

CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS
— POUR UN NOUVEAU —
PACTE SOCIAL
FRANÇAIS

CONTRIBUTION DE LA
FILIÈRE TERRE CUITE
AU DÉVELOPPEMENT & À
L'AMÉNAGEMENT DURABLE
DES TERRITOIRES

**CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS**
— POUR UN NOUVEAU —
**PACTE SOCIAL
FRANÇAIS**

CONTRIBUTION DE LA
FILIÈRE TERRE CUITE
AU DÉVELOPPEMENT & À
L'AMÉNAGEMENT DURABLE
DES TERRITOIRES

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6	PARTIE 1	10
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : POUR UN NOUVEAU PACTE SOCIAL FRANÇAIS		UN BÂTIMENT DURABLE DOIT ÊTRE UN BÂTIMENT QUI DURE ! POUR UN NOUVEAU CONTRAT INTERGÉNÉRATIONNEL	
		① Constat : Il existe une incompréhension sur le terme « durable »	13
		② Le logement n'est pas un produit comme un autre	13
		③ Garantir un logement durable, c'est garantir le patrimoine des Français	14
		④ Un logement durable passe par des matériaux véritablement durables	15
		⑤ Les industriels doivent s'engager à garantir les performances de leurs produits de façon durable et effective	18

PARTIE 2 22

LES ENTREPRISES DES
MATÉRIAUX ET DU BÂTIMENT
ET LES POUVOIRS PUBLICS
DOIVENT VÉRITABLEMENT
S'ENGAGER POUR
UN NOUVEAU PACTE
TERRITORIAL

① Le constat : tout le monde 24
promeut le développement local.
Pour quelle réalité sur le terrain ?

② Les industriels doivent s'engager 25
à créer de véritables symbioses
industrielles locales

③ Promouvoir les matériaux locaux 29
pour développer les territoires

3.1 / Les matériaux locaux 29
c'est de l'emploi local

3.2 / Encourager les matériaux 29
renouvelables

3.3 / Développer l'attractivité 29
des territoires

④ Faciliter l'accès à la ressource au 34
service du développement local

PARTIE 3 36

UNE URBANISATION AU
SERVICE DES CITOYENS :
POUR UNE NOUVELLE
GOUVERNANCE
REDÉFINISSANT LE RÔLE
DES ACTEURS DE LA
CONSTRUCTION

① La maison individuelle 38
n'est pas synonyme d'étalement
urbain

② Les Français plébiscitent 40
la maison individuelle

③ Nous devons promouvoir 43
une ville de demain combinant
aspirations de nos citoyens
et lutte contre l'étalement urbain

3.1 / Nous devons d'abord libérer 43
le foncier

3.2 / ...et promouvoir une 48
diversité urbaine raisonnée

④ Cette politique passe 50
par la définition d'une nouvelle
gouvernance urbaine



INTRODUCTION

— 6 Construction de logements :
pour un nouveau pacte social français

Pierre Jonnard, Président de la FFTB

Facteur de cohésion et de paix sociale, la politique du logement est depuis plusieurs années au cœur du débat alors même que le logement est une des préoccupations premières des Français.

De nombreux rapports et prises de positions publiques ont critiqué la politique du logement « à la française ». Son coût, plus de 40 milliards d'euros en 2015, en fait selon certains un gisement d'économies important.

La politique du logement est complexe, au croisement de multiples enjeux : sociaux, environnementaux, sanitaires, économiques et fiscaux.

C'est dans ce contexte que les industriels de la Fédération Française des Tuiles et Briques (FFTB) veulent contribuer au débat et à la réflexion sur la politique du logement et faire des propositions concrètes.

La FFTB s'est souvent investie dans le débat public. Déjà, lors du Grenelle de l'Environnement en 2007, elle avait promu, avec succès, un étiquetage sanitaire des produits de construction et plus largement une meilleure prise en compte de la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments.

Depuis, elle entretient un dialogue régulier avec les pouvoirs publics sur différentes thématiques (performance thermique, labels, environnement...) avec toujours pour objectif la promotion d'une politique responsable au service du développement durable.

La FFTB est aujourd'hui convaincue qu'il est important de repenser la politique du logement et elle propose pour cela un nouveau pacte social engageant l'ensemble des acteurs. Il se traduit par :

➔ **Un nouveau contrat « intergénérationnel »**

Le logement n'est pas un « bien de consommation » comme un autre.

La FFTB est convaincue que le logement est un patrimoine, souvent le seul de nos concitoyens, qu'il s'agit de transmettre dans le cadre d'une solidarité intergénérationnelle.

Construire pour longtemps, c'est autoriser la transmission d'un patrimoine familial de génération en génération. Ceci impose de choisir une construction durable et évolutive qui permettra de limiter le besoin d'entretien et de préserver toute sa valeur au bien immobilier.

Il s'agit ici d'établir un nouveau pacte social intergénérationnel qui favorise la construction durable et transmissible tant d'un point de vue économique et environnemental que comme outil de solidarité sociale.

→ **Un nouveau pacte territorial**

Les territoires sont au cœur de la vie des citoyens. Ils y travaillent, ils y vivent, ils s'y développent, ils les gèrent. L'emploi est l'enjeu majeur du développement de ces territoires et la filière construction en est une source privilégiée. Les entreprises et les industriels du secteur de la construction doivent donc s'impliquer à tous les niveaux au sein du tissu économique local.

Certains territoires ont déjà développé un savoir-faire spécifique qui contribue au développement du tissu économique local favorisant l'économie circulaire. L'attraction des grandes métropoles doit être équilibrée avec un vrai plan de développement économique territorial.

→ **Une nouvelle gouvernance**

Les Français ont des aspirations qui peuvent sembler contradictoires en matière de logement (vivre ensemble et désir d'intimité) et il s'agit d'y répondre par de nouveaux modes d'urbanisme. De même, l'évolution de la société (structure de la famille, vieillissement de la population...) conduit à repenser l'habitat notamment en matière d'accessibilité et d'évolutivité.

La pénurie chronique de logements et les enjeux de développement durable à l'échelle du territoire sont une opportunité pour définir une nouvelle politique d'urbanisation concertée avec et au service du citoyen.

Ces trois axes du nouveau pacte social proposé par la FFTB se veulent fondateurs pour une nouvelle politique du logement au plus près des préoccupations des citoyens et au service du développement durable de nos territoires.

Les mesures que nous proposons sont simples à mettre en œuvre et ne nécessitent pas de moyens importants.

Elles ne pèsent pas sur les ressources de l'Etat ou des collectivités territoriales. Elles pourront libérer la production de logements, inciter à des modes constructifs plus en phase avec les aspirations des Français tout en participant aux objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de l'habitat.

Pierre Jonnard, Président de la FFTB

1.

UN BÂTIMENT DURABLE
DOIT ÊTRE UN BÂTIMENT
QUI DURE !

Pour un nouveau contrat
intergénérationnel

Nous sommes tous responsables des choix en matière de logement pour aujourd'hui et pour demain !

- **Le citoyen, car le logement est un élément essentiel du patrimoine que l'on transmet à ses enfants.**
- **Les pouvoirs publics, par les modes de construction et le type de société qu'ils encouragent.**

Il s'agit ici d'établir un nouveau pacte social intergénérationnel qui favorise la construction durable tant d'un point de vue économique et environnemental que comme outil de solidarité sociale.



Le point de vue d'Anne de Béthencourt

Administratrice de l'Institut de l'Économie Circulaire
Membre du Conseil scientifique de la Fondation Nicolas Hulot

D'une économie du gaspillage à une économie circulaire régénératrice

Au cours du XX^e siècle, les pays développés puis les grands émergents se sont engagés dans la société de consommation de masse. Le modèle productif qui sous-tend ce développement économique est dit linéaire : extraire des ressources naturelles, les transformer et les jeter. Il s'accompagne d'une augmentation constante et exponentielle des matières et énergies utilisées.

Ce qui semblait être un progrès inexorable vers une société d'abondance s'est retourné sur lui-même : les matières premières ne sont pas disponibles en quantité infinie et les pollutions générées ont des répercussions irréversibles sur notre santé et la planète. Il est impératif, aujourd'hui, de changer de paradigme : retrouver l'origine du mot « économie » signifiant « celui qui tient la maison » et viser une « prospérité sans croissance », selon la formule de l'économiste Tim Jackson.

Les dernières décennies ont vu s'affirmer dans les discours la nécessité de réduire l'impact des activités humaines : polluer moins, consommer moins d'énergie et de ressources naturelles, recycler davantage... C'est une première étape, mais il faut aller au-delà et réinventer dans chaque secteur de l'économie d'autres formes de production et de consommation... pour avoir un impact positif.

Une solution : s'inspirer de la nature dans laquelle les déchets n'existent pas. En fin de vie, tout redevient un nutriment. Grâce au soleil, l'énergie est renouvelable. Alors pourquoi ne pas adopter ces principes et passer d'une économie du gaspillage à une économie circulaire régénératrice.

Cela nécessite d'éco-concevoir les biens, les bâtiments, etc... comme des banques de matériaux pouvant être réparés, désassemblés et non pas détruits ou démolis ; d'éliminer toute toxicité dès la conception, de favoriser la vente de l'usage ou la consigne des produits de consommation plutôt que leur possession, de lutter contre l'obsolescence et le développement des produits à usage unique et enfin plus globalement de passer d'une économie des déchets à une gestion des ressources. Prendre en compte tous ces items est ce que l'on appelle l'économie circulaire à impact positif, très bien définie dès 1993 par Michael Braungart à travers le « cradle to cradle » (du berceau au berceau).

« Le bâtiment génère 500 millions de tonnes de déchets qui sont pour la très grande majorité non recyclables et ne retournent pas à la terre »

Si les bâtiments étaient éco-conçus, on pourrait alors anticiper la prochaine vie des matières, créer des écosystèmes coopératifs entre acteurs et préserver l'environnement, la santé et la valeur de la matière.

Les briques et tuiles ont toute leur place dans cet écosystème pour favoriser le passage d'une gestion de futurs déchets à la gestion de ressources préservées.

① Constat : il existe une incompréhension sur le terme « durable »

Alors que la langue anglaise distingue les termes « Sustainability » et « Durability », l'adjectif français « durable » traduit à la fois pour un matériau ou un ouvrage sa longue durée de vie et son impact sur l'environnement.

Le choix des matériaux a longtemps été lié à leur durabilité (au sens de durée de vie) aux dépens de leur empreinte environnementale (alors inconnue). Nos ancêtres voulaient des habitats qui résistent aux intempéries, mais surtout au temps.

Inversement, les préoccupations politiques et citoyennes actuelles tendent à privilégier un matériau au vu de ses seuls impacts de production et en ne considérant, le plus souvent, qu'un seul critère (Energie grise ou Empreinte Carbone).

Ceci serait sans conséquence, si cela n'induisait pas des choix constructifs moins durables et ne conduisait au final à favoriser des logements à plus courtes durées de vie. Est-ce cela que nous voulons pour nos enfants et les générations futures ?

En tant qu'industriels, nous alertons les pouvoirs publics sur l'importance de mieux prendre en considération la durabilité au sens de « durée de vie » si nous voulons lutter contre l'obsolescence programmée dans un secteur aussi important que le logement. Favorisons des bâtiments à longue durée de vie (supérieure à 200 ans).

② Le logement n'est pas un produit comme un autre

Le logement n'est pas un produit qui peut se penser indépendamment de variables ou de facteurs qui vont au-delà de l'acte de construire.

La construction d'un logement n'est pas seulement un acte technique et économique : elle ne se résume pas à la rencontre entre un maître d'ouvrage (le financeur), les maîtres d'œuvre (l'architecte et les ingénieurs) et les entreprises de mise en œuvre.

Assimiler le logement, et plus largement l'espace urbain à un bien de consommation est une erreur majeure, qui méconnaît le fonctionnement psychologique urbain.

Le logement est un territoire identifiant, notion aussi vitale que la nourriture, l'air ou la famille. Dans une société en mouvement où l'incertitude prend une place grandissante, le logement apparaît comme une valeur refuge, tant sur le plan économique que sociétal.

Toutes les études de l'UMF¹ montrent que le besoin de propriété ne se dément pas² et que la notion de durabilité reste, bien évidemment, fondamentale.

Nous devons remettre au centre des débats les aspirations de nos concitoyens. Penser le logement de demain doit être l'occasion de se livrer à une analyse globale : comment répondre aux enjeux d'une meilleure qualité de vie, du respect de l'environnement, de la création de lien social et du développement des circuits courts.

Les réponses sont probablement multiples, mais dans tous les cas, la reconquête du temps reste fondamentale. Le logement ou plus exactement « le mieux vivre son logement » doit s'inscrire dans la durée et ne pas relever de l'éphémère.

3 **Garantir un logement durable, c'est garantir le patrimoine des Français**

L'achat d'un logement constitue pour beaucoup de Français un investissement pour l'avenir et la qualité des matériaux utilisés est à cet égard primordiale.

Des matériaux de haute qualité mettront bien plus en valeur un bien immobilier que des matériaux moins durables.

Par ailleurs, l'allongement de la durée moyenne des prêts immobiliers en France (plutôt trente ans que vingt ans) impose de choisir une construction durable qui permettra de limiter le besoin d'entretien et de préserver toute sa valeur au bien immobilier.

Selon l'INSEE en 2015³, 67,2 % des foyers ont un patrimoine immobilier : cela place ainsi l'immobilier en tête du patrimoine des Français qui souhaitent avant tout pouvoir le transmettre sans qu'il ne se dévalorise.

Les différentes enquêtes menées sur le patrimoine des français révèlent que pour les ménages bénéficiaires d'un héritage, le logement est encore le principal élément constitutif de la transmission (une transmission sur deux comprend un logement⁴).

Dans l'usage qui est fait des différents biens, le logement reçu est très souvent conservé. 72,2 % des bénéficiaires ont ainsi gardé la résidence principale des parents.

Ceci n'est pas en soi un élément très surprenant. Le logement est un bien qui peut conserver, au-delà de sa valeur financière, une valeur sentimentale et émotionnelle.

1 Union des Maisons Françaises devenue depuis le 1^{er} janvier 2016 LCA-FFB (Les Constructeurs Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment).

2 Besoin confirmé par la dernière étude intitulée « Comment les Français vivent-ils leur logement en 2015 ? » du réseau immobilier Orpi/lpsos qui précise que « devenir propriétaire de son logement principal est vu comme prioritaire pour 54 % des Français interviewés et chez les 18-35 ans cette proportion est encore supérieure, les jeunes ont encore la valeur de la propriété comme repère ».

3 Source : Enquête INSEE sur le patrimoine des ménages 2016.

4 59% du patrimoine hérité par les ménages français est constitué de patrimoine immobilier, (Insee, enquête Patrimoine, 2010) : http://www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ref/REVPME12e_D2_herit.pdf

Parmi ceux qui ont reçu un logement, plus d'un bénéficiaire sur deux a fait de ce logement sa résidence principale (56,7 %) et une résidence secondaire dans 12,2 % des cas ⁵.

La valorisation d'un bien immobilier est un processus complexe. Il faut distinguer des caractéristiques exogènes indépendantes du bien (état du marché, prix du foncier, fiscalité...) et des caractéristiques endogènes spécifiques au logement (emplacement, taille, équipements, type et état de la construction,...).

Construire pour longtemps, c'est autoriser la transmission d'un patrimoine familial.

4 Un logement durable passe par des matériaux véritablement durables

La durabilité des matériaux de construction et des ouvrages est une préoccupation des ménages mais aussi des bâtisseurs.

L'homme construit des abris, des bâtiments, des ponts, des routes, etc., depuis sa sédentarisation il y a des milliers d'années. Au cours des siècles, il a appris à travailler et à construire avec les matériaux que la nature met à sa disposition.

À l'instar des produits en terre cuite, il a également trouvé des moyens pour les transformer pour adapter leurs caractéristiques aux climats.

Les systèmes constructifs ont progressé avec l'évolution du savoir-faire. Le choix des matériaux et des techniques de construction dépendait de la disponibilité des ressources matérielles et financières ainsi que de l'affectation de l'ouvrage.

Ce choix avait également une influence sur la durabilité de l'ouvrage. Ainsi, la quasi totalité des édifices qui nous sont parvenus depuis des siècles, voire des millénaires, a été construite en pierre ou en terre cuite, matériaux durables et résistants aux intempéries.

La durabilité d'un bâtiment ou d'un composant peut être extrêmement longue. Des études existent en ce domaine ⁶, elles montrent que lorsque de bonnes conditions sont réunies, les matériaux tels que les pierres, les terres cuites, les verres, peuvent rester intacts pendant des siècles.

Aujourd'hui, l'Analyse du Cycle de vie (ACV) d'un bâtiment est une méthode rigoureuse permettant de calculer ses impacts environnementaux sur une période (« d'évaluation ») donnée. Le choix de cette durée devrait être adapté à chaque type d'ouvrage et correspondre à sa durée de vie réelle.

⁵ Source : Enquête « Actifs financiers ».

⁶ Service life of the building stock of Switzerland. Michel Kornmann & Andreas Queisser Mauerwerk 16 (2012) Heft 4.

A contrario, imposer une période d'évaluation arbitrairement courte (30 ou 50 ans), le plus souvent basée sur des considérations économiques (temps de retour, durée de prêts...), peut biaiser l'analyse et conduire à favoriser les solutions constructives les moins durables, au motif que leurs impacts environnementaux sont amortis sur des périodes plus courtes mais moins réalistes.

Choisir des durées d'évaluation courtes pour les bâtiments tend à favoriser les produits à durée de vie courte.

L'évaluation environnementale des ouvrages de construction doit donc se faire sur des durées de vie réalistes pour ne pas engendrer des choix constructifs biaisés.

Nos propositions pour qu'un logement durable passe par des matériaux véritablement durables

À l'échelle des produits de construction

- ① Imposer, pour tout affichage environnemental, l'indication de la durée de vie estimée du produit.
- ② Placer les produits de construction au cœur de l'économie circulaire
 - Faciliter l'assurabilité des ouvrages comportant des produits réutilisés
 - Ne pas créer de fardeau réglementaire pour la commercialisation de produits de réutilisation (cf. marquage CE).
- ③ Introduire dans la loi et dans les appels d'offres publics, un critère de durée de vie et d'aptitude au réemploi pour les produits de construction.

À l'échelle des bâtiments

- ④ Utiliser lors des évaluations environnementales des durées d'étude correspondant aux durées de vie réalistes des ouvrages.
- ⑤ Favoriser la conservation des ouvrages en totalité ou en partie pour un maintien ou une conversion d'usage au lieu de les démolir (exemple : transformation d'un bâtiment industriel en logements).

Durabilité, durée de vie, durée d'utilisation

Le terme durabilité ou durable est généralement utilisé dans le monde francophone pour désigner des caractéristiques en relation avec des objectifs de développement durable.

Par ailleurs le terme durabilité peut être défini comme étant la caractéristique d'un produit/ouvrage à remplir des fonctions pendant un laps de temps donné.

Bien qu'il y ait dans ce terme aussi la notion de durée, il s'agit là plutôt d'une définition générique ne permettant pas l'attribution d'une valeur numérique. Toutefois, lorsqu'on souhaite chiffrer cette durabilité, on indique la durée du laps de temps pendant lequel le composant est fonctionnel. Cette durée, que l'on nomme durée de vie, est exprimée généralement en années.

Pour différencier la durabilité maximale, limitée par une obsolescence matérielle due au vieillissement, de la durabilité effective tenant compte d'autres facteurs, la littérature distingue aussi durée d'utilisation et durée de vie.

Alors que la durée d'utilisation désigne une période pendant laquelle un bâtiment ou un composant est utilisé, la durée de vie décrit une période pendant laquelle ces derniers pourraient être utilisés, c'est-à-dire une durée pendant laquelle ils sont matériellement aptes à remplir une fonction (initiale ou nouvelle, par exemple la conversion d'un bâtiment).

5 Les industriels doivent s'engager à garantir les performances de leurs produits de façon durable et effective

Les garanties de performance apportées par les industriels du bâtiment ne sont pas suffisantes aujourd'hui.

Le Règlement des Produits de Construction impose depuis le 1^{er} Juillet 2013 d'assortir la mise sur le marché de produits marqués CE d'une déclaration de performances (DOP). Il ne s'agit en aucun cas d'une garantie délivrée par le fabricant, et cela ne l'engage pas sur la conservation des performances du produit lors de son usage.

De même, la FDES (Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire) d'un produit est un document volontaire établi par un fabricant et servant dans le calcul de la performance environnementale d'un ouvrage.

La durée de vie indiquée du produit ne sert qu'à calculer le nombre de remplacements pendant la durée de vie de l'ouvrage dans lequel il est incorporé.

Un bâtiment, combien de vies ?

Tel était l'intitulé d'une récente exposition organisée par la Cité de l'Architecture et du Patrimoine qui s'interrogeait, à l'aide de nombreux exemples, sur la nécessité de trouver un équilibre entre démolition, conservation et transformation des bâtiments.

La densification des villes, l'épuisement des ressources, la tension foncière remettent en question le schéma « démolition/reconstruction » et démontrent l'intérêt de transformer le patrimoine déjà construit.

Les bâtiments existants peuvent être réutilisés in situ ou démontés et reconstruits à un endroit différent. Qu'il s'agisse de restructuration lourde ou d'adaptation, les exemples sont nombreux : bâtiments industriels (usines, silos, entrepôts,...) convertis en bureaux ou en logements, rénovation de tours à partir d'une structure poteaux, poutres et planchers conservée.

En réutilisant les bâtiments existants, non seulement leur démolition est évitée mais également l'utilisation de nouvelles ressources nécessaires pour construire un nouveau bâtiment. En outre, la réutilisation des bâtiments existants peut préserver leur valeur culturelle et historique.

La « réutilisation adaptative » se réfère au processus de réutilisation d'un ancien site avec un emploi autre que celui pour lequel il a été initialement construit ou conçu. La réutilisation adaptative est considérée comme un moyen efficace pour réduire l'étalement urbain et l'impact environnemental.



Vue extérieure d'un bâtiment réutilisé dans le quartier de Wapping à Londres.

Parallèlement, au niveau de la construction, seuls les maîtres d'œuvre et entreprises de construction sont assujettis à l'obligation de délivrer des garanties (de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale)⁷.

Ces garanties ne couvrent pas la durée de vie des produits, mais uniquement :

- les désordres (malfaçons et/ou défaut de conformité) apparents ou révélés
- les vices qui apparaissent sur les éléments d'équipement qui ne forment pas indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, et qui sont donc dissociables et démontables de la construction
- les désordres qui :
 - compromettent la solidité de l'ouvrage
 - affectent l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs ou d'équipement le rendant impropre à sa destination
 - affectent la solidité d'un élément d'équipement indissociable de la construction

À l'heure où les pouvoirs publics engagent une lutte contre l'obsolescence programmée (technique utilisée par un fabricant pour limiter la durée de vie de son produit), il convient également de promouvoir « l'obsolescence évitée », à savoir d'accroître la durabilité des bâtiments, donc leur durée de vie.

Le choix des produits de construction structuraux ne doit pas limiter la durée de vie attendue d'un bâtiment, afin qu'il conserve le plus longtemps possible ses fonctions d'usage essentielles (résistance mécanique, isolation thermique, étanchéité à l'eau, isolation acoustique...).

À ce titre, il est essentiel que les fabricants de produits de construction travaillent à allonger la durée de vie de leurs produits, et plus encore délivrent une garantie de conservation de leurs performances (telles que définies dans la DOP) au cours de leur usage.

⁷ Il s'agit de dispositions légales car prévues par la loi Spinetta de 1978, qui commencent à courir au jour de la réception des travaux, qui constitue « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves » (article 1792-6 du Code civil).

Nos propositions pour que les industriels s'engagent à garantir les performances de leurs produits de façon durable et effective

- 1 Compléter les garanties légales fournies par une garantie relative aux produits de construction structuraux assurant :
 - qu'ils conservent, au cours de leur vie, leurs caractéristiques essentielles (a minima : résistance mécanique et résistance thermique)
 - qu'ils ne limitent pas la durée de vie attendue de l'ouvrage.
- 2 Favoriser dans les appels d'offre, les produits de construction non-structuraux présentant une garantie supérieure aux dispositions législatives ou réglementaires.

Les Tuiliers s'engagent

L'ensemble des producteurs délivre une garantie de 30 ans sur la résistance au gel de ses tuiles en terre cuite utilisées tant pour la toiture que pour le revêtement de façade.

Cette garantie couvre la résistance au gel des tuiles en terre cuite et ardoises céramiques. Une étanchéité insuffisante ou un défaut de ventilation causés par une pose incorrecte sont exclues de la garantie.

Cette garantie s'appuie sur les normes NF EN 1304 édition 2005 et NF EN 539-2 édition de Juillet 2013.



2

Les entreprises des matériaux
et du bâtiment et les pouvoirs publics
doivent véritablement

**S'ENGAGER POUR
UN NOUVEAU PACTE
TERRITORIAL**

Les territoires sont au cœur de la vie des citoyens et de leurs communautés. Ils y travaillent, ils y vivent, ils s'y développent, ils les gèrent.

Les entreprises de la filière « terre cuite » s'engagent donc à tous ces niveaux :

- **Elles s'engagent pour de très longues périodes, plusieurs décennies, avec leur environnement local. Elles sont particulièrement attentives à leur relation harmonieuse avec les riverains, les élus et la préservation du milieu.**
- **Elles s'engagent avec le tissu économique local. Elles vivent en symbiose économique avec leurs fournisseurs, leurs sous-traitants, leurs (très nombreux) clients (la filière de la construction), pour la plupart locaux. Elles développent des territoires innovants au service de l'emploi et de la préservation d'une industrie en France tout en s'inscrivant dans la mondialisation par leur ouverture à l'international et leurs efforts constants en R&D.**
- **Elles s'engagent pour le développement économique des territoires. En produisant des produits de qualité, durables, beaux, elles contribuent à façonner un environnement esthétique, typique et attractif. Elles contribuent ainsi non seulement au bien vivre des habitants, mais attirent également des entreprises, des investisseurs et du tourisme.**
- **Elles s'engagent auprès des élus, elles sont transparentes sur leurs activités et développent un savoir-faire spécifique qui contribue au développement du tissu économique.**

1 Le constat : tout le monde promet le développement local. Pour quelle réalité sur le terrain ?

L'ensemble des acteurs économiques s'accorde sur la nécessité de développer l'économie de nos territoires. En particulier, la filière bâtiment est citée en exemple comme une filière non délocalisable.

La réalité semble plus complexe sur le terrain comme l'ont rappelé de récents exemples tirés de l'actualité. L'affaire des granits chinois et angolais choisis pour paver une des avenues principales de Toulouse ⁸ a montré que même ce secteur pouvait finalement être délocalisable, à cause de décisions inappropriées. Tout comme ce paradoxe français d'un pays qui abrite l'une des plus grandes forêts d'Europe mais dont la filière bois perd des milliers d'emplois par an et creuse le déficit commercial ⁹ (le déficit commercial du bois est le deuxième déficit de la France après le pétrole) ; là encore par suite de décision inappropriée (la promotion de la construction bois) qui favorise l'importation d'essences de bois très peu disponibles en France (ex. le pin Douglas) et ne permet pas d'utiliser le stock français ¹⁰ (essentiellement chênes et hêtres).

Ces signaux d'alerte poussent à agir car l'emploi est l'enjeu majeur du développement de nos territoires.

Rappelons que la filière construction est une source d'emplois privilégiée : 1 M€ d'investissement dans la construction génère 2,3 M€ de revenus pour l'économie locale et 12 emplois-an ¹¹ ; autrement dit la construction d'un logement, c'est environ 2 emplois-an.

L'industrie des matériaux de construction, elle-même, emploie au total 475 000 personnes en France ¹² (sur les 1 440 000 de la filière BTP en France).

Néanmoins, on assiste de plus en plus au développement de modes constructifs destructeurs d'emplois. Ils visent à produire dans des usines lointaines des modules de bâtiments en kit (quand ce ne sont pas les bâtiments eux-mêmes), sans même être moins onéreux le plus souvent par rapport à la maçonnerie-charpente traditionnelle.

Il est temps pour les industriels de se mobiliser pour mettre fin à ces pratiques et favoriser le développement local.

8 <http://premium.lefigaro.fr/conjoncture/2012/02/16/20002-20120216ARTFIG00814--toulouse-sous-les-paves-chinois-et-angolais-la-discorde.php>

9 <http://www.challenges.fr/entreprise/20130214.CHA6291/la-verite-sur-le-gachis-de-la-filiere-bois.html>

10 Étude IGN ADEME FCBA 22 Février 2016 « Disponibilités forestières pour l'énergie et les matériaux à l'horizon 2035 ».

11 Source : étude PwC février 2016 « Impact de la filière construction sur l'économie française ».

12 Annuaire 2013 de l'AIMCC.

2 Les industriels doivent s'engager à créer de véritables symbioses industrielles locales

Les activités économiques sont d'importantes consommatrices de ressources naturelles. En les transformant, elles génèrent des pertes sous forme de déchets et des émissions parfois polluantes.

Les industriels doivent agir ensemble pour faire émerger des collaborations et des échanges de ressources entre les différents acteurs économiques.

Ils doivent examiner d'où viennent les ressources utilisées et déterminer le meilleur devenir possible pour les déchets.

Les symbioses industrielles permettent ainsi d'accroître la performance environnementale des entreprises tout en consolidant leur compétitivité économique et leur sécurité d'approvisionnement.

Par exemple, la zone industrielle du littoral de Dunkerque regroupe environ 160 entreprises qui s'étendent sur un secteur de 170 ha. Cette zone a concrétisé l'expérience la plus aboutie en matière d'écologie industrielle sur le territoire français.

Elle a mis en place des synergies industrielles entre plusieurs entreprises locales avec l'objectif de rétablir la compétitivité coûts des entreprises face aux concurrents européens grâce à l'augmentation de la valorisation énergétique de déchets en substitution de combustibles fossiles (charbon, fioul, coke de pétrole, etc.). Ce bassin d'activités compte ainsi plus de 6 000 emplois¹³.

Les industries extractives et de première transformation qui produisent et transforment des ressources nécessaires et souvent stratégiques à l'ensemble des chaînes industrielles aval sont déjà au cœur de ces démarches et souhaitent s'engager plus encore.

Le recyclage des déchets et une utilisation efficace de l'énergie ont d'ailleurs toujours été une préoccupation majeure de ces industries.

La méthanisation permet ainsi de transformer les déchets organiques en biogaz et de produire ainsi une énergie renouvelable qui peut ensuite être valorisée (électricité, chaleur, combustible). C'est un des moyens de valoriser les déchets organiques, en particulier les déchets ménagers.

13 [http://www.oree.org/docs/ecopal\[1\].pdf](http://www.oree.org/docs/ecopal[1].pdf)

Nos propositions pour que les industriels s'engagent à créer de véritables symbioses industrielles locales

- 1 Autoriser et encourager les industriels à investir dans un développement à long terme du biogaz (en renforçant fonds de soutien, subventions et prêts bancaires).
- 2 Consolider le tarif d'achat et rendre les tarifs plus flexibles (en supprimant la dégressivité liée à la taille des installations de méthanisation hormis pour les petits sites et en allongeant la durée des contrats d'achat).
- 3 Favoriser la valorisation locale des déchets organiques ou issus du BTP (réduction des délais d'instruction des dossiers ICPE, mise en place d'un guichet unique...).

La Filière Terre cuite a mis en pratique depuis plusieurs années écologie et symbiose industrielles

En 2007, l'usine de terre cuite située à Mably (Loire, France) fut l'une des premières installations à utiliser du biogaz, celui émis par la décharge municipale gérée par SITA MOS comme fuel industriel. Les consommations actuelles correspondent à 32 % des besoins en biogaz. Cette réalisation permet de diminuer les rejets de CO₂ de 5 000 tonnes par an.

Plus récemment c'est à Chagny, à une dizaine de kilomètres de Chalon-sur-Saône, que Tiru, filiale d'EDF spécialisée dans la valorisation énergétique des déchets, a inauguré en janvier 2015, une usine de tri-compostage-méthanisation. Elle couvre près du tiers des besoins énergétiques de la tuilerie située à proximité.

L'utilisation de déchets ou de sous-produits locaux (boues papetières, sciures de bois,...) issus d'autres industries comme combustibles alternatifs et agents porosants est également fréquente.

Symétriquement, près de 94 % des déchets terre cuite sont déjà revalorisés, soit via le comblement de carrière (55 %), soit via le recyclage et le réemploi (39 %, majoritairement celui des tuiles*).

Lors du recyclage, les produits issus de la démolition sont généralement concassés pour ensuite pouvoir être utilisés dans des travaux routiers (en sous-couche), fabrication de chemins agricoles, remblais etc.

* Source : Étude Biols 2008.



Le point de vue de Bernard Pecqueur

Économiste et aménageur, Bernard Pecqueur est professeur à l'Institut de géographie alpine (IGA) à l'Université Grenoble Alpes. Il effectue ses recherches au sein du laboratoire PACTE (Politiques publiques, Action politique, Territoires)

Pour un véritable développement territorial

La question du développement territorial est apparue dans le débat sur l'avenir de nos sociétés et de leur système économique il y a une quarantaine d'année. Il y a plusieurs filiations historiques suivant les pays mais pour tous, c'est la fin de la période de forte croissance couplée à une accélération de la globalisation du monde qui signe la nécessité de repenser cette croissance. Dans le cas français, ce sont notamment les lois de décentralisation (1982 et 1983) qui vont donner une voix et une marge d'autonomie de décision aux collectivités territoriales. Le développement et l'aménagement du Territoire cessent d'être une injonction venue d'en haut pour laisser la place aux initiatives locales. Progressivement, on a pu observer une émergence de nouveaux acteurs tant publics que privés. Le développement et l'aménagement de la France deviennent un des enjeux qui concernent tous les citoyens et toutes les forces vives du pays.

Le logement constitue une réponse à l'un des besoins fondamentaux des hommes : se loger au travail et dans la vie de tous les jours. À ce titre, il est très légitimement un sujet de dynamique territoriale où les constructeurs et les habitants doivent collaborer à l'harmonie de l'« habiter » en société. Trois grands préceptes guident les pratiques de développement territorial et justifient un engagement dans un pacte de développement territorial.

Ne pas refuser la globalisation mais s'y adapter

Prendre en considération la mondialisation des échanges et le caractère planétaire des marchés est une manière d'accepter l'inéluctable rétrécissement des distances et des barrières entre les peuples. Cela ne doit pas conduire à un renfermement dans des murailles protectionnistes mais requiert cependant une capacité de maîtrise du phénomène.

« C'est dans ce sens qu'il faut comprendre l'économie de proximité comme la préférence pour la ressource proche quand elle est disponible et qu'elle peut avoir un effet structurant sur son environnement immédiat et s'ouvrir largement à l'extérieur pour acquérir le nécessaire non disponible sur le territoire »

Retrouver l'idée du tissu économique local qui est aussi un tissu humain

Une économie c'est aussi une société et les fonctionnements du commerce et de l'économie mondiale ont tendance à l'oublier. La décision d'échange se fait de plus en plus en coproduction entre consommateur et producteur combinant l'intérêt de l'entreprise et l'intérêt du territoire. Ce qui est bon pour l'entreprise n'est pas nécessairement bon pour le territoire et inversement. La macroéconomie gomme le fait social local qui est pourtant aux fondements de la vie économique. Les acteurs ne se résument pas à un échange abstrait mais vivent dans un milieu humain qu'ils façonnent tous les jours et qui est doué d'une mémoire collective.

Se réapproprier son destin économique et sa vie sociale

La dynamique des territoires est avant tout un effort de réappropriation par les acteurs de leur destin et de leur environnement. L'acteur n'est plus un agent passif subissant les lois qu'un système anonyme lui impose mais il tend à devenir « actant ». Le développement est un construit social qui requiert une mobilisation et permet une prise de parole par le consommateur qui est aussi un citoyen.

3 Promouvoir les matériaux locaux pour développer les territoires

3.1 / Les matériaux locaux, c'est de l'emploi local

Les produits fabriqués localement induisent des emplois locaux. Il est important que les achats publics, et plus généralement les incitations publiques à la construction, donnent la priorité aux produits et matériaux locaux.

Afin de certifier sans ambiguïté ni tricherie l'origine des matériaux, la certification « Origine France Garantie », ou équivalente, et les « Indications Géographiques » doivent être promues et développées.

En ce qui concerne les matériaux en terre cuite, nous rappelons que 97 % des produits vendus en France sont fabriqués en France, que les sites de fabrication n'utilisent que des matières premières locales et sont répartis dans toute la France¹⁴. À ce titre, ils contribuent à la résilience des territoires.

3.2 / Encourager les matériaux renouvelables

De plus, pour ne pas épuiser la planète, il faut également privilégier l'utilisation des matériaux renouvelables. Or, l'argile (matière première des produits en terre cuite) est un matériau renouvelable : c'est une roche issue de la décomposition des montagnes (elles-mêmes en perpétuelle création, venant du magma du centre de la terre). Le cycle de l'argile est très long, mais très durable et concerne des quantités considérables de matières. Chaque année, il se dépose 40 millions de tonnes de nouvelles argiles sur les rives des fleuves et rivières français, dans les barrages et les estuaires, quand l'industrie de la terre cuite en utilise moins de 7 millions de tonnes par an¹⁵.

3.3 / Développer l'attractivité des territoires

Enfin, il faut développer l'attractivité des territoires, qui est un enjeu stratégique du développement local et régional.

S'il est difficile de mesurer l'attractivité, il est sûr qu'emploi et cadre de vie sont au cœur du choix des ménages pour choisir un lieu de vie, comme en témoignent les notions de bien être, bien vivre, qualité de vie, qualité du cadre de vie qui émergent dans des indicateurs « internationaux » d'attractivité¹⁶.

14 Source : étude Pipame Ministère Industrie juin 2016.

15 Thèse CTMNC-Ecole des Mines F.Haurine décembre 2015.

16 Rapport de la Commission Stiglitz-Sen-Fitoussi relative à la mesure de la performance économique et du progrès social, étude INSEE, étude OCDE « mesurer le bien être » ...)



Le point de vue de Sophie Primas

Sénatrice des Yvelines

Maire d'Aubergenville

Comment concilier selon vous développement économique des territoires et protection de l'environnement ?

Comme en Agriculture, je suis convaincue, pour le secteur du bâtiment, de la pertinence des filières courtes. Dans le contexte actuel, il est primordial de préserver à la fois notre environnement, les emplois locaux et l'utilisation des ressources locales.

Développer les filières courtes, cela signifie soutenir, préserver ou redévelopper les industries de nos territoires. À l'heure de la désindustrialisation du pays, il est absurde d'opposer frontalement écologie et développement économique et de ne pas tirer profit des opportunités qu'offrent les ressources locales. Les deux sont évidemment compatibles. Je prône un discours raisonné et dépassionné. L'économie circulaire doit faire partie des solutions à explorer pour redonner un véritable sens humaniste à notre économie.

Mais, pour que les filières puissent mieux promouvoir la production locale, il est nécessaire de faire davantage œuvre de pédagogie. Ma recommandation serait que vous, professionnels, puissiez mieux mettre en exergue l'histoire de notre patrimoine, l'histoire des matériaux, des formes architecturales... et ainsi naturellement expliquer l'intérêt des circuits courts.

« Je crois beaucoup en l'intelligence de nos territoires. À cet égard, je ne crois pas qu'il faille imposer des modes de construction a priori, « en dur dans la loi », et ce de façon uniforme sur l'ensemble du territoire français ».

C'est absurde ! Par exemple, le bois a des qualités incontestables pour la construction mais il paraît plus cohérent qu'il soit promu dans des régions comme le Jura ou la Savoie ! Pourquoi y associer des avantages fiscaux partout alors que d'autres matériaux sont localement plus pertinents ? Pour des raisons apparentes de durabilité ? C'est un raisonnement assez léger car cette durabilité doit s'apprécier par définition sur des durées très longues...bien supérieures à 30 ans ! La meilleure durabilité (coût/durée de vie/origine) étant peut être la pierre !

Promouvoir les circuits courts, c'est aussi rester fidèle à nos traditions : les briques du Nord, l'ardoise bleue de Bretagne.... C'est une manière de promouvoir le local contre le global. C'est surtout le moyen en gardant l'identité patrimoniale de chaque région de préserver ce trésor national qu'est cette mosaïque fantastique de styles architecturaux.

La réforme des marchés publics permet peu à peu une mise en avant de la production et des savoir-faire locaux (ordonnance du 23 juillet 2015). Son objectif est aussi de mettre en valeur les petites et moyennes entreprises offrant des prestations de proximité, des savoir-faire particuliers pour ne pas les perdre ! Il faut absolument poursuivre sur cette voie.

En tant que Maire, je suis confrontée à ces sujets. Par exemple, une cité-jardin doit être rénovée sur mon territoire. Je dois me battre pour préserver la tuile rouge, les colombages pré normands, les barrières ajourées... finalement l'identité patrimoniale de ma commune. Ceci est primordial afin de lutter contre l'uniformisation des constructions et la perte de caractère de nos communes.

Aussi, je recommande de mieux travailler avec l'Ordre des Architectes. Le véritable défi est de les convaincre que la modernité des constructions n'est pas incompatible avec le maintien des éléments de patrimoine. Réinterpréter les éléments architecturaux du passé pour les ancrer dans la modernité... Oui, c'est un défi, parfois difficile que les architectes n'ont pas toujours le temps de faire... Et précisément, c'est souvent l'histoire du patrimoine qui permet de justifier les circuits courts et l'utilisation de matériaux locaux.

Je soutiens d'ailleurs cette belle idée d'un label de typicité du territoire.

La qualité du cadre de vie, l'authenticité sont des critères d'appréciation pour les entreprises qui doivent déplacer des sièges sociaux, des cadres, de zones « denses » urbaines vers des zones « moins tendues », « moins riches » en services.

Il faut également noter l'apport de l'attractivité des territoires à l'industrie du tourisme : l'enjeu économique est considérable : le tourisme amène en France 85 millions de visiteurs pour 134 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

Le tourisme permet de rééquilibrer des territoires en autorisant la création d'activités dans des régions moins développées, ou périphériques.

L'enjeu de l'attractivité des territoires est donc double :

- retenir/attirer les populations
- capter/attirer des ressources extérieures (entreprises visiteurs, ménages)

L'authenticité, l'harmonie des matériaux et des formes, l'unicité architecturale, la différenciation/identification du territoire, le cadre de vie agréable, le « sentir bien », le sentiment d'appartenance, la confiance, le lien social, la sécurité... tout ceci participe à cette attractivité.

Et bien sûr l'environnement architectural est un élément durable et naturel de l'attractivité, dans ses deux dimensions :

- le patrimoine existant
- les constructions nouvelles et à venir (quel que soit l'objet : habitat, bureau, activité, commerces, loisir, culture, santé, agriculture,...)

Il faut noter que les produits en terre cuite contribuent à cette attractivité partout où ils sont présents.

Nos propositions pour encourager les matériaux renouvelables

- 1 Reconnaître le caractère renouvelable de l'argile, et des produits de terre cuite.
- 2 Mettre en place un label « bâtiment géosourcé renouvelable » (analogue au label « bâtiment biosourcé ») pour promouvoir l'utilisation d'une quantité minimale de ces matériaux dans un bâtiment.

Nos propositions pour développer l'attractivité des territoires

- 1 Créer un label de typicité, d'authenticité pour les territoires, basé sur la conservation, la mise en valeur et l'harmonie du patrimoine architectural y compris pour les zones/éléments nouvellement construits.
- 2 Ajouter une composante de perception « authenticité/qualité du cadre de vie / de l'environnement architectural » dans les projets de promotion, lotissement, construction, aménagement.
- 3 Encourager le développement de projets de constructions neuves fondés sur les références locales et les matériaux de construction par le biais des règlements des documents d'urbanisme.

4 **Faciliter l'accès à la ressource au service du développement local**

La désertification progressive des campagnes est un souci réel des collectivités et des pouvoirs publics. Par conséquent, leur réindustrialisation doit être promue¹⁷.

En particulier, pour le secteur de la construction qui dépend étroitement de son approvisionnement en matériaux de construction économiques et de qualité, la question de la ressource en matériaux minéraux et de l'industrie extractive est cruciale.

L'activité extractive s'inscrit dans le long terme : chaque projet de carrière engage l'exploitant sur plusieurs dizaines d'années. Or, la durée des procédures administratives d'autorisation d'ouverture de nouveaux sites ne cesse de s'allonger pour atteindre jusqu'à 10 ans. Si rien n'est fait, le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), organisme public français de référence dans le domaine de la gestion des ressources minérales, prévoit des tensions sur certaines filières dès à présent.

Plusieurs causes nourrissent ces tensions. En premier lieu, les enjeux environnementaux avec la création de zones protégées, puis la croissance des villes et la raréfaction du foncier ou les besoins de l'agriculture, qui mettent les sols et leurs usages en concurrence. Sans opposer les uns aux autres, il faut remarquer que la préservation des sites d'extraction potentiels, indispensables au développement des villes et des infrastructures, est souvent insuffisamment prise en compte dans les politiques locales et les schémas d'aménagement des territoires.

La disparition ou la non-ouverture d'une carrière et par conséquent l'impossibilité pour une briqueterie ou une tuilerie de s'installer ou de perdurer a inévitablement des effets négatifs pour l'activité et l'emploi locaux.

Et ce, également pour l'environnement, car l'importation de matériaux, tout en renchérissant les coûts de la construction, augmentera le nombre de camions sur les routes, et donc les émissions de CO₂. La bonne gestion des carrières et l'accès aux ressources minérales restent donc une question politique qui doit être saisie par les responsables au plus haut niveau de l'État et des territoires.

Sans compter qu'en fin d'exploitation, le réaménagement des sites et leur nouvelle destination (plan d'eau, base de loisirs, terre agricole et même champs de panneaux photovoltaïques !) sont décidés très en amont, en accord avec les acteurs locaux et conduisent généralement à une plus-value environnementale (biodiversité,...).

17 Livre blanc « Les régions, partenaires des PME », CGPME, novembre 2015 § 03 « Faciliter les démarches administratives pour favoriser l'implantation industrielle ».

Nos propositions pour faciliter l'accès à la ressource au service du développement local

- ① Raccourcir les délais d'instruction
 - recevabilité des dossiers,
 - processus et contenu des avis de l'autorité environnementale
 - guichet unique,
 - proportionnalité des études d'impacts.

- ② Simplifier les conditions d'ouverture et d'exploitation
 - décliner la doctrine « éviter-réduire-compenser » pour le secteur des carrières,
 - élaborer une doctrine nationale autorisant le déplacement des espèces protégées,
 - améliorer les procédures relatives à l'archéologie, tant en termes de délais que de coûts,
 - adapter certaines dispositions du code rural et du code de l'urbanisme,
 - adapter les durées d'autorisation.

3

UNE URBANISATION AU SERVICE DES CITOYENS

Pour une nouvelle gouvernance
redéfinissant le rôle des acteurs
de la construction

Les Français ont des aspirations qui peuvent paraître contradictoires en matière de logement (vivre ensemble et désir d'intimité) et il s'agit d'y répondre par de nouveaux modes d'urbanisme.

Face à la pénurie de logements et aux enjeux de développement durable à l'échelle du territoire, une nouvelle politique d'urbanisation concertée avec et pour le citoyen doit être mise en place pour fabriquer la ville de demain.

Nous sommes convaincus que cette nouvelle politique doit prendre la forme d'un nouveau pacte social :

- Répondant aux besoins et attentes des citoyens**
- Imposant une politique de concertation du logement et de l'aménagement du territoire**
- Conciliant habitat individualisé, convivialité des quartiers et proximité des services**

1 La maison individuelle n'est pas synonyme d'étalement urbain

Les réflexions actuelles sur les nouvelles manières de concevoir le développement urbain visent à favoriser une ville moins consommatrice d'espace, d'énergie et de ressources, tout en répondant à la demande des ménages en matière de qualité du cadre de vie et de confort, quel que soit leur niveau social et leur âge.

Ces objectifs constituent autant de réponses destinées à corriger les conséquences de la croissance urbaine : l'étalement urbain, l'artificialisation des sols, la dépendance automobile et la tension foncière. La notion d'étalement urbain est utilisée en urbanisme pour décrire une extension urbaine qui se fait plus rapidement que la croissance démographique. L'Agence Européenne de l'Environnement décrit l'étalement comme la forme physique d'une expansion en faible densité des grandes régions urbaines.

Maison individuelle ne signifie pas artificialisation des sols

La maison individuelle est accusée par certains d'être le facteur principal d'artificialisation des sols. Cet argument repose sur une enquête¹⁸ du Ministère de l'Agriculture qui affirme que 228 000 ha auraient été utilisés par l'habitat individuel entre 2006 et 2014 ; ils se répartiraient en 43% de sols imperméabilisés (sol bâti) et 57% de sols non imperméabilisés (jardin, sol enherbé ou nu). En réalité ces chiffres sont plusieurs fois la surface réelle utilisée par la maison individuelle.

En effet, les statistiques des Ministères de l'Écologie et du Logement¹⁹ montrent que pendant la même période, 1.5 millions de maisons ont été construites (diffuses ou groupées) soit en moyenne 177 500 maisons chaque année sur des terrains de surface moyenne de 700 m² chacune (dont 100m² bâti, surface moyenne des logements). Cela revient à une surface totale de 105 000 ha sur la période, dont moins de 15% seulement en sol bâti. Il apparaît donc que le principal vecteur de changement d'utilisations des terrains n'est pas le résidentiel, mais le reste : l'ensemble des zones industrielles, commerciales et de loisirs, ainsi que la voirie.

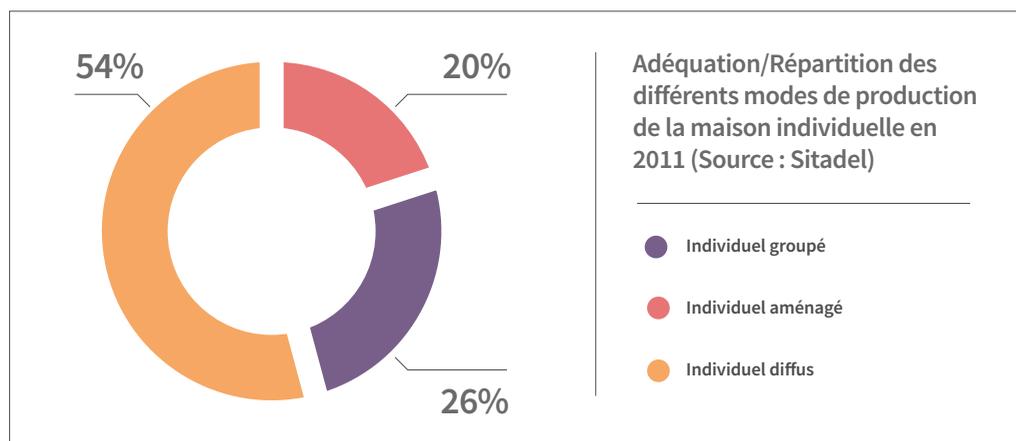
Maison individuelle ne signifie pas forcément mitage

Dans les zones à plus faible tension foncière, la construction de maisons individuelles est réalisée majoritairement en diffus sur des parcelles en dehors de toute opération d'ensemble et de toute réflexion sur l'organisation des transports en commun. Les formes urbaines induites par la production de l'individuel diffus et sans cohérence

18 Agreste Primeur n° 326 - juillet 2015.

19 Statistiques SOeS du MEEM.

urbaine au préalable peuvent conduire à un habitat dispersé suivant une urbanisation en mitage. Néanmoins, si l'aménagement d'ensemble est anticipé, la construction en diffus peut présenter aussi des perspectives intéressantes d'aménagement (densification, mixité de fonctions et d'usage...). C'est l'urbanisme (ou plutôt l'absence d'urbanisme) qui fait le mitage, pas la maison individuelle, qui peut être très dense.



Maison individuelle, mobilité et environnement

Selon le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), le bâtiment, même « à énergie positive » n'arrivera pas seul à réduire suffisamment les émissions de CO₂. Les véhicules garés au bas de l'immeuble (logement, bureaux...) mettent à mal les efforts réalisés. En effet, on estime qu'une diminution de 80 kWh/m²/an dans le bâtiment est annulée par 20 km parcourus par jour en véhicule particulier*. Pour répondre à ce paradoxe et exploiter au mieux les véhicules, un nouveau concept apparaît : faire de la voiture électrique ou hybride rechargeable un nouvel équipement de la maison qui utilise au mieux et indifféremment les énergies renouvelables et fossiles (électro-solaire ou solaire-gaz, solaire biomasse).

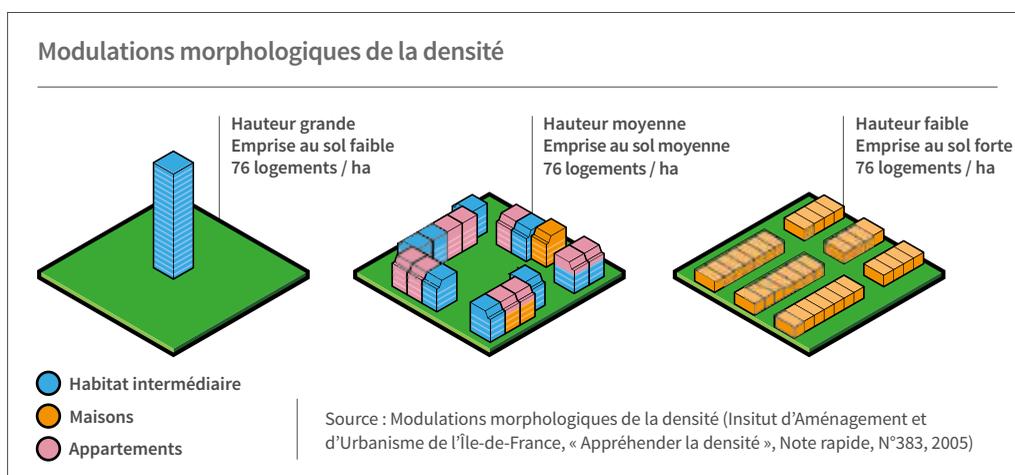
En devenant un équipement de la maison (désormais productrice d'énergie), la voiture électrique (ou hybride rechargeable) pourrait remplir trois fonctions : mobilité, stockage d'énergie, au plus près de la demande, et secours. Au lieu de stigmatiser le couple voiture/maison individuelle. Cette solution permettrait d'exploiter au mieux les potentialités des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien) et du réseau existant (recharge la nuit en heures creuses).

* Perspectives énergétiques de la France à l'horizon 2020-2050 - Rapport d'orientation - « Scénarios énergétiques » - Avril 2007 - Commission Énergie (Thierry Chambolle, président du groupe 5, Hervé Pouliquen, rapporteur) - Centre d'Analyse Stratégique

La maison individuelle peut densifier

Il existe une idée reçue sur la compréhension de la densité : forte densité = grands ensembles et tours. En réalité, et comme le montre le schéma ci-dessous, densité et forme urbaine ne sont pas liées.

On peut obtenir une même densité de logements avec une tour ou avec un tissu de logements individuels. Un même Coefficient d'Occupation de Sol peut correspondre à différentes formes urbaines. La modularité des formes urbaines et de la densité permet d'apporter des réponses diverses suivant le contexte ou les souhaits d'aménagement de l'espace urbain.



2 Les Français plébiscitent la maison individuelle

La grande majorité des ménages qui désirent acquérir un logement préfèrent une maison individuelle²⁰.

Ainsi, sur le marché de la construction, la maison individuelle occupe une part importante du parc de logements avec 19 millions sur 34 millions. Actuellement se construisent environ 100 000 maisons individuelles²¹ (Ce nombre a été divisé par deux en 10 ans). L'envie de maison individuelle s'explique d'abord par un attachement idéologique : le fait d'habiter une maison individuelle est assimilé à une réussite sociale liée à l'accession à la propriété, et constitue un bien patrimonial pour la famille.

Cela s'explique également par son coût de construction plus économique : l'accès à une maison individuelle reste abordable, avec une moyenne de 1700 euros/m²²² contre 3500 euros/m²²³ en collectif²⁴.

20 Selon l'enquête du CREDOC et celle du crédit foncier réalisées en 2016.

21 Source : SOeS - Sit@del2.

22 Ce chiffre est calculé en incluant le prix de sortie moyen d'une maison au m² et le prix moyen des terrains à bâtir reporté à la surface moyenne des maisons, EPTB 2012.

23 ECLN 2012.

24 Cet écart élevé s'explique par l'importance des coûts annexes pour la construction collective : Coûts de viabilisation, études techniques, et frais de commercialisation.



Le point de vue du Cerema par Laure Der Madirossian

Architecte Urbaniste d'Etat

Chef du Groupe « Projets d'Aménagement et Connaissance des
Territoires »

La maison individuelle, partie intégrante du projet d'aménagement

La maison individuelle se doit de s'inscrire dans un projet d'ensemble qui fait sens au niveau du territoire. Un projet d'aménagement ne se pense pas hors sol, or c'est bien souvent ce qui est reproché aux lotissements et autres opérations d'aménagement pavillonnaire, de n'être qu'un plan-masse recopié sur un territoire, sans lien avec son contexte et sans accroche identitaire. La notion de qualité urbaine relève d'une démarche contextualisée et propre au projet d'aménagement, qui se doit de prendre en compte le site géographique d'implantation, le paysage local mais aussi l'organisation territoriale préexistante. Sans la considération de l'ensemble de ces éléments, le projet en tant que tel ne fait pas sens et la greffe ne prend pas. C'est pourquoi, la maison individuelle se doit d'être partie intégrante d'une opération d'aménagement qui se réfléchit à grande échelle : celle du territoire, et de ses spécificités locales. Elle s'inscrit dans la durée d'un processus d'urbanisation qui prend du temps et qui s'appuie sur des outils réglementaires et opérationnels afin de maîtriser l'urbanisation à toutes les échelles.

Pour aller plus loin : « Maison individuelle et qualité urbaine : vers des opérations d'aménagement contextualisées » Editions du CEREMA (2015)

Les formes d'habitat dense individualisé support d'urbanité

Au-delà de l'habitat pavillonnaire du périurbain ou des logements collectifs des centres villes, d'autres formes d'habitat existent et renouvellent l'image du logement pour s'adapter à la fois aux nouveaux modes de vie, mais aussi pour répondre aux préoccupations liées au développement durable des territoires. Conciliant densité urbaine et besoin d'individualité, l'habitat individualisé répond aux aspirations d'une partie de la population en quête de nature, qui souhaite à la fois profiter de la proximité des services publics et bénéficier d'une qualité de cadre de vie, avec notamment un logement indépendant, dans lequel il est possible de s'approprier un espace extérieur. Support de créativité, les formes d'habitat dense individualisé invitent à changer les comportements et à sortir des formes stéréotypées issues du modèle pavillonnaire. Support d'urbanité, ces opérations ont la capacité à couturer et tisser des liens dans la ville, mais aussi à s'adapter aux contraintes contextuelles, pour trouver des solutions qui rivalisent d'ingéniosité et poussent à l'innovation, notamment sur la créativité architecturale.

Pour aller plus loin : « Pour un habitat dense individualisé, 20 formes urbaines diverses et contextuelles » Editions du CERTU (2009). Cet ouvrage vise à ouvrir la connaissance sur cette production diverse et variée qui propose les attributs d'une maison individuelle, sans les inconvénients de l'éloignement et de la consommation d'espace.



Le point de vue de Sophie Primas

Sénatrice des Yvelines

Maire d'Aubergenville

Comment peut-on concilier l'objectif de densification et les aspirations des français en matière de logement ?

Je suis moi-même confrontée au quotidien à cet impératif de densification imposée par le besoin de constructions, tout en devant prendre en compte les préoccupations de mes administrés. Ainsi, par exemple, je travaille en ce moment même, en cœur de ville, sur la réhabilitation d'une friche de 3 ha située à proximité d'une gare. Ce type de friches existe dans beaucoup de communes, urbaines ou rurales. Leur utilisation doit d'ailleurs être une priorité en termes d'urbanisation.

Les habitants craignent généralement une densification trop forte et ils craignent surtout la construction d'immeubles. Or, il est possible de densifier avec des maisons individuelles »

Dans ma commune, nous sommes proches d'un cœur historique de ville et ce qui compte, c'est de préserver l'identité de ce quartier. J'espère d'ailleurs que les architectes feront preuve d'imagination pour proposer des pavillons et des petits collectifs qui colleront aux besoins de densification tout en offrant une interprétation nouvelle du caractère de la commune.

Pour ce projet particulier, nous avons fait appel à des urbanistes pour opérer un diagnostic fonctionnel du quartier. Puis, nous avons mis en place des ateliers de concertation avec les habitants pour étudier les différents scénarios envisagés (rues, espaces verts, jeux pour enfants...). Ces consultations ont permis de faire émerger un début de solution répondant aux attentes des habitants tout en étant en phase avec les impératifs de densification. Le scénario envisagé devra être évidemment validé par le Schéma Directeur d'Île-de-France.

Je suis convaincue que ce type d'approche contribuera à l'apaisement des villes car elle responsabilise les habitants eux-mêmes en en faisant des acteurs et elle fait prendre en considération les obligations en termes de densification. Mais la condition de la réussite, à mon sens, est de ne pas effacer ce qui fait l'identité de chaque commune.

Mieux prendre en considération le patrimoine et son histoire avec la lutte contre l'uniformisation des constructions me semble essentiel. C'est un travail conjoint des élus bien sûr, mais aussi des constructeurs, de leurs fournisseurs, des architectes et des promoteurs.

Au-delà des considérations rationnelles (accession à la propriété plus aisée en maison individuelle), il faudrait raisonner en termes de trajectoires résidentielles séquencées par les évolutions de la cellule familiale. À ce titre, la maison individuelle offre indéniablement une plus grande adaptabilité aux modes de vie, que ce soit dans sa conception (modularité par extension horizontale ou verticale) ou dans son agencement (redistribution). La maison individuelle offre donc la possibilité de répondre plus facilement aux besoins :

- la nécessité d'appropriation de l'espace : suivant les âges de la vie, de la petite enfance à la vieillesse
- son agencement socialisateur : la distribution du logement en fonction des modes de cohabitation (famille recomposée, colocation)
- l'adaptation des déterminismes socioculturels : répartition privé/public...

Alors qu'il s'agit de maîtriser le phénomène d'étalement urbain et le mitage des terrains, nous sommes convaincus de la nécessité de développer une ville qui concilie ce désir d'individualité et la proximité des services et des transports.

3 Nous devons promouvoir une ville de demain combinant aspirations de nos citoyens et lutte contre l'étalement urbain

3.1 / Nous devons d'abord libérer le foncier...

Alors que les besoins en logements restent considérables, l'État se fixe comme objectif la construction de 500 000 logements chaque année. Alors que le foncier est la matière première pour la construction des logements, le foncier ouvert à la construction est insuffisant et la ville a donc besoin qu'on lui ouvre de nouveaux espaces.

Aujourd'hui, la difficulté de trouver du foncier disponible résulte moins de l'insuffisance de terrain que de la rétention des terrains disponibles tant publics que privés. Cette rétention des terrains provient avant tout des blocages liés à des prélèvements fiscaux lourds incitant à vendre le plus tard possible.

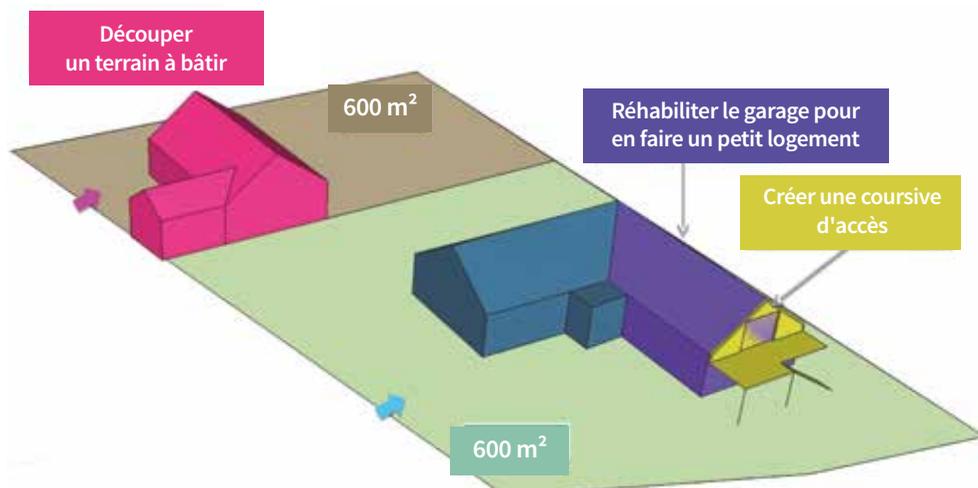
BIMBY, une alternative pour libérer le foncier dans la maison individuelle

La démarche BIMBY (« Build In My Back Yard ») consiste en la construction d'une nouvelle maison individuelle sur un terrain déjà bâti, dans le cadre des possibilités définies par les documents d'urbanisme locaux.

La division d'un terrain déjà bâti conduisant à la construction d'une maison individuelle est un processus extrêmement intéressant pour libérer et remobiliser le foncier. C'est pourquoi nous soutenons le projet de recherche BIMBY qui est une réponse innovante à la pénurie du foncier, à l'étalement urbain, aux aspirations des français pour la maison individuelle et à la solidarité intergénérationnelle.

Projet d'évolution de parcelle dessiné par les propriétaires lors d'entretiens avec des architectes-conseils, Plailly (Oise)

Céder un lot à bâtir et aménager le grenier au dessus du garage



Le tissu pavillonnaire, un gisement prometteur pour le renouvellement urbain, selon le sondage IFOP réalisé en Mars 2012, 33 % des propriétaires de maisons individuelles avec jardins sont prêts à étudier l'hypothèse d'une vente d'une partie de leur terrain afin qu'un particulier y fasse construire sa maison.

Ainsi, si un terrain sur 100 est divisé chaque année pour permettre la production d'un nouveau terrain à bâtir, cela permettrait d'assurer la construction de 190 000 logements annuels soit quasiment l'équivalent de la production annuelle de maisons individuelles (environ 200 000 maisons qui se produisent chaque année).

Réalisation : V. Gabriel et C. Lannoy (architectes) pour le Cerema

Les perspectives offertes par cette approche nous invitent à changer la façon dont nous envisageons la croissance des villes :

- D'un point de vue économique : il est possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, en permettant à l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets.
- D'un point de vue environnemental : il est possible de construire, sur ces parcelles créées dans un tissu urbain existant, de la maison individuelle à Zéro étalement urbain.
- D'un point de vue social : on redonne à l'habitant le pouvoir de fabriquer son espace et un rôle fort de maîtrise d'ouvrage.

Faire émerger la ville durable des quartiers d'habitat individuel

Le Cerema Île-de-France a développé une expertise sur le sujet de la densification urbaine pour contribuer à répondre aux objectifs de construction de logements et à la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) est rédigée dans cet esprit, avec notamment la suppression du coefficient d'occupation du sol et du minimum parcellaire dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) et l'obligation pour la collectivité de conduire une étude du potentiel de densification de l'espace bâti avant de définir le zonage du PLU. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) abonde en ce sens avec des objectifs de densité pour les différents espaces urbanisés franciliens.

La densification peut être définie comme l'augmentation du nombre de logements et d'activités au sein de l'espace déjà bâti. Pour que cette démarche soit portée et mise en application par la collectivité, il faut d'abord qu'elle soit comprise : la densification ne doit pas être une fin en soi, mais un outil au service d'objectifs locaux (maintien des commerces de proximité, création de logements proches des services pour personnes âgées non motorisées, aménagement de friches artisanales ou agricoles...).



« Maison-porche » créée par division parcellaire - Allennes-les-Marais (Nord) - photographie Cerema

« Les espaces d’habitat, et en particulier les quartiers d’habitat individuel, ne sont pas des espaces figés mais sont amenés à évoluer pour répondre aux nouveaux modes de vie de leurs habitants ».

La densification des parcelles d’habitat individuel par création de nouveaux logements ou activités sur les terrains déjà bâtis ou issus de division parcellaire, à l’initiative de l’habitant est une des réponses possibles. Le propriétaire occupant est en effet l’acteur incontournable de l’évolution des quartiers pavillonnaires : le foncier y est très morcelé et rend difficile une intervention publique de grande ampleur. En revanche la faible densité bâtie actuelle offre de nombreuses possibilités d’évolution. Ces projets voient le jour au fil de l’eau. Lorsque le règlement d’urbanisme autorise ces opérations mais permet de maîtriser les formes urbaines produites, la densification est possible sans bouleversement du cadre de vie auquel les habitants sont attachés*.

S’il est difficile pour la collectivité d’intervenir directement dans ces secteurs, elle peut utiliser son document d’urbanisme pour encourager la densification (en augmentant les droits à bâtir, conformément à la loi ALUR) tout en la maîtrisant. L’instauration dans le PLU de bandes d’inconstructibilité empêche les nouvelles constructions situées en cœur d’îlot, trop loin de la rue. Le coefficient d’espaces verts de pleine terre interdit une artificialisation excessive des parcelles.

En ouvrant les possibilités de densification de l’habitat individuel, la collectivité permet aux propriétaires de réaliser leurs projets de vie (vente d’un terrain devenu inutile, construction d’un logement plus adapté...) et d’adapter leur habitat à leurs besoins sans avoir à quitter leur quartier. Cette démarche participe à répondre aux besoins de production de logement sans consommer de terres agricoles, naturelles et forestières et sans création de réseaux supplémentaires.

Les nouveaux logements sont généralement plus petits que les biens existants et introduisent une diversification de l’offre (et donc des profils des occupants) dans les quartiers pavillonnaires.

Une densification réussie est possible dans tous les territoires, à condition que le projet soit maîtrisé par la collectivité, construit avec les habitants et évolutif : les règles d’urbanisme peuvent être adaptées au cours du temps.

* Le Cerema a développé des outils (fiches d’aide à la rédaction du règlement d’urbanisme, méthodes géomatiques de repérage du foncier densifiable) pour aider les collectivités dans cette démarche d’évolution du document d’urbanisme.

Nos propositions pour libérer le foncier

Ce constat conduit donc à formuler des propositions visant à favoriser la libération des terrains, à des prix compatibles pour les opérations de construction des logements :

- ① Accélérer la mise à disposition de terrains publics : étendre le travail d'identification, de recensement et de mobilisation et mettre en place une base de données transparente et accessible.
- ② Lutter contre la rétention foncière : taxer d'avantage la détention de terrains constructibles et alléger la fiscalité pesant sur les mutations à destination du logement.
- ③ Différencier le foncier de l'immobilier : permettre l'accès à la propriété sans être propriétaire du terrain.
- ④ Promouvoir « le bail à construction » comme outil foncier en faveur de la densification pavillonnaire. Le preneur n'est pas obligé d'être propriétaire de la parcelle mais il achète son bien en deux temps : la construction dans un premier temps (durée du prêt immobilier) et la parcelle dans un second temps (durée du bail).
- ⑤ Intégrer l'approche BIMBY dans l'écriture des PLU en cours de préparation comme un activateur de la libération de foncier et la création de nouveaux logements.
- ⑥ Faciliter la modification du PLU et simplifier les mécanismes et les démarches de toute construction issue de la division parcellaire.

3.2/ ...et promouvoir une diversité urbaine raisonnée

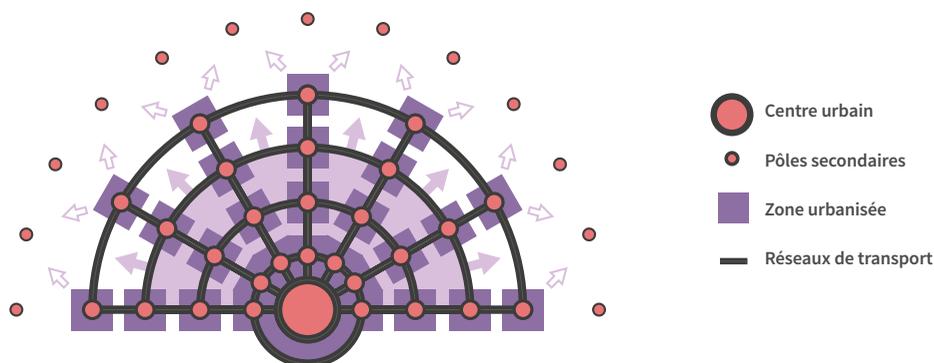
La conception contemporaine des villes, souvent organisées en pôles fonctionnels, implique des migrations pendulaires de plus en plus importantes ayant des conséquences néfastes sur le cadre de vie des habitants (augmentation des temps et coûts de transports, congestion, pollution) et allant à l'encontre des objectifs de développement durable.

Nous devons aujourd'hui promouvoir les aménagements urbains les plus favorables aux objectifs d'efficacité économique, financière, sociale, énergétique et environnementale.

Pour le développement rationnel de la ville durable

L'augmentation de la taille des villes a redéfini le rapport entretenu avec le centre et a développé de nouvelles formes urbaines en dehors du centre historique traditionnel. C'est la naissance des notions de polycentrisme et de centralité.

Concept de développement raisonné d'une métropole : une urbanisation organisée autour de pôles secondaires connectés sur le réseau de transport



Les pôles urbains sont aujourd'hui amenés à poursuivre leur mutation et s'installer dans un réseau de centralités complémentaires et hiérarchisées dans le but de réduire la consommation effrénée d'espace et d'énergie (fossile) et de favoriser la mixité, la compacité, la densité et la proximité.

Le parti pris est d'assurer l'interconnexion du pôle urbain avec ses pôles secondaires dans le cas d'une métropole ou l'interconnexion inter-agglomération au sein d'une aire urbaine, au travers d'une meilleure desserte de transport.

Nous devons dans ce cadre promouvoir de nouvelles formes d'habitat :

a / L'habitat intermédiaire

Cette forme d'habitat offre une alternative intéressante en proposant des caractéristiques de densité proches de l'habitat collectif tout en répondant aux attentes d'individualisation du logement : un accès individuel, des espaces extérieurs privés pour chaque logement, des pièces à vivre plus grandes.

Un exemple d'habitat individuel dense

l'opération « Le Clos du Verger »



Les logements s'organisent autour de terrasses.

Située dans le sud du Beaujolais (Les Chères), l'opération « le Clos du Verger » se compose de deux immeubles R+2, avec des logements du T2 au T6. Chaque appartement est traversant et possède un accès indépendant au Nord ou à l'Ouest. Des escaliers extérieurs métalliques permettent un accès direct aux logements en duplex.

b / La maison de ville

C'est l'insertion de maisons individuelles dans les tissus urbains en exploitant les espaces vacants constructibles et les dents creuses.

51 maisons de ville sur une ancienne friche industrielle

L'opération « Côté Parc » est située à proximité du centre-ville de Tourcoing sur une ancienne friche industrielle.

51 maisons de ville de 2 typologies différentes (« maisons patios » et « maisons serre ») sont accompagnées d'espaces publics qui structurent le quartier.



c / La maison évolutive

L'habitat individuel offre la possibilité d'adapter son logement en fonction de ses besoins : aménagement des combles, extension horizontale ou verticale...

La maison offre à ses occupants une plus grande liberté de conception et leur permet de réattribuer le rôle des pièces ou de les redistribuer en fonction des différentes étapes de la vie : naissance, études, départ des enfants, hébergement d'un senior, etc.

L'attrait des aménagements de combles et des surélévations de toiture



L'extension de la surface habitable sans modification de l'emprise au sol peut faire appel simplement à l'aménagement des combles (si la charpente le permet) et de plus en plus couramment à la surélévation de toiture. Ces solutions judicieuses d'extension permettent d'éviter un déménagement dans le cas d'un agrandissement de la famille, de la création d'un espace de travail à domicile...

Source : blog « Agrandissement d'une maison par le haut » (<http://surelevationpahin.blogspot.fr>)

4 Cette politique passe par la définition d'une nouvelle gouvernance urbaine

Les politiques urbaines s'articulent aujourd'hui du SCOT au PLU dans une logique descendante. Nous constatons que cette approche manque d'efficacité sur de nombreux points et en particulier en matière de connexion entre transports régionaux et locaux et en matière de gestion foncière. Cette politique reste également trop hermétique et trop éloignée des préoccupations du citoyen.

La surélévation, une solution pour les maisons individuelles et les immeubles collectifs

Parmi les solutions permettant de réduire la consommation de l'espace, la surélévation suscite un regain d'intérêt depuis quelques années et constitue un des processus de densification à mettre en œuvre dans les villes. L'assouplissement récent des règles d'urbanisme et l'impulsion donnée à ce mode d'intensification urbaine permettent aujourd'hui aux collectivités et à l'ensemble des acteurs de la production de logement d'intervenir conjointement en faveur de la valorisation de leur patrimoine, de la diversification de leur parc existant tout en contribuant au renouvellement de la ville.

La surélévation présente en effet plusieurs intérêts : celui tout d'abord de diversifier l'offre de logement, y compris en apportant éventuellement plus de mixité fonctionnelle entre habitat et autres usages ; celui ensuite d'augmenter la performance énergétique du bâti, point faible fréquent de toitures existantes qui peuvent ainsi être totalement repensées et amorties par un apport de surfaces habitables supplémentaires ; celui enfin d'une démarche exemplaire qui participe au renouvellement du quartier non seulement par un geste architectural fort mais aussi par un accompagnement dans la conduite concertée du projet ou son accompagnement par une action sur les espaces publics.

À l'instar de la Loi adoptée dès 2008 par la République et le Canton de Genève, des textes français récents ont facilité ces initiatives, comme la loi ALUR du 2014 qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols et la taille minimale des parcelles, libérant ainsi des droits à construire. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent favoriser des surélévations de qualité en étudiant au préalable les capacités résiduelles de densification du tissu bâti, en les traduisant dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation, puis en veillant, dans le règlement, aux dispositions en matière de hauteur, d'emprise au sol, de gabarit, de stationnement...

Pour aller plus loin : « Construire sur les toits – réglementation et mis en pratique des surélévations de bâtiments », Editions du CEREMA (2016). L'ouvrage, téléchargeable gratuitement, s'appuie sur l'analyse de six opérations récentes pour présenter les enseignements à tirer et les points de vigilance, sous les angles pratique, juridique, technique, politique.

Une nouvelle articulation des compétences en matière de politique urbaine permettrait de favoriser l'émergence d'un modèle urbain polycentrique plus en phase avec les attentes des habitants.

Nous recommandons ainsi de :

- Réserver la stratégie et l'aménagement du territoire (extension urbaine, transports) à la région en concertation avec les collectivités locales (SCOT et PDU)

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) établi par un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ou un syndicat mixte de communes, couvre un territoire large, souvent celui de l'aire urbaine. Sa vocation est notamment de définir l'extension urbaine et les besoins en transport.

Le PDU (Plan de Déplacements Urbains) est un outil de planification et de programmation opérationnelle des transports urbains. L'élaboration et les décisions du PDU sont laissées aux autorités urbaines. Son élaboration nécessite toutefois l'intervention de différents acteurs tels que l'Etat ou la région.

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) peut être élaboré à l'échelle de la commune, d'un EPCI ou syndicat de commune. Il définit un projet de ville et comporte :

- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Et enfin le règlement définissant en particulier les règles relatives aux constructions en fonction des situations locales.

Ces documents de planification urbaine sont soumis à enquête publique.

- Déployer les orientations générales d'aménagement foncier et de programmation à l'échelle de la commune (PADD du PLU) sous l'animation des mairies
- Impliquer les habitants à la définition des typologies d'habitat à l'échelle de l'ilot, du quartier et donc de la ville, au travers de démarches participatives organisées par les communes et animées par les CAUE

Les CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) en chiffres...

- 92 CAUE sur le territoire national,
- 10 Unions Régionales
- Près de 1300 professionnels (1000 permanents et 300 vacataires).

En moyenne, les CAUE délivrent chaque année 85 000 conseils aux particuliers et 18 500 conseils aux collectivités (près de 70 % des communes françaises).

Nos propositions pour définir une nouvelle gouvernance urbaine

Pour répondre au « désir de logement individuel dans une ville durable », nous proposons de :

① Redéfinir les liens et rôles entre citoyens et autorités urbaines :

1. Sous la responsabilité des EPCI : faire émerger les « centralités » qui composent l'aire urbaine et organiser un réseau de transport interconnecté à l'échelle de l'aire urbaine (SCOT et PDU).
2. Sous la responsabilité des Mairies de communes : déployer les orientations générales d'aménagement foncier et de programmation (PADD du PLU).
3. Définir les caractéristiques de la qualité et de la cohérence urbaine et architecturale à l'échelle du quartier en mobilisant les habitants concernés (Règlement du PLU) sous l'animation des CAUE.

L'implication du citoyen pour décider son logement, son quartier, et sa ville doit être au cœur de la politique de la ville : organiser des démarches permettant aux habitants de se prononcer sur les priorités des programmes à retenir (conseils de quartiers-concertations à différentes échelles...).

② Faciliter la concertation entre citoyens/architecte-urbaniste/promoteurs et constructeurs/élus en partageant une culture commune architecturale et urbaine avec :

- Un nouveau statut et le renforcement des moyens humains et financiers des CAUE
- Des actions de sensibilisation et la mise à disposition d'outils de virtualisation des aménagements et formes urbaines.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

8 Propositions de la Filière Terre Cuite pour un nouveau pacte social

- 1 Favoriser l'utilisation et la réutilisation des produits et bâtiments à longue durée de vie
- 2 Étendre les garanties légales aux produits de construction et favoriser ces initiatives dans les appels d'offre
- 3 Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables issues de l'économie circulaire
- 4 Favoriser l'utilisation de ressources renouvelables et locales et valoriser les matériaux qui en sont issus
- 5 Favoriser l'accès aux ressources locales
- 6 Promouvoir la typicité des produits de construction
- 7 Libérer le foncier et promouvoir une diversité urbaine raisonnée
- 8 Définir une nouvelle gouvernance urbaine valorisant le choix des citoyens en matière de logement



Édité en novembre 2016 par la Fédération Française des Tuiles et Briques
17 rue Letellier 75015 Paris - Tél. : 01 44 37 07 10 - Fax: 01 44 37 07 20
Email : fftb@fftb.org - [@_FFTB_](https://twitter.com/_FFTB_) - www.fftb.org - www.jeconstruisterrecuite.com