





La confiscation par le secondaire : Dans certaines communes littorales, le taux de résidences secondaires et de locations type Airbnb dépasse les 50 %. La sobriété immobilière y est perçue comme un piège. Limiter la construction neuve sans réguler l'existant revient à offrir le peu de mètres carrés disponibles à la spéculation exogène. Pour lui, la résidence secondaire, le Airbnb sont de véritables fléaux. La commune de Saint-Jean-de-Luz compte aujourd'hui plus de résidences secondaires que de résidences principales.

L'absurdité du trait de côte. L'exemple le plus frappant cité par Arnaud Portier concerne la vente à Bidart d'une maison située sur une falaise, condamnée par le BRGM à finir dans l'océan d'ici 15 à 20 ans. Pourtant, elle a été achetée 9 millions d'euros par un investisseur parfaitement informé du risque d'effondrement. Sa logique ? La louer 20000 € la semaine, ce qui rentabilisera l'actif en 10 ans, même s'il disparaît ensuite.

Ce cas démontre que la sobriété foncière (ZAN) risque d'aggraver la crise sociale si elle ne s'accompagne pas d'une régulation stricte des usages. Sans un encadrement de la location saisonnière de courte durée, les rares mètres carrés encore constructibles seront captés par l'investissement touristique au détriment des salariés et agents du service public qui ne peuvent plus accéder au marché local.

LE PARADOXE DE L'ARC MOSELLAN : UNE PRESSION INVISIBLE POUR L'ÉTAT

Intervention d'Arnaud Spet – Président de la Communauté de communes de l'Arc mosellan (CCAM)

Arnaud Spet apporte un éclairage sur l'échec des instruments d'observation nationaux. Situé à seulement 10 km du Luxembourg, son territoire subit une pression foncière extrême, portée par 41 % de travailleurs frontaliers dont les revenus sont 20 % à 40 % supérieurs à la moyenne locale. Pourtant, une aberration administrative persiste : l'État classe 23 des 26 communes du territoire en Zone C, zone non tendue. Ce décalage entre la réalité du terrain et la cartographie officielle rend la production de logements sociaux économiquement impossible, car aucun dispositif de soutien ne peut y être activé. Pour Arnaud Spet, si l'État français définit les règles, c'est en réalité le dynamisme économique du Luxembourg qui décide de l'aménagement de son territoire, créant une déstabilisation sociale profonde.

INADÉQUATION TYPOLOGIQUE ET ÉQUILIBRE TERRITORIAL

L'analyse des besoins locaux révèle une mutation sociologique rapide : en seulement dix ans, le territoire a perdu 5 % de ménages composés de familles au profit de personnes seules et de familles monoparentales. Face à ce constat, l' élu appelle à une rupture avec le modèle historique. Il est impératif de cesser la construction de grands logements (F4, F5) pour se concentrer sur des typologies adaptées aux nouveaux modes de vie.

Par ailleurs, il met en garde contre une application dogmatique de la densification urbaine. Pour lui, concentrer tout l'habitat dans les centres urbains sous prétexte de proximité des services est une erreur qui risque de recréer les quartiers ANRU d'hier, avec leurs tensions sociales et leurs problèmes de mobilité. Il plaide pour un aménagement équilibré qui préserve la vitalité rurale afin d'apaiser les tensions et d'éviter une désertification des périphéries.

LEVER LE MUR FISCAL DE LA RÉNOVATION

Arnaud Spet souligne l'incohérence entre les objectifs du ZAN et les outils fiscaux actuels. Une étude menée sur son territoire à propos de la réhabilitation de 20 bâtiments appartenant aux communes comme des écoles désaffectées, des anciens presbytères ou des corps de ferme, démontre que la rénovation est systématiquement plus onéreuse que la construction neuve. Ce surcoût est généré par des contraintes techniques lourdes (curage, démolition partielle, reprise de dalles) auxquelles s'ajoute une aberration fiscale : ces opérations de transformation du bâti ancien sont taxées à une TVA de 20 %, au même titre que la construction neuve sur terrain vierge. Pour que la sobriété immobilière devienne une réalité opérationnelle, il propose deux leviers fiscaux majeurs :

- Inverser la fiscalité : surtaxer les extensions urbaines (Taxes d'aménagement et foncières) pour financer et alléger massivement la fiscalité de la rénovation.
- La maîtrise foncière publique : ne plus laisser la main au privé sur le foncier disponible. La collectivité doit reprendre l'initiative en constituant des réserves foncières stratégiques, malgré les blocages actuels, notamment avec la Safer sur les zones agricoles.

En conclusion, Arnaud Spet se montre sceptique quant à une impulsion venant de la haute administration centrale. Il appelle les élus, les bailleurs et les agences d'urbanisme à s'unir pour porter eux-mêmes des propositions législatives et des amendements concrets auprès des parlementaires, afin d'adapter les textes aux réalités économiques locales.



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Le débat se conclut par une série d'interpellations du public visant à confronter les modèles théoriques de besoin aux réalités de l'usage et du changement climatique. Trois axes de réflexion majeurs émergent de ces échanges.

LE PASSAGE DU NOMBRE DE LOGEMENTS À LA MÉTRIQUE DU MÈTRE CARRÉ

Une critique de fond porte sur l'unité de mesure utilisée par les experts : le nombre d'unités d'habitation. Pour certains intervenants du public (notamment François Noisette, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, Kalutere Polis), le véritable enjeu de la sobriété réside dans la consommation de mètres carrés par individu.

On observe une inflation historique des standards : là où une chambre étudiante de 7 m² suffisait autrefois, la norme actuelle exige des studios autonomes beaucoup plus vastes. Ce glissement vers le toujours plus grand pose la question de la décence et de la sobriété choisie. Rémi Babut souligne d'ailleurs que cette augmentation des surfaces est souvent dictée par la solvabilité des marchés, c'est-à-dire les investisseurs, plutôt que par un besoin vital. En réponse, François Ménard invite à une réflexion prospective : si en 2050 la moitié des ménages est composée d'une seule personne, la société pourra-t-elle encore soutenir le modèle « un individu = un logement autonome » ou devra-t-on inventer de nouvelles formes de cohabitation ?

L'IMPENSÉ CLIMATIQUE DANS L'ÉVALUATION DU STOCK

Jean-Christophe Visier (CSTB) questionne l'intégration des risques naturels dans les projections de besoins. Les modèles actuels tiennent-ils compte de la disparition programmée de milliers de logements due au recul du trait de côte ou au phénomène de retrait-gonflement des argiles ?

Le panel reconnaît une zone d'ombre : si les études intègrent généralement un taux de renouvellement pour compenser l'obsolescence technique, elles ne quantifient pas encore précisément la dette climatique du parc immobilier. L'exemple de la maison

à Bidart, évoqué par Arnaud Portier, illustre cette dichotomie : des logements continuent d'être valorisés à prix d'or alors même que leur durée de vie physique est condamnée à court terme par l'érosion.

LE PARADOXE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DU LOGEMENT SOCIAL

Le chiffrage de l'[étude USH/HTC](#) (Hautes Terres Communauté) prévoyant la création de 100 000 résidences secondaires par an, suscite un vif débat mené par Jean-Christophe Visier, prospectiviste bâtiment immobilier (CSTB). Pourquoi continuer à planifier une telle offre alors que la tension sur la résidence principale est à son comble ? Raphaële d'Armancourt (USH) apporte une nuance stratégique : intégrer ce chiffre n'est pas un aveu d'impuissance, mais une manière de souligner que si l'État ne régule pas la captation du foncier par le marché secondaire, l'effort de construction devra être encore plus massif pour espérer loger les ménages modestes. Par ailleurs, elle a rappelé que le segment du logement social intermédiaire s'effrite, car il est devenu l'impensé des politiques publiques : faute de subventions suffisantes, les bailleurs sont contraints de privilégier des produits plus rentables (PLS) ou très subventionnés (PLAI), délaissant ainsi le cœur du besoin des classes moyennes et populaires.

Les échanges mettent en lumière que la sobriété immobilière ne pourra pas se résumer à un ajustement statistique. Elle exige une véritable philosophie de la répartition : répartition des mètres carrés entre générations (sous-occupation versus suroccupation), répartition de la valeur entre usage et spéculation, et répartition des risques face à un environnement de plus en plus instable.



PEUT-ON FAIRE MOINS EN MOBILISANT L'EXISTANT ?

Animateur : Sylvain Grisot – Urbaniste (circulaire), fondateur, DIXIT.NET

En ouvrant cette seconde séquence, Sylvain Grisot propose une rupture nette avec l'imaginaire traditionnel de l'aménagement. Si le début du parcours a permis d'objectiver le besoin, ce second débat s'attelle à la méthode. La sobriété immobilière n'est pas une simple réduction quantitative, mais un changement de modèle : celui de délaisser un urbanisme de flux, dépendant de l'étalement, pour embrasser un urbanisme de stock qui pose les jalons d'une ville stationnaire. L'enjeu est de transformer notre regard sur la ville. Elle n'est plus un produit fini à étendre, mais une ressource déjà là, un gisement de mètres carrés qu'il faut apprendre à recycler. Pour Sylvain Grisot, produire du logement ne doit plus être synonyme de bâtir du neuf, mais d'extraire du bâti existant des capacités d'habiter.

L'introduction de ce débat pose une problématique centrale. Comment mobiliser les mètres carrés invisibles ? Sylvain Grisot identifie trois leviers majeurs qui seront explorés par les intervenants :

- La résorption de la vacance. Comment remettre sur le marché les logements vides, qu'ils soient dégradés, en attente de mutation ou retenus par des stratégies spéculatives ?
- L'intensification de l'usage (lutte contre la sous-occupation). Comment optimiser le ratio habitants par mètre carré dans un parc où le desserrement des ménages crée de vastes espaces sous-utilisés ?
- La transformation des destinations. Comment convertir des bâtiments obsolètes (bureaux, entrepôts, commerces) en lieux de vie, malgré les verrous techniques et réglementaires ?

Intervenants

Claude Bertolino

Directrice, EPF PACA

Rocio Calzado

Doctorante, architecte et documentariste ENPC (LATTs)/DOCAR Films

Guillaume Hequet

Directeur aménagement et développement immobilier, VILOGIA

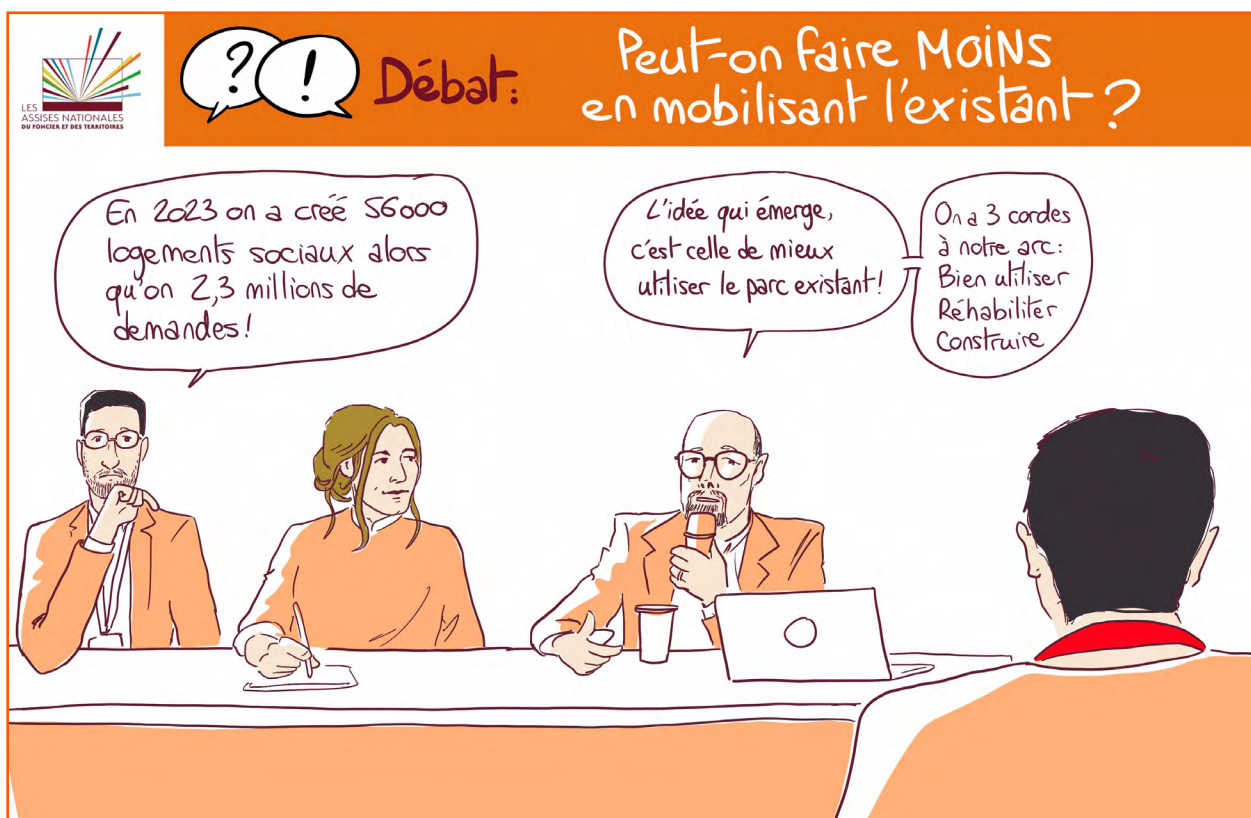
Jean-Christophe Visier

Prospectiviste bâtiment immobilier, CSTB



Cette voie de la sobriété est intrinsèquement plus complexe que celle de la page blanche. Travailler sur l'existant, c'est se confronter à la matière dure de la ville : des structures figées, des copropriétés fragmentées, des normes acoustiques et thermiques pensées pour le neuf et des équilibres économiques précaires.

Le défi posé aux experts réunis pour cette table ronde est donc de démontrer que cette complexité n'est pas un frein, mais le nouveau terrain de jeu de l'innovation urbaine. Il ne s'agit plus de faire plus avec plus, mais de faire mieux avec ce qui est déjà là.



L'INTENSIFICATION D'USAGE : LUTTER CONTRE LA SOUS-OCCUPATION DU PARC

Intervention de Jean-Christophe Visier – Prospectiviste bâtiment immobilier, CSTB

Pour Jean-Christophe Visier, l'urbanisme a longtemps fonctionné avec deux cordes à son arc : la construction neuve et la rénovation thermique. La sobriété immobilière impose d'en ajouter une troisième, plus subtile mais au potentiel immense : l'intensification de l'usage des mètres carrés existants. Le prospectiviste souligne un paradoxe français : alors que la crise du logement s'aggrave, le nombre de mètres carrés par habitant n'a jamais été aussi élevé. Le problème n'est donc pas seulement un manque de bâti, mais une répartition inefficace de l'espace. Si la vacance à l'échelle nationale est estimée à environ 8 %, la sous-occupation très accentuée concerne 19 % du parc de résidences principales. On parle de sous-occupation accentuée lorsqu'un logement dispose d'au moins deux pièces de plus que le nombre d'habitants (par exemple, une personne seule dans un T4 ou T5).

Ce phénomène touche majoritairement les propriétaires de maisons individuelles de plus de 55 ans, dont les enfants ont quitté le foyer (le syndrome du nid vide).

Pourquoi ces mètres carrés ne sont-ils pas remis sur le marché ? Jean-Christophe Visier identifie un blocage structurel au sein du parcours de vie des seniors. Environ 30 % des seniors vivant dans de grands logements souhaiteraient déménager pour plus petit, plus central et plus adapté à leur âge. Souvent, vendre une grande maison ancienne pour acheter ou louer un T2 neuf et performant coûte plus cher mensuellement. Le retraité perd en pouvoir d'achat tout en perdant de la surface.

De plus, les droits de mutation (frais de notaire) et la fiscalité actuelle découragent le mouvement, gelant ainsi des millions de mètres carrés.

LES PISTES D'ACTION : VERS UNE GESTION DYNAMIQUE DU PARC

Jean-Christophe Visier préconise de substituer une politique de l'usage à la traditionnelle politique de l'offre : l'enjeu n'est plus seulement de construire, mais d'optimiser l'occupation du bâti existant.

- L'accompagnement au changement : créer des dispositifs facilitant le déménagement des seniors (conseil, aide logistique, incitations fiscales) pour libérer des maisons familiales sans construire un seul nouveau mètre carré.
- Le BIMBY (*Build In My Back Yard*) : encourager les propriétaires à diviser leur terrain ou leur bâti pour créer un nouveau logement sur une parcelle déjà urbanisée.
- Le partage d'espace : développer la cohabitation intergénérationnelle ou le logement partagé pour remplir les chambres vides.

Jean-Christophe Visier invite à ne plus seulement mesurer le succès d'une politique par le nombre de permis de construire délivrés, mais par le taux d'occupation réelle des territoires. La sobriété immobilière consiste à considérer le logement non plus comme un produit immobilier figé, mais comme un service flexible capable de s'adapter aux évolutions démographiques.

LE RECYCLAGE URBAIN : UNE CHIRURGIE FONCIÈRE COMPLEXE ET CÔUTEUSE

Intervention de Claude Bertolino
Directrice, EPF PACA

Claude Bertolino offre une vision pragmatique et territoriale du recyclage urbain dans une région marquée par une rareté foncière structurelle. Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la sobriété immobilière n'est plus un concept émergent mais une nécessité dictée par la géographie (mer et montagne) et les contraintes réglementaires. Claude Bertolino démontre que faire la ville sur la ville est devenu le premier levier de production de logements.

L'EPF PACA observe un basculement statistique dans les autorisations d'urbanisme. Aujourd'hui, quasiment 80 % des permis de construire délivrés en région PACA concernent des projets sur du bâti existant (réhabilitation ou transformation). Contrairement à l'Île-de-France où la transformation de bureaux domine le débat, le gisement en PACA est plus diffus et concerne à la fois les commerces avec la transformation de rez-de-chaussée commerciaux obsolètes en logements, l'hôtellerie avec la reconversion de résidences de tourisme ou d'hôtels en fin de cycle et le tertiaire principalement dans les métropoles comme Marseille et Nice.

LE DÉFI DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES : L'EXEMPLE DE MAISON BLANCHE À MARSEILLE

Claude Bertolino souligne que l'existant le plus complexe à mobiliser est celui de l'habitat privé dégradé. L'EPF intervient ici comme un chirurgien du foncier. L'opération sur l'ensemble Maison Blanche illustre la difficulté de la tâche. Initialement promis à la démolition, ce grand ensemble fait l'objet d'une réhabilitation lourde et onéreuse. Réhabiliter ce type de structure coûte en effet



souvent plus cher que le neuf (parfois plus de 130 000 € par logement), car il faut traiter l'amiante, le plomb, renforcer les structures et adapter des trames anciennes à des modes de vie modernes. La transformation bute souvent sur la fragmentation de la propriété. L'EPF doit racheter les lots un à un pour transformer une copropriété ingérable en une monopropriété publique, condition *sine qua non* pour engager des travaux d'envergure.

LA TRANSFORMATION DE BUREAUX : UNE FAUSSE BONNE IDÉE GÉNÉRALISÉE ?

Claude Bertolino tempère l'enthousiasme sur la reconversion systématique des bureaux tout en reconnaissant le potentiel. Les immeubles de bureaux sont souvent trop épais. Pour en faire des logements, il faut créer des puits de lumière centraux, ce qui détruit de la surface et fragilise l'équilibre économique. Passer du Code du travail au Code de la construction et de l'habitation impose des contraintes acoustiques et de sécurité incendie extrêmement lourdes et coûteuses. Pour Claude Bertolino, la sobriété immobilière ne pourra passer à l'échelle que si l'on accepte de subventionner la complexité. Le recyclage urbain est une opération à perte au sens strictement comptable. Il nécessite une péréquation publique, via les EPF ou le Fonds friches, pour compenser le surcoût par rapport à l'étalement urbain.

La sobriété immobilière constitue ainsi un exercice de haute technicité qui demande du temps long et des outils financiers dédiés pour transformer les verrues urbaines en gisements de logements abordables.

LE DÉFI DE LA RESTRUCTURATION LOURDE FACE À UN STOCK GELÉ

Intervention de Guillaume Hequet
Directeur aménagement et développement immobilier, VILOGIA

Guillaume Hequet apporte le témoignage opérationnel d'un grand bailleur social (75 000 logements) confronté aux limites physiques et économiques de la réutilisation de l'existant. Pour lui, la sobriété immobilière n'est pas une simple intention architecturale, c'est un combat permanent pour les équilibres financiers.

Guillaume Hequet illustre la complexité du modèle actuel : réhabiliter le bâti existant coûte significativement plus cher que de bâtir sur terrain nu, en raison notamment des contraintes techniques imprévues et de la fiscalité. Il s'appuie sur des opérations de restructuration lourde, type ANRU, comme le projet des Aviateurs à Lille.

Une restructuration lourde (curage, désamiantage, reconfiguration intérieure) coûte aujourd'hui entre 120 000 € et 130 000 € par logement. À ce niveau d'investissement – proche du coût de la construction neuve – le résultat n'est jamais équivalent. L'acoustique reste le point noir indélébile de l'ancien, tout comme l'impossibilité de rendre certains logements traversants ou de modifier les hauteurs sous plafond.

Dans l'opération des Aviateurs, le choix a été fait de conserver 3 barres sur 6. Ce choix sobre en carbone impose une ingénierie de pointe pour transformer des typologies anciennes en logements modernes, avec des surcoûts que le seul loyer social ne peut absorber.

L'obstacle majeur à la sobriété immobilière n'est pas seulement technique, il est humain. Pour transformer l'existant, il faut pouvoir le vider. Guillaume Hequet pointe un chiffre alarmant : le taux de rotation dans le parc social est passé de 12,5 % à 7,3 % en quelques années. Les locataires ne déménagent plus. Bloqués par l'impossibilité d'accéder à la propriété ou de se loger dans le privé, ils restent dans leur logement social, souvent bien après le départ de leurs enfants. Cette baisse de rotation empêche les opérations de réhabilitation lourde qui nécessitent un relogement. On ne peut engager la réhabilitation d'un immeuble sans assurer d'abord le relogement digne et adapté de ses résidents, résume l'intervenant. Le stock est littéralement gelé.

L'INADÉQUATION TYPOLOGIQUE : DES BESOINS QUI CHANGENT

Le stock existant a été conçu pour la famille nucléaire des années 60-70. Il est en décalage avec le besoin actuel largement orienté vers les T1 et T2 (personnes seules, seniors, jeunes). Diviser un T4 ancien en deux T2 est techniquement complexe (problèmes de gaines, d'évacuations, de fenêtres). Cette rigidité fait que le stock actuel répond de moins en moins bien à la demande réelle, malgré sa présence physique.

Pour Guillaume Hequet, la sobriété immobilière dans le logement social ne peut reposer sur les seuls fonds propres des bailleurs. Si l'on veut que le recyclage devienne la norme, il faut une péréquation nationale forte. Le Fonds friches est un excellent début, mais il faut aller plus loin en intégrant la valeur carbone évitée dans les financements.

Pour Vilogia, la sobriété immobilière est une voie vertueuse mais exigeante, qui demande de réinventer l'ingénierie du relogement et d'accepter des coûts d'opération élevés pour des résultats d'usage parfois moindres que le neuf.



ÉLOGE DE LA MAINTENANCE

Intervention de Rocio Calzado – Doctorante, architecte
et documentariste, ENPC (LATTS)/DOCAR FILMS

Rocio Calzado élargit la réflexion technique vers une dimension plus large : celle de la durée et du soin. Elle propose de décentrer le regard. Pour elle, la sobriété immobilière ne réside pas seulement dans la transformation lourde qui reconvertit un bureau en logement, mais dans une action plus humble et continue : la maintenance.

L'intervenante souligne une spécificité française : une culture industrielle de la démolition-reconstruction, largement portée par les politiques de rénovation urbaine (ANRU) depuis vingt ans. En France, on a tendance à considérer qu'un bâtiment des années 1960 ou 1970 arrivé à obsolescence doit être rasé pour laisser place à du neuf. Ce modèle est soutenu par des subventions publiques massives qui rendent la démolition plus simple administrativement que la réhabilitation. Pour elle, nous avons à faire un véritable apprentissage de la démolition qu'il faut nourrir d'un nouveau regard car la sobriété impose de redécouvrir l'acte humble et continu de maintenir.

Démolir, c'est jeter l'énergie grise (le carbone déjà dépensé). Reconstruire, c'est contracter une nouvelle dette climatique. Rocio Calzado plaide pour un arrêt de ce cycle linéaire. Pour illustrer son propos, l'intervenante a partagé avec l'assemblée des extraits de son [film documentaire](#) en cours de production.

LE CONTRE-MODÈLE ITALIEN : L'ART DE FAIRE DURER

S'appuyant sur ses recherches en Italie (notamment sur les grands ensembles à Rome), Rocio Calzado présente une alternative basée sur la rareté des ressources. Faute de moyens financiers pour démolir et reconstruire, l'État et les habitants ont été forcés de maintenir l'existant. Cela a généré une expertise fine de la réparation et de l'entretien courant. Maintenir un bâtiment, c'est aussi maintenir les réseaux sociaux qui l'habitent. Elle rappelle que démolir un bâtiment, c'est arrêter brutalement son cycle de vie ; la maintenance permet au contraire une évolution lente et organique du quartier sans déraciner les populations qui l'habitent.

LA MAINTENANCE COMME ACTE DE RÉSISTANCE

Pour Rocio Calzado, la maintenance doit être revalorisée comme un métier noble de l'architecture. La sobriété impose de s'éloigner de la figure de l'architecte-créditeur pour celle de l'architecte-soignant. Investir dans de petites réparations régulières coûte infiniment moins cher à long terme qu'attendre la dégradation totale pour engager une réhabilitation lourde.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Au cours de cette session, les professionnels de la construction expriment leurs craintes face à la difficulté technique du recyclage urbain.

LE POIDS DES NORMES

Des architectes et des techniciens de collectivités, dont Benoît Goulard (architecte-urbaniste), interpellent Jean-Christophe Visier sur l'inadaptation des normes acoustiques et thermiques conçues pour le neuf. Ils soulignent l'absurdité d'imposer ces standards – dont le CSTB est pourtant le garant à travers les DTU (Documents techniques unifiés) – à du bâti ancien, une exigence qui rend certaines réhabilitations économiquement suicidaires.

LA GESTION HUMAINE DE LA SOUS-OCCUPATION

Jonathan Morice (Rennes Métropole) déplace le curseur vers l'humain en interrogeant l'éthique de la trajectoire résidentielle : comment inciter une personne âgée à quitter sa maison sans que cela soit perçu comme une spoliation ? Pour lui répondre, Rocio Calzado insiste sur l'idée de maintenance et de soin : proposer des solutions de cohabitation intergénérationnelle plutôt que le déménagement forcé.

L'EXEMPLE DU TERTIAIRE

Philippe Bertucci (Eiffage Aménagement) indique que la transformation de bureaux en logements est un parcours du combattant administratif. Claude Bertolino (EPF PACA) confirme qu'il faut une ingénierie publique forte (EPF) pour porter ces projets complexes.

Le débat B souligne une convergence forte : si le bâti existant s'impose désormais comme notre principal gisement de résilience, sa mobilisation exige une mutation profonde de nos méthodes d'aménagement pour devenir une réalité opérationnelle. La ville de demain est déjà construite à 80 %. La sobriété immobilière consiste à transformer l'aménageur en gestionnaire de stock. Cela demande une révolution des compétences (ingénierie du relogement, diagnostic structurel, droit de la copropriété) et une révolution fiscale pour que le soin de l'ancien devienne plus attractif que la conquête du neuf.





QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE POUR FAIRE MOINS ?

Animateur : Yann Gérard – Directeur national études et conseil, ADÉQUATION

En guise de transition vers cette dernière séquence, Alexandre Coulondre a rappelé l'enjeu systémique : la sobriété immobilière dépasse les simples ajustements techniques ou sociaux ; elle impose une refonte structurelle de nos modèles économiques et de la création de valeur. Jusqu'ici, l'équilibre financier de la fabrique urbaine – qu'il s'agisse des promoteurs, des aménageurs ou des budgets des collectivités – reposait sur une logique de flux extractif. La création de valeur était indexée sur le nombre de nouveaux mètres carrés produits et vendus. Si, comme l'ont démontré les débats précédents, nous devons drastiquement réduire ces flux pour respecter les limites planétaires, une question cruciale surgit : comment financer la ville si l'on ne peut plus compter sur la marge du neuf ? La sobriété impose de passer d'une économie de l'extension à une économie de la transformation et du soin.

Yann Gérard, en ouvrant la modération de cette table ronde, pose le cadre de la réflexion : la distribution de la valeur.

Dans un monde sobre, la valeur d'un actif immobilier ne peut plus être seulement son prix de marché spéculatif. Elle doit intégrer sa valeur d'usage – sa capacité à loger durablement – et sa valeur environnementale – son empreinte carbone et sa résilience face au climat. Recycler l'existant, transformer des bureaux ou intensifier l'usage coûte cher. Yann Gérard interroge : Qui va payer pour cette complexité ? Si la valeur économique produite diminue en volume (moins de mètres carrés), elle doit augmenter en qualité et en durée de vie.

Intervenants

Benjamin Aubry

Fondateur, IUDO

Charlotte Girerd

Directrice innovation et RSE, SNCF
immobilier

Siham Moulali-Gaton

Cheffe de projet budgétisation
écologique, Métropole de Lyon/
CERCES

André Yché

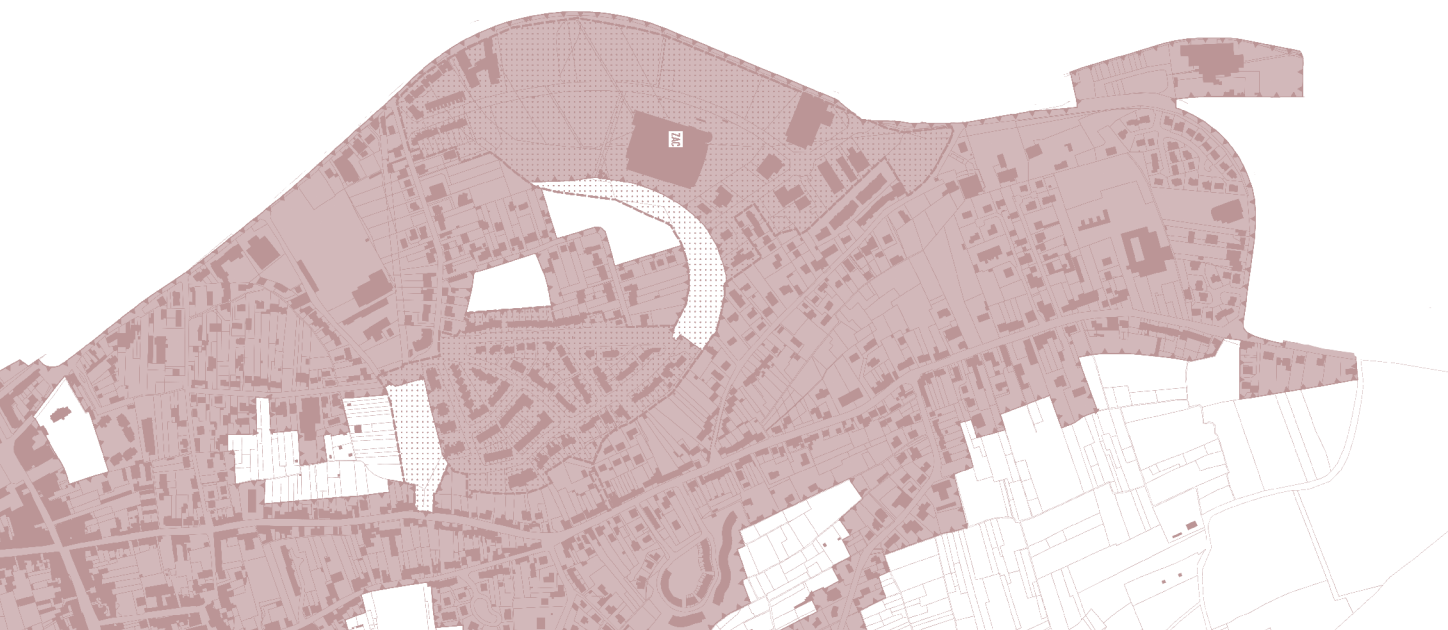
DG, consultant, Yché conseil





Le débat s'articule autour de trois leviers de rupture qui seront développés par les experts :

1. La correction des bilans : accepter de détruire la valeur de papier des actifs obsolètes pour libérer le foncier (André Yché).
2. L'économie diffuse : mobiliser le micro-foncier des particuliers pour produire sans charge foncière (Benjamin Aubry).
3. La nouvelle comptabilité : intégrer la dette écologique dans le bilan financier des opérations via le modèle CARE ou le cadastre vert (Siham Moulali-Gaton et Charlotte Girerd).



ACTER LA DÉPRÉCIATION FINANCIÈRE POUR DÉBLOQUER LA TRANSFORMATION

Intervention d'André Yché – DG, consultant, Yché conseil

André Yché propose une analyse systémique. Pour lui, la crise immobilière n'est pas un simple trou d'air conjoncturel, mais le signal de la fin d'un cycle de trente ans. Pour réussir la sobriété, il faut d'abord accepter de crever l'abcès de la valeur financière.

L'intervenant rappelle que nous sortons d'une période d'anomalie historique. Pendant trois décennies, des taux d'intérêt artificiellement bas ont injecté des liquidités massives dans l'immobilier, déconnectant le prix des actifs de leur utilité réelle. L'immobilier est devenu une valeur de placement plus qu'une valeur d'usage. Cette illusion monétaire a gonflé les bilans des foncières et des investisseurs, créant des prix de foncier et de bâti incompatibles avec les revenus des ménages.

Avec la remontée des taux, le modèle de la croissance infinie par l'extension s'effondre. La sobriété immobilière devient alors la seule issue rationnelle, mais elle se heurte à un verrou psychologique et comptable : le refus de la perte.

LE CONFLIT ENTRE BILAN ET FLUX

C'est le point central de son analyse. Le blocage de la transformation, par exemple passer d'un bureau vide à un logement, n'est pas seulement technique, il est aussi financier.

Un propriétaire d'immeuble de bureaux préfère souvent le laisser vide plutôt que de le vendre à un prix inférieur à sa valeur inscrite au bilan. Vendre au juste prix, celui permettant de faire du logement abordable, l'obligerait à acter une perte comptable qu'il ne veut pas assumer. De nombreux m² existants sont aujourd'hui des actifs échoués : ils ne trouvent plus preneurs, mais leur valeur de papier bloque tout projet de recyclage.

Ce mécanisme gèle des millions de mètres carrés. La sobriété immobilière exige une destruction de valeur financière fictive pour recréer une valeur d'usage réelle. Sans une fiscalité qui punit cette rétention, le stock existant restera inexploité.

LE LEVIER FISCAL : FORCER LA MAIN DU MARCHÉ

Puisque le marché ne s'auto-régule pas, André Yché préconise une intervention forte de l'État via la fiscalité pour débloquer les mètres carrés dormants.

- Surtaxer la vacance : Il propose de doubler, voire tripler, les taxes sur les bureaux vacants et les terrains retenus à des fins spéculatives.
- L'incitation par la contrainte : En rendant la détention d'un actif vide économiquement insupportable, on force le propriétaire à ajuster son prix de vente, permettant ainsi aux acteurs de la sobriété de racheter le bâti pour le transformer.

André Yché conclut que la ville de la sobriété sera celle des recycleurs. Mais pour que ces derniers puissent agir, il faut que le foncier et le bâti existant retrouvent un prix cohérent avec les capacités de financement de la transformation.

TRANSFORMER LE PAVILLONNAIRE EN GISEMENT DE SOBRIÉTÉ

Intervention de Benjamin Aubry – Fondateur, IUDO

Benjamin Aubry propose de changer d'échelle pour débusquer les gisements de la sobriété. Selon lui, la réponse à la crise du logement ne viendra pas seulement des grands projets urbains, mais d'une multitude de micro-interventions chez les particuliers.

LE PAVILLONNAIRE : LA PLUS GRANDE RÉSERVE FONCIÈRE DE FRANCE

Le constat de départ est d'ordre spatial. En Île-de-France comme dans la plupart des régions, le tissu pavillonnaire représente près de 47 % du foncier urbanisé.

C'est une ressource dormante. Ce foncier est déjà artificialisé, viabilisé et équipé, mais il est largement sous-utilisé en termes de densité d'habitants.

La détention de ce foncier est atomisée entre des millions de propriétaires. Pour Benjamin Aubry, le défi de la sobriété est de transformer ces propriétaires en acteurs de la production de logements à travers le mécanisme du BIMBY (*Build In My Back Yard*).

LE LEVIER ÉCONOMIQUE : PRODUIRE SANS CHARGE FONCIÈRE

Le modèle IUDO repose sur un avantage économique majeur : l'annulation de la charge foncière. Dans une opération immobilière classique, le terrain représente 30 % à 50 % du prix final du logement. Ici, lorsqu'un propriétaire construit au fond de son jardin ou divise sa parcelle, le coût du sol est nul car il est déjà amorti par l'habitation principale. Cela permet de produire des logements neufs 20 % à 30 % moins chers que le marché local, tout en bénéficiant de quartiers résidentiels déjà constitués, de qualité et déjà dotés de toutes les infrastructures nécessaires (réseaux, services, transports).

LES VERROUS : RÉGLEMENTATION ET FINANCEMENT

Si le modèle est vertueux, il bute sur deux obstacles majeurs que la puissance publique doit lever :

- Le verrou normatif. De nombreux Plans locaux d'urbanisme (PLU) imposent encore deux places de stationnement par logement créé. Sur une parcelle de 400 m², cette contrainte technique rend souvent le projet impossible, privilégiant la voiture sur l'habitant.
- Le verrou bancaire. Les banques peinent à financer des particuliers qui se lancent dans une opération de micro-promotion. Il manque un outil financier hybride entre le prêt immobilier classique et le crédit professionnel.

Benjamin Aubry conclut que la sobriété immobilière ne pourra réussir que si elle devient un projet désirable et partagé, capable de susciter l'adhésion des citoyens plutôt que d'être vécue comme une contrainte réglementaire.

LA MÉTHODE CARE : INSCRIRE LA DETTE ÉCOLOGIQUE AU PASSIF DU BILAN COMPTABLE

Intervention de Siham Moulali-Gaton – Cheffe de projet budgétisation écologique, Métropole de Lyon/CERCES

Siham Moulali-Gaton propose une refonte conceptuelle majeure : aligner les outils de gestion comptable sur les limites planétaires. Ce travail part d'une critique fondamentale. L'économie de l'aménagement ignore la destruction du vivant. Actuellement, la comptabilité standard considère un espace naturel comme une ressource gratuite dont l'artificialisation est source de profit. Pour inverser cette perspective, elle introduit la méthode CARE (comptabilité analytique dans le respect de l'Écologie).

Dans le modèle CARE, le sol, l'eau et l'air ne sont plus des variables d'ajustement ou des externalités, mais des capitaux au même titre que le capital financier.

- Le principe de préservation. Une entreprise ou une collectivité n'est réellement rentable que si elle a les moyens de maintenir l'état écologique de ces capitaux.
- La dette environnementale. Si un projet immobilier dégrade la qualité d'un sol (imperméabilisation, pollution), cela doit être inscrit au passif du bilan comme une dette qu'il faudra rembourser par des actions de restauration ou de compensation.

L'innovation de la méthode CARE réside dans l'inscription comptable du coût nécessaire au maintien des écosystèmes en bon état. Là où la protection de la nature est aujourd'hui traitée comme une variable d'ajustement budgétaire, ce modèle l'érige en charge prioritaire et capitale. La valeur de la nature n'est pas ici une estimation abstraite ou spéculative, calquée sur des marchés de quotas carbone ; elle correspond très concrètement à la somme des coûts réels permettant de pérenniser ses fonctions écologiques. Ce changement de paradigme rend l'étalement urbain structurellement moins attractif, car le coût de remboursement de la dette écologique lié à la dégradation de sols fertiles devient prohibitif face à la stratégie de recyclage d'une friche.

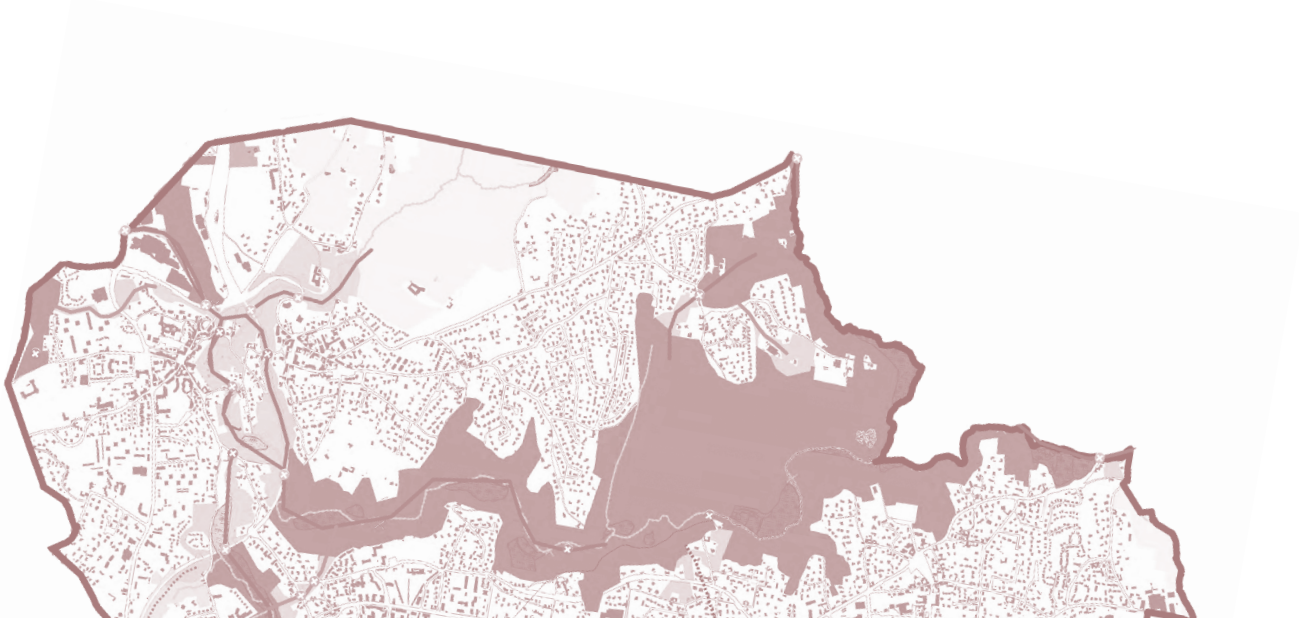
L'EXPÉRIMENTATION DU MODÈLE CARE À LYON

La Métropole de Lyon a testé la méthode CARE sur une zone d'aménagement pour comparer deux scénarios : une urbanisation classique et un projet de sobriété foncière avec renaturation. Le scénario de bétonisation affiche un bénéfice immédiat via la vente des terrains et des droits à construire. Cependant, ce même scénario affiche un déficit abyssal une fois que l'on intègre le coût de remplacement des services rendus par le sol (absorption des eaux de pluie, régulation thermique, stockage carbone).



Grâce à cet outil, la collectivité peut justifier financièrement le choix de la non-construction. La préservation d'un espace vert n'est plus un manque à gagner fiscal, affirme Siham Moulali-Gaton, mais la sauvegarde d'un actif de résilience qui évite des dépenses futures massives (inondations, îlots de chaleur).

Siham Moulali-Gaton conclut que la généralisation de tels outils comptables permettrait de créer une véritable péréquation écologique. Les bénéfices financiers réalisés sur les zones déjà urbanisées serviraient à financer le coût de maintien des zones naturelles, transformant la sobriété immobilière en un modèle économique viable et responsable.



LE FONCIER COMME INFRASTRUCTURE DE RÉSILIENCE

Intervention de Charlotte Girerd – Directrice innovation et RSE,
SNCF immobilier

Charlotte Girerd porte la voix singulière d'un grand propriétaire foncier qui dispose de 12 millions de mètres carrés de bâtiments et de 30 000 hectares de terrains. Pour la SNCF, la sobriété immobilière n'est plus une contrainte réglementaire, mais un impératif de survie pour ses infrastructures.

Historiquement, la mission de SNCF Immobilier consistait à vendre les terrains ferroviaires inutiles au prix le plus haut pour financer le réseau. Avec l'urgence climatique, la SNCF réalise que vendre un terrain nu pour y construire des entrepôts ou des logements peut se révéler être un mauvais calcul à long terme.

La SNCF a lancé une cartographie à grande échelle de son patrimoine pour identifier non pas les surfaces constructibles, mais les capacités écosystémiques des sols : zones humides, réservoirs de biodiversité, puits de carbone.

L'innovation majeure réside dans le changement de statut du sol. Le terrain n'est plus un support inerte, c'est une infrastructure de résilience. Une zone naturelle préservée aux abords des voies ferrées n'est pas un manque à gagner, c'est un actif qui protège les rails contre les inondations (éponge naturelle), contre les incendies (coupe-feu biologique) et contre les glissements de terrain. Comme le précise Charlotte Girerd : ce que nous appelions hier friche devient en fait un élément absolument essentiel de résilience pour les activités ferroviaires. L'économie de la sobriété ici se mesure en coûts évités. Préserver un sol nu coûte moins cher que de réparer une ligne de TGV emportée par une crue parce que l'on a trop artificialisé les terrains adjacents.

LE CADASTRE VERT DE SNCF IMMOBILIER

Charlotte Girerd illustre ce changement de regard par l'exemple de Laon (Aisne) où se trouvait un vaste terrain industriel désaffecté de 80 hectares, isolé du réseau ferré et recouvert d'une friche végétale dense. L'approche traditionnelle aurait mené à la vente et au morcellement du site, cédé à des entreprises de logistique. Cependant, SNCF Immobilier a opté pour une toute autre stratégie foncière. Une évaluation détaillée via son cadastre vert a révélé le rôle écologique essentiel de la friche, agissant comme un corridor biologique et un régulateur hydraulique vital pour la commune. La SNCF a pris la décision de conserver une grande partie du site pour en faire un véritable sanctuaire écologique. Le nouveau modèle de création de valeur ne repose donc plus sur la transaction immobilière, mais sur l'intégration de cette infrastructure verte au cœur de la stratégie du groupe. Ce patrimoine foncier contribue désormais directement à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone de l'entreprise et à la protection de l'environnement local.

ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

La tenue du débat permet de confronter les visions prospectives des intervenants aux réalités concrètes des financeurs et des gestionnaires publics. Quatre points de rupture sont particulièrement approfondis.

LE SYSTÈME BANCAIRE FACE AU RISQUE DE LA TRANSFORMATION

Plusieurs promoteurs dont Philippe Bertucci (Eiffage Aménagement) interpellent le panel sur l'inertie des banques, dénonçant un système qui ne jure que par le neuf. Le neuf est un produit standardisé, facile à expertiser et à revendre en cas de défaut. La transformation, elle, est perçue comme un nid à imprévus, résume un participant. André Yché (Yché Conseil) souligne que le secteur bancaire est en partie responsable de la bulle actuelle pour avoir vendu des aberrations financières pendant dix ans en survalorisant des actifs obsolètes. Pour lui, la réorientation des flux financiers vers la sobriété ne pourra se faire que si les banques acceptent enfin d'acter la dépréciation des bilans tertiaires. Sans cette destruction de la valeur de papier, les projets de transformation resteront économiquement insolubles face au neuf.

L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE PAR LE LEVIER ÉCONOMIQUE (BIMBY)

Interrogé par Jonathan Morice (Rennes Métropole) sur la crainte des élus de voir la densification douce rejetée par les riverains, Benjamin Aubry (IUDO) recentre le débat sur l'intérêt direct du propriétaire. L'acceptabilité ne passe pas par de grands discours sur la densité, mais par la sécurisation du parcours de vie. En transformant un jardin sous-utilisé en un nouveau logement (T2/T3), le propriétaire ne réalise pas seulement une opération immobilière ; il génère un complément de retraite ou un espace pour loger un proche. Ce modèle autoporteur transforme l'habitant en acteur de l'aménagement, rendant la sobriété foncière socialement désirable car elle devient un outil de solidarité familiale et financière.

LA FIN DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT COMME MOTEUR DE L'ÉTALEMENT

Arnaud Spet (Communauté de communes de l'Arc mosellan) s'interroge sur la survie budgétaire des communes : comment compenser la perte de la Taxe d'aménagement si l'on ne construit plus de neuf ? Siham Moulali-Gaton (Métropole de Lyon/CERCES) pointe du doigt le piège de la fiscalité actuelle qui « force » les maires à artificialiser pour équilibrer leurs budgets. Elle prône un basculement vers une fiscalité de résilience. Dans le cadre du modèle CARE, la collectivité ne serait plus rémunérée pour la consommation d'un espace, mais pour la préservation des services rendus par le sol (absorption des crues, stockage carbone). L'enjeu est de transformer une taxe sur le flux de béton en une redevance sur le maintien du capital naturel.

Ce débat C a permis de mettre en évidence de nombreuses expériences sur d'autres modalités de faire et de compter. Le foncier entre dans une dimension plus complexe, où l'usage ne peut plus être seulement déterminé par le prix, qui plus est immédiat. Les critères de résilience, y compris dans des projections temporelles moins court-termistes, deviennent de nouvelles externalités prises en compte et une autre façon de compter. Ce repositionnement de l'approche foncière comporte toutefois des enjeux réels et non résolus sur la transformation de nos manières de faire et nos métiers, qu'il s'agisse des aménageurs, des banques ou du repositionnement des propriétaires.

À l'issue des débats et interventions du parcours 1 portant sur l'utilisation du foncier pour la construction neuve, les participants se sont globalement accordés sur une transformation de nos manières de faire et des équilibres, entre un besoin de logements et des enjeux d'adaptation et d'atténuation face au changement climatique et à la perte de biodiversité. Le logement neuf en extension tend d'une part à diminuer la surface de sols vivants indispensables à notre résilience et notre capacité d'habiter ; d'autre part émet encore bien trop de GES malgré les innovations notamment en termes de matériaux biosourcés. Les débats ont permis de remettre au cœur la dimension éminemment politique des objectifs chiffrés de production de logements à l'échelle nationale, réindiquant à quel point les statistiques sont aussi sources d'interprétations en fonction de leurs usages. Ils ont recentré le débat sur la question du stock, de la remobilisation du bâti existant, avec plusieurs vecteurs ; la vacance,

la sous-occupation, la révélation de gisements fonciers invisibles, etc. Les acteurs s'accordent toutefois à souligner la réelle complexité qu'une remobilisation et transformation de l'existant comporte, à la fois sur le plan financier mais aussi technique, territorial et relevant de l'imaginaire. Le travail sur l'intensification des usages, avec une approche plutôt par m², sur les parcours résidentiels, sur la maintenance et la gestion du bâti ainsi que sur la priorisation des résidences principales sont autant de pistes d'actions expérimentées au quotidien par les acteurs présents. Se pose toutefois la question de l'adaptation de nos modèles, cadres juridiques et normatifs ainsi que nos approches et formations. Les nouvelles façons de compter développées visant à terme le maintien du capital naturel sont ici particulièrement intéressantes.



REMERCIEMENTS

EN COULISSES

Équipe du Centre Prouvé : Mathieu Klein (président-maire de Nancy), François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Eric Van Gelderen, Jérôme Aubricé, Nathalie Brunot, David Jacques, Laurent Oberhausser, Cristinael Murariu, Mélanie Schmitz, Rémi Willaume.

Photographie : Martin Locret

Dessins : Mathieu Letellier

Musiciens : Laurent Gautier, Yannick Notheber, Christophe Mougenot

Régie : Sophie Distel, Chloé Martin

Décor : Louise Lefranc, Caroline Liard, Elsa Magistrali, Simran Singh

Conception et réalisation : Sarah Dubeaux

Avec le soutien de l'ensemble de nos partenaires.

