



CONGRES DU MOUVEMENT DEMOCRATE PARIS 2017

Groupe de travail : Développement Durable, Agriculture, Alimentation

Coordinateurs : François-Xavier PENICAUD, Patrick MIGNOLA, Richard RAMOS

Participants : Nadia ESSAYAN, Michel FANGET, Marc FESNEAU, Cyrille ISAAC-SIBILLE, Elodie JACQUIER-LAFORGE, Laurence VICHNIEVSKY, Jean-Pierre CAPT, Pierre ESCAICH, Danielle MAGAND, Roger KAPPEL, Vladimir TILMANT TATISCHEFF, Olivier GAFA, Pierre GUERIN, Jean-Louis GAILLARD, Samy KEFI-JEROME, Anne-Audrey PERRIN PATURAL, Jean-Marie PEYRON, Stanislas RENIE, Carine FRAPPA, Jean-Marc LOUCHE, Antoine VIELLIARD, Jacqueline GOURAULT, Michel MERCIER



Groupe de travail

« Habitat et cadre de vie »

1	PREMIERE PARTIE	3
1.1	Points forts à conforter dans le pays	3
1.1.1	Historique	3
1.1.2	Evolution de la réduction énergétique	4
1.1.3	La référence à la RT 2012	4
1.1.4	La RT 2020 vers les bâtiments à énergie positive	4
1.1.5	Impact carbone.....	5
1.1.6	Démarches vertueuses de plus en plus retenues, indépendantes de l'encadrement réglementaire	6
1.1.6.1	<i>Bâtiments à impact positif</i>	6
1.1.6.2	<i>Le bien-être et la santé des habitants ou usagers</i>	6
1.2	BLOCAGES A LEVER.....	7
1.2.1	Le prix en continuelle évolution de la construction	7
1.2.2	Règlementations contreproductives	7
1.2.3	Insuffisance des formations et écoles sur les technologies de demain.....	7
1.2.4	Les acteurs de la construction qui n'ont pas forcément les mêmes intérêts	7
1.2.5	Les ambitions limitées aux références réglementaires	8
1.2.6	Les financements en général notamment dans le logement social et ancien.....	8
1.2.7	Les logements insalubres.....	8
1.2.8	La mauvaise compréhension de la véritable valeur patrimoniale.....	8
1.2.9	Améliorer l'exemplarité des collectivités dans leurs constructions	9
1.3	chiffres et données clés pour comprendre.....	9
1.3.1	Exigences de la RT 2012.....	9
1.3.2	Contenu de la RT 2020.....	10
1.3.3	Nombre de logements.....	11
1.3.3.1	<i>Le nombre de logements en France</i>	11
1.3.3.2	<i>Le besoin de logements</i>	12
1.3.3.3	<i>Les chiffres du mal logement</i>	12
1.3.3.4	<i>Le cout du foncier</i>	14
1.3.4	CURSEURS QUALITATIFS	17
1.3.5	2,8 millions de logements insalubres en France.....	19
1.3.6	Amortissement des dépenses liées à l'amélioration de la performance énergétique	20
2	DEUXIEME PARTIE.....	21
2.1	La vision à long terme.....	21
3	3ème partie :	21
3.1	Les premières mesures à prendre d'ici la fin de la mandature pour cranter les évolutions nécessaires à engager pour s'inscrire dans la trajectoire décrite dans la 2ème partie. (Pas de nombre limite de mesures).	21

1 PREMIERE PARTIE

1.1 Points forts à conforter dans le pays

Notion d'habitat durable ; Le concept d'habitat est plus large que celui de logements qui ne concerne que la dimension matérielle. La notion d'habitat intègre un ensemble de facteurs tels que le mode d'organisation, le milieu de vie et l'environnement.

Les professionnels maîtrisent de mieux en mieux ces concepts. On sait comment faire

1.1.1 HISTORIQUE

LA RT 1974, SUITE AU PREMIER CHOC PÉTROLIER

La première réglementation a été instaurée par Pierre Mesmer suite au premier choc pétrolier de 1973, qui a déclenché une prise de conscience de la nécessité d'économiser l'énergie. Dès 1974, la première RT est mise en place. S'appliquant uniquement aux bâtiments neufs d'habitation, elle a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments. Pour ce faire, la RT 1974 imposait uniquement la mise en place d'une fine couche d'isolation et l'installation d'une régulation automatique des systèmes de chauffage.

LA RT 1982, SUITE AU SECOND CHOC PÉTROLIER

Le second choc pétrolier de 1979 va aboutir à la publication de la RT 1982. L'objectif de cette nouvelle réglementation thermique est une réduction de 20% de la consommation d'énergie des bâtiments par rapport à la RT 1974.

LA RT 1988, EXTENSION AUX BÂTIMENTS TERTIAIRES

Cette nouvelle réglementation inclue des exigences de performances minimales de l'enveloppe et des systèmes mis en place. La RT 1988 est étendue aux bâtiments non résidentiels.

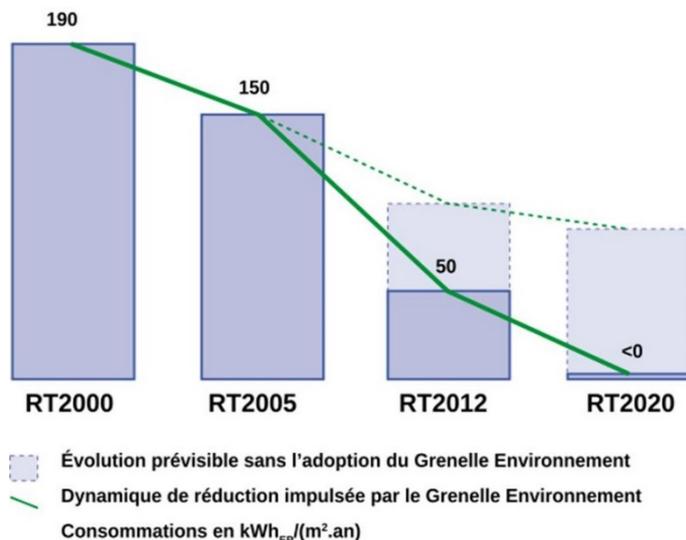
LA RT 2000, AJOUT D'UNE EXIGENCE SUR LE CONFORT D'ÉTÉ

Contrairement aux précédentes réglementations, qui imposaient uniquement des exigences de moyens, la RT2000 voit l'apparition d'une exigence de performance globale du bâtiment mais aussi de confort d'été, via le coefficient TIC. La RT2000 vise une réduction de 20% de la consommation maximale des logements par rapport à la RT 1988 et une baisse de 40% de la consommation des bâtiments tertiaires.

LA RT 2005, PRISE EN COMPTE DU BIOCLIMATISME ET DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Cette réglementation reprend les bases de la RT2000, avec une augmentation des exigences de consommations et des gardes fous. La RT2005 vise une nouvelle baisse de 15% de la consommation énergétique des bâtiments neufs et des extensions.

1.1.2 EVOLUTION DE LA REDUCTION ENERGETIQUE



1.1.3 LA REFERENCE A LA RT 2012

Aujourd'hui, avec 42% des consommations totales, l'énergie électrique est la plus utilisée en France. Cela s'explique principalement par le faible coût d'installation et d'entretien, la facilité d'installation et le faible encombrement des radiateurs électriques. Pour ces raisons, jusqu'à la RT 2005, c'était le mode de production de chauffage le plus installé en France.

Très régulièrement préconisés jusqu'à la fin d'application de la RT 2005, les convecteurs électriques sont fortement pénalisés par la RT 2012, qui fixe une valeur maximale de consommation d'énergie a été fixée à 50kWhEP/(m²SHONRT/an). Il sera donc difficile de proposer un projet respectant la RT2012 uniquement équipé de convecteurs électriques. On privilégiera des pompes à chaleurs, des chaudières performantes, etc.

La RT2012 est un bon en avant elle à aussi obligé les professionnels à commencer d'intégrer la dimension bioclimatique

1.1.4 La RT 2020 vers les bâtiments à énergie positive

Le grand projet de la RT 2020 est le bâtiment à énergie positive

La RT2020 va mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive, appelé aussi "BEPOS" au sein du Plan Bâtiment Durable, Ces réglementations seront des réglementations d'objectifs, laissant une liberté totale de conception, limitant simplement la consommation d'énergie. Les bâtiments à énergie positive sont des bâtiments qui produisent plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Ce sont en général des bâtiments passifs très performants et fortement équipés en moyens de production énergétique par rapport à leurs besoins en énergie. Les murs, toits, voire fenêtres peuvent être mis à profit dans l'accumulation et la restitution de la chaleur ou dans la production d'électricité. L'excédent en énergie se fait grâce à des principes bioclimatiques et constructifs mais aussi par le comportement des usagers qui vont limiter leur consommation.

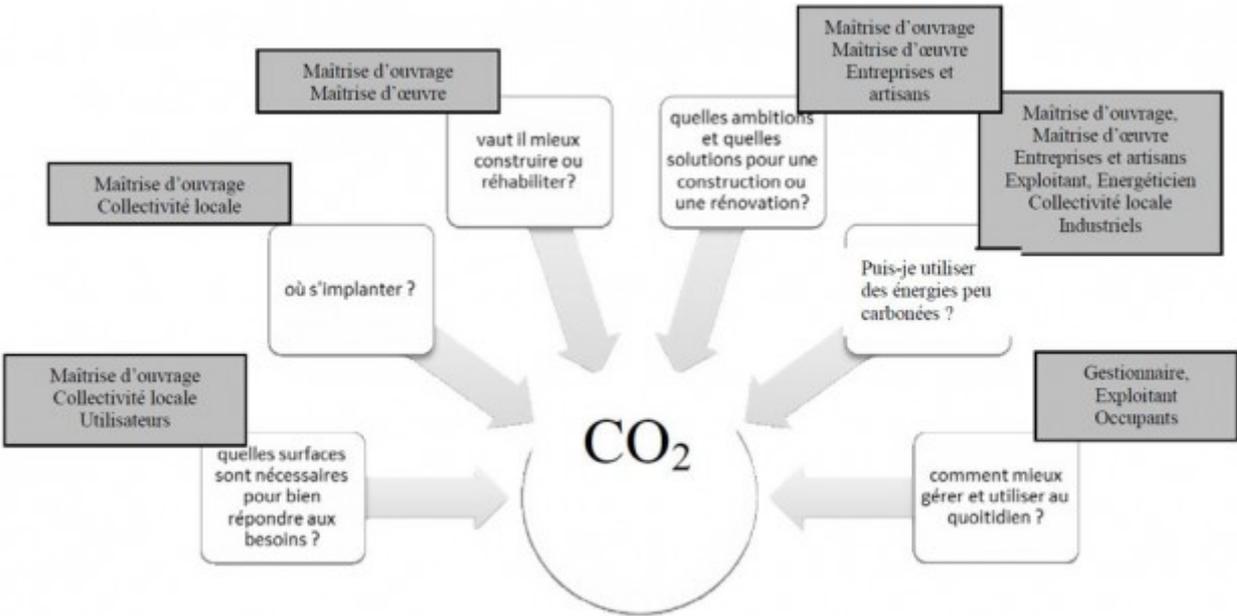
Une étude menée par l'ADEME en juin 2012 montre que pour la centaine de réalisations à énergie positive en France (65 % dans le tertiaire, 29 % en pavillons individuels et 6 % en logements collectifs) la consommation est d'environ 50 kWh/m²/an, performances qui peuvent encore être améliorées, rendant l'objectif 2020 possible, par la généralisation d'un éclairage à détection et des Leds.

1.1.5 Impact carbone

Volonté politique de réduire l'impact Carbone

Six actions pour réduire l'impact carbone des bâtiments

Au lendemain de l'adoption de la loi pour la transition énergétique, et à quelques mois de la COP 21, le groupe de travail « RBR 2020-2050 » du Plan Bâtiment Durable publie un rapport sur les bâtiments bas carbone. Il y détaille six actions pour les développer.



C'est imparable : pour être responsable en 2020, le bâtiment doit nécessairement limiter ses émissions de gaz à effet de serre pour devenir bas carbone. Cet enjeu n'a d'ailleurs pas été oublié dans la loi pour la transition énergétique, adoptée le 22 juillet, qui prévoit la prise en compte à court terme des émissions de gaz à effet de serre aux bâtiments dans différents dispositifs. La note sur cette question que vient de publier le groupe de travail RBR 2020-2050 du plan Bâtiment Durable vient à point nommé.



Emissions de GES dans le bâtiment : plus de 20% contrairement à l'idée reçue

1.1.6 Démarches vertueuses de plus en plus retenues, indépendantes de l'encadrement réglementaire

Un certain nombre d'acteurs de la construction ont entrepris depuis quelques années des démarches pas uniquement guidées par les obligations réglementaires mais dans le souci de fabriquer d'une façon plus vertueuse dans l'intérêt du confort d'usage et de l'environnement. Quelques directions ont été prises et ont été traduites par des réalisations de projets.

1.1.6.1 Bâtiments à impact positif

Certains ont commencé à créer des bâtiments pas uniquement passifs, mais des bâtiments qui participent activement au bien-être de l'homme, à sa qualité de vie, à la qualité de l'air qu'il respire. Ils participent activement à créer un impact positif sur l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, un impact positif pour la nature que les entourent. Ils ont un impact positif sur l'économie en permettant la création d'entreprises locales actives dans la réparation, la préfabrication, le désassemblage, le reconditionnement, le recyclage,

Ils permettent de créer de la nouvelle valeur pour leur propriétaire en valorisant les composantes et les matières premières qui les contiennent en fin d'usage.

1.1.6.2 Le bien-être et la santé des habitants ou usagers

Bien qu'évident cet aspect ne soit pas suffisamment bien traité. Curieusement il a été développé d'abord dans les bâtiments de bureaux où les salariés commencent à avoir une exigence de qualité d'usage et de confort bien comprise par leur direction. Notamment les jeunes générations font la différence ; cela devient pour les dirigeants de plus en plus un prérequis pour attirer les « bons salariés »

De retour chez eux on commence à s'apercevoir qu'ils projettent ces valeurs et les demandent dans leurs propres logements.

Les critères de plus en plus identifiés :

- La qualité d'usage,
- Le contrôle d'hygrométrie,
- L'ergonomie,
- La qualité de l'air,
- Le bruit, la lumière,
- La température ressentie et non celle de l'air ambiant...
- Le confort d'été
- Le recours aux nouvelles technologies du bâtiment connecté
- L'inertie des bâtiments, qui atténue les effets des canicules ou des grands froids

1.2 BLOCAGES A LEVER

1.2.1 *Le prix en continuelle évolution de la construction*

La recherche d'économie devrait s'orienter sur plusieurs points

- L'optimisation des surfaces habitables en mutualisant des espaces de vie communs
- Le recherche de nouveaux procédés constructifs et matériaux (préfabrication, matériaux moins chers et plus performants)
- La recherche réaliste de la diminution du cout du foncier qui représente en fonction des lieux entre 20 et 60% du cout de la construction. Cette donnée masque souvent l'origine du cout global de la construction. L'accroissement de la population et la croissance économique induisent une multiplication des équipements qui viennent peser sur le prix du foncier. Or, les politiques d'aménagement conduites par les collectivités locales sont généralement gourmandes en équipements et en moyens humains.

1.2.2 *Règlementations contreproductives*

Certaines réglementations par leur application générale perturbent les couts de production ; exemple la réglementation sur l'accessibilité

1.2.3 *Insuffisance des formations et écoles sur les technologies de demain*

Il faudrait développer les filières d'écoles d'ingénieurs qui seraient orientées sur la recherche de nouveaux matériaux et technologie.

1.2.4 *Les acteurs de la construction qui n'ont pas forcément les mêmes intérêts*

Les professionnels maîtrisent de mieux en mieux ces concepts. Ils savent maintenant comment faire

Les acteurs de la construction

- Les locataires
- Les propriétaires de logements (individuels et collectifs)
- Les promoteurs ; fabriquer le moins cher possible et revendre le plus cher possible dans le cadre de la réglementation et dans l'attente des acquéreurs sur les emplacements l'environnement.
- Les bailleurs sociaux qui doivent construire en bon père de famille en veillant à la performance énergétique vis-à-vis de la précarité financière des occupants
- Les investisseurs traditionnels type Caisse des dépôts, caisse d'épargne, CA etc. Il achètent du patrimoine pour le louer. Beaucoup de bureaux sont créés par un promoteur, puis rachetés et gérés par les investisseurs qui les louent)
- Les banquiers prêteront en fonction du cout d'achat. Sans apprécier la valeur patrimoniale réelle et leur dépense énergétique

Il vaut mieux comprendre ces divergences pour développer leur synergie notamment par des principes de chantiers tests ou l'objectif dans le cadre de la réglementation serait de baisser les couts Cela signifie que les modes de décisions et d'organisation de collaboration entre les acteurs de la construction devront être revus. Le résultat du concours devra valoriser l'équipe gagnante par une médiatisation portant réellement sur l'exemples. Ce chantier test doit pouvoir devenir un référentiel



qualitatif mesurable vis-à-vis de nos standards mais aussi ceux des pays européens souvent plus exigeants

1.2.5 Les ambitions limitées aux références réglementaires

Ce qui n'est pas interdit est autorisé. Les curseurs qualitatifs autres ne sont pas pris en compte ; l'évolution réglementaire et malheureusement en général le moteur d'une évolution plus rapide

La réglementation tire tout.

1.2.6 Les financements en général notamment dans le logement social et ancien

La réglementation nouvelle implique une augmentation des coûts ; il faut veiller à l'impact économique et social des conséquences de ces nouvelles réglementations et ne pas engendrer une augmentation de l'inégalité sociale.

1.2.7 Les logements insalubres

2.8 millions de logements insalubres. Sans financements pertinents on n'ira pas vite. Il faudrait augmenter les mesures coercitives pour les logements insalubres des bailleurs ; critères plus clairs des curseurs, renforcement du droit du locataire en créant une chartre du logement locatif ; du logement partagé, du logement inter-générationnel. Ces chartres seraient un indicateur et une référence contractuelle. Imaginer un étiquetage dans ce domaine.

1.2.8 La mauvaise compréhension de la véritable valeur patrimoniale

Données d'entrée : On applique les réglementations existantes le jour du dépôt du PC

Pour beaucoup ce que vaut une construction correspond à la dépense pour la faire ; la dépense énergétique est mal prise en compte ; les confort d'usage et la santé dans le bâti encore moins. La flexibilité des constructions et les mesures conservatoires qu'il conviendrait de prendre sont rarement évoquées.

D'autres points sont encore mal appréhendés

- Préoccupation de santé dans le bâti pollution chimique et électromagnétique
- Retour au végétal à la culture locale
- Zone partageable espaces communs mutualisables
- Adaptation au changement climatique (plan climat)
- Gestion des déchets ; recyclage
- Evolution socio-démographique. On vit de plus en plus vieux mais pas toujours en bonne santé part croissante des ménages composés d'une seule personne
- Cohabitation : 83% des 18-29 ans vivent en cohabitation
- Evolution des comportements : travail à domicile



On sait mieux acheter une voiture que son logement. Une meilleure compréhension de cette donnée tirerait la construction vers le haut. Que vaudra une construction en 2022 faite selon la réglementation 2019 basée sur la RT 2012 ? Même si le financement de ces sujets doit être examiné ; l'acheteur n'est pas très conscient de la valeur de ce qu'il achète. Le consommateur doit être mieux « formé » il tirera à sa vitesse la qualité vers le haut

1.2.9 Améliorer l'exemplarité des collectivités dans leurs constructions

Demander aux collectivités d'être encore plus exemplaires dans ses propres projets en allant au-delà de la réglementation et en anticipant les réglementations à venir par éventuellement des mesures conservatoires. Faire de l'innovation un thème pour la construction en prenant aussi comme critère le cout d'usage. Proposer de procéder par des concours portant sur le développement de technologique

1.3 CHIFFRES ET DONNEES CLES POUR COMPRENDRE

1.3.1 Exigences de la RT 2012

Trois coefficients définissent les exigences de la RT 2012 :

1.1.3.1 Le B BIO

Bbio ou Besoin bioclimatique conventionnel

Coefficient Bbio rt 2012 concerne le chauffage, la climatisation et l'éclairage des bâtiments qui entrent dans le cadre d'une étude thermique rt 2012. Mettre en œuvre des solutions pour obtenir un Bbio rt 2012 performant, c'est limiter les besoins énergétiques grâce à une conception réfléchie.

COMMENT DIMINUER LE BBIO ?

Afin de réduire ce coefficient, il faut optimiser le bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre. Que l'on opte pour une pompe à chaleur ou une chaudière gaz, le Bbio sera exactement le même. Il faut diminuer en priorité le besoin d'éclairage mais aussi le besoin de chauffage et refroidissement.

1.1.3.2 Cep ou Coefficient de consommation conventionnelle d'énergie primaire

Second point fondateur de la RT 2012, le CEP fixe l'exigence de consommation annuelle au m² liée aux cinq usages suivants, comme définit par la réglementation thermique : chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage et auxiliaires (pompes / ventilateurs).



Le Cep maximum, tel qu'il est décrit dans la RT 2012, est de 50 kWh d'énergie primaire par m² et par an en moyenne, dans son calcul, lors de l'étude thermique, il est relativisé en fonction d'une indexation sur les zones climatiques définies, elles aussi, par la réglementation thermique.

1.1.3.3 Tic ou Température intérieure conventionnelle

La troisième exigence de la rt 2012 est le confort d'été. Il est exprimé par le Tic, qui correspond à la température intérieure atteinte au cours d'une séquence de 5 jours de forte chaleur et limitée à 26°C.

Comme le Bbio rt 2012 et le CEP le calcul de ce coefficient se déroule lors de l'étude thermique.

Le respect de ces trois exigences est vérifié par l'intermédiaire d'un calcul issu d'une étude thermique rt 2012.

La RT2012 est la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2013. A quelques exceptions près, elle s'applique à tous les projets de constructions en France. Très exigeante, la RT2012 se base sur l'ancien label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Globalement, l'exigence réglementaire a été divisée par trois entre 1974 et 2012.

1.3.2 Contenu de la RT 2020

La réalisation d'habitat à énergie positive reprend les principes de la maison passive, en y incluant en plus des éléments de productions énergétiques tels qu'une ventilation avec la récupération de chaleur sur l'air vicié, une isolation thermique renforcée, une captation efficace de l'énergie solaire de façon passive, des fenêtres de haute qualité, la limitation des consommations énergétiques des appareils ménagers, la récupération des eaux pluviales.

La RT2020 prévoit que tous les nouveaux logements construits dès 2020 seront obligatoirement à énergie positive. Pour satisfaire les exigences de la RT2020, il faut préparer le secteur du bâtiment à la conception de l'énergie positive. C'est pourquoi l'association Effinergie a proposé son label Bepos-Effinergie 2013 qui a pour simple principe de consommer de l'énergie primaire non renouvelable dans le projet que l'on va progressivement diminuer et remplacer par la production d'énergie renouvelable.

LA RT 2020 MISE SUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Afin d'atteindre les 20 % d'énergie renouvelable d'ici 2020 et de faire baisser les émissions de gaz à effet de serre, Il peut s'agir soit de l'utilisation de capteurs solaires thermiques pour produire de l'eau chaude, soit de poêle ou chaudière à bois, de panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité ou encore d'être raccordé à un réseau de chaleur alimenté par des énergies



renouvelables à au moins 50 %. Un moyen de produire de l'énergie en vue de la RT2020 : le solaire passif. L'énergie est captée par les parties vitrées installées selon l'orientation de la maison. Ainsi l'énergie solaire est-elle stockée et accumulée pour chauffer l'eau par exemple ou produire de l'électricité. Il existe évidemment un surcoût initial par rapport à une construction traditionnelle mais souvent compensé par des aides fiscales. L'investisseur peut en tirer avantage au bout de 5 ans grâce aux économies d'énergie réalisées.

Les méthodes de construction à énergie positive sont déjà parfaitement en place en Europe du Nord et en Allemagne mais les projets d'immeubles à vocation tertiaire sont encore rares.

On peut optimiser l'usage de l'énergie excédentaire en la partageant directement avec les voisins plutôt que la reverser dans le réseau général, notamment pour la chaleur.

AUTRES INNOVATIONS PRÉVUES DANS LA CONSTRUCTION DES MAISONS PRÉVUES PAR LA RT 2020

Le concept de vitrage chauffant par exemple permet une fonction 2 en 1 avec des fenêtres qui font également radiateurs. Sa capacité d'isolation (seulement 7% de déperdition d'énergie) fait de lui un produit parfaitement adapté aux régions froides. L'autre avantage de ce dispositif tient dans la technologie à infrarouges. Puisque celle-ci ne brasse pas d'air chaud comme le ferait un radiateur à convection, il n'y a aucun déplacement de poussière et cela diminue également le risque d'humidité à l'intérieur de la maison. Les infrarouges sont par ailleurs recommandés par les spécialistes médicaux afin de lutter contre les douleurs articulaires.

Le bloc béton en pierre ponce est le parfait matériau à utiliser pour les murs. La roche volcanique est naturellement isolante et respectueuse de l'environnement puisqu'elle est 100% recyclable. Légère, elle accepte également tout type de peinture et papier peint

1.3.3 Nombre de logements

1.3.3.1 Le nombre de logements en France

Au 1er janvier 2016, la France métropolitaine compte 34,5 millions de logements. Depuis trente ans, le parc s'accroît de 1 % par an en moyenne. Aujourd'hui, sur 100 logements, 82 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 8 sont des logements vacants.

En 2016, l'habitat individuel représente 56 % des logements : il est majoritaire parmi les résidences principales comme parmi les résidences secondaires et les logements occasionnels. A

La construction de logements neufs a bouclé une belle année 2016 en France, dopée par des taux de crédit immobilier historiquement faibles, et des aides publiques.

Quelque 376.500 logements neufs ont été mis en chantier l'an dernier, soit une progression de 10,4% comparé à 2015.



Par zones géographiques, les régions où la construction de logements neufs a progressé le plus l'an dernier sont Provence-Alpes-Côte-d'Azur (+22,9%), Nouvelle-Aquitaine (+18,4%), Occitanie (+17,2%), Bretagne (+15,5%) et Ile-de-France (+12,7%), loin derrière le micro-marché de la Corse (+77,1%) qui affiche un spectaculaire rebond.

En revanche, les mises en chantier ont reculé dans le Grand Est (-2,9%) et, dans une moindre mesure, en Normandie (-1,3%).

1.3.3.2 Le besoin de logements

La France compte 33,3 millions de logements dont 2,4 sont vacants. La population est de 64,6 millions, soit 2,08 habitants par logement en moyenne. La population augmente chaque année de 464.000 personnes. Ce qui génère un besoin naturel de 223.000 logements. Le taux de décohabitation dû aux divorces et séparations est, selon l'Insee, de 0,74 %, créant un besoin de 229.000 logements supplémentaires. Au total, il faut donc construire chaque année 452.000 logements nouveaux pour seulement satisfaire l'accroissement naturel de la demande tel que constaté depuis dix ans.

De façon plus profonde, et plus grave, la faiblesse de la construction témoigne de l'échec des politiques d'incitation. Les dispositifs se succèdent sans pour autant parvenir à inciter les Français à placer leur abondante épargne dans le logement neuf. Dernier avatar de ce cadre réglementaire, les nouveaux mécanismes d'imposition des plus-values immobilières qui pénalisent la revente de terrain à un promoteur.

En attendant, près d'un quart de l'accroissement naturel de la demande de logement n'est pas satisfait. Le défi est considérable et les chiffres sans appel : la France ne manque pas de 1 million de logements, elle doit construire chaque année au minimum 500.000 nouveaux logements et conserver ce rythme tant que les facteurs démographiques resteront constants.

Logements sociaux ou privés, réhabilitation, construction ou transformation, nous sommes loin du compte. Les solutions sont à trouver à tous les niveaux ; sur le plan national, avec des dispositifs réellement efficaces et pérennes, et sur le plan local, avec une volonté politique affirmée d'aménagement de la ville

1.3.3.3 Les chiffres du mal logement

Ils ont été publiés il y a peu par le 20ème rapport annuel (2015) de la Fondation Abbé Pierre. Il montre l'ampleur du problème et son impact sur la vie des personnes et des ménages.

3,5 millions de non ou mal logés, dont :



140 000 SDF

38 000 en chambres d'hôtels à l'année

85 000 en camping ou mobil-home à l'année, cabanes...

411 000 en hébergement « contraint » chez des parents ou des tiers

2,1 M privés de confort dont 800 000 en surpeuplement « accentué »

51 000 gens du voyage qui n'ont pas de place dans les aires spécifiques : seulement les 2/3 des aires rendues obligatoires par la loi du 5 juillet 2000 ont été réalisées.

5,1 millions dans une situation fragile par rapport au logement, dont :

3,2 M en surpeuplement « au sens large »

1,250 M locataires en situation d'impayés

730 000 en copropriété en difficulté.

En tout, le problème du logement touche plus de 8 millions de personnes et :

1,8 millions de personnes sont en attente d'un logement social

15 000 à 20 000 personnes vivent dans 429 bidonvilles

420 000 logements sont « indignes »

458 000 personnes ont demandé à bénéficier du droit au logement opposable.

De plus, l'inégalité s'ajoute au manque de logements

Le « taux d'effort » (c'est-à-dire le poids de la dépense logement dans les dépenses des ménages) va de 23,6 % pour le quart le plus modeste des ménages à 11 % pour le quart le plus aisé, en passant par 21,3 % pour le 2ème quart et 18,9 % pour le 3ème [1]. Un effort anti-proportionnel ! C'est dû en grande partie à la concentration croissante du patrimoine, accentuée par le renchérissement de l'immobilier qui a doublé depuis l'an 2000 et par les années de crise.

Le manque de logements sociaux

La loi Gayssot en 2000 a créé l'obligation de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3.500 habitants (1.500 en Ile-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants.



15 ans après, un tiers des 1 022 communes auxquelles a été assigné cet objectif n'ont pas rejoint ce niveau, ...dont 80 en Île de France, et un groupe de communes vraiment récalcitrantes telles Ormesson-sur-Marne (1,5 %) mais aussi Saint-Maur-des-Fossés (7 %), ou Charbonnières près de Lyon, Canet en Roussillon (9 %), etc.,...et 57,8 % des communes devant atteindre 20 % en Côte d'Azur. 215 communes vont devoir payer des pénalités.

De plus, les règles ont été renforcées par la loi du 18 janvier 2013 qui monte à 25 % de logements sociaux en 2025 pour les communes en tension, rend possible le quintuplement des pénalités. D'autre part, les communes isolées de plus de 15 000 habitants se voient maintenant tenues d'atteindre aussi en 2025 un taux de 20 % de logements sociaux, dès lors qu'elles ne sont pas en décroissance démographique.

Cependant, malgré les résistances de certaines communes, 117 000 logements sociaux ont été construits en 2013 - dont 46 000 dans les communes ayant l'obligation des 20 % - et environ 110 000 en 2014. Un progrès, mais qui est loin de combler le manque existant.

1.3.3.4 Le coût du foncier

Un forte hausse ces dernières années et très variable d'un territoire à l'autre, le coût du foncier constructible renchérit celui des logements, faute d'un marché organisé, constate l'association de défense des consommateurs CLCV, qui a saisi l'Autorité de la concurrence pour avis.

Dans une étude sur la région Aquitaine publiée mardi, l'Association nationale de défense des consommateurs et usagers (CLCV) estime que la "forte croissance du prix du foncier et sa grande variabilité" observées, "proviennent notamment de l'absence d'un marché organisé et ouvert".

Fort de ce constat, la CLCV a écrit à la ministre du Logement Sylvia Pinel, pour lui demander de mettre en place un "baromètre local des prix du foncier constructible", sur le modèle de ce que publient les notaires sur les prix des logements anciens.

"Parallèlement, notre association saisit l'Autorité de la concurrence pour avis sur le fonctionnement du marché du foncier", ajoute l'association.



Entre 2006 et 2013, le coût du foncier a augmenté trois fois plus vite que celui de la construction, note la CLCV : le prix moyen d'un m² de terrain en France s'est accru de 60%, contre +21% pour le prix moyen du m² de bâti.

En outre, il ressort de l'étude menée par la CLCV dans la région Aquitaine que "la part du foncier dans le prix des logements est très variable selon les territoires", même lorsque ceux-ci sont "a priori très comparables", du fait de leur densité d'habitat notamment.

Ainsi, un terrain pour une maison individuelle coûte en moyenne 33.000 euros et représente 31% du coût de la maison dans la communauté d'agglomération du Libournais, contre 54.000 euros et 47% dans la communauté de communes voisine du Sud Libournais.

En Aquitaine, la part du foncier représente ainsi plus de la moitié du coût d'une maison individuelle dans cinq territoires (...) et moins de 10% dans neuf autres.

Or l'absence actuelle de transparence sur les prix du foncier et d'un marché structuré, "incitent à la rétention foncière et renforcent le phénomène de renchérissement du foncier", dit la CLCV.

"Nous ne manquons pas de foncier en France, pour vraiment répondre à toute la demande nécessaire à la construction de logements, sociaux ou non", souligne dans un entretien à l'AFP Thierry Repentin, qui préside la Commission nationale de l'aménagement de l'urbanisme et du foncier (CNAUF).

"La difficulté, c'est la fluidité de ce foncier : quand on est propriétaire foncier, on est souvent assis sur un tas d'or car le foncier en France a un taux de valorisation supérieur à celui de la Bourse", poursuit celui qui est aussi délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat.

M. Repentin appelle donc à instaurer des mécanismes de régulation tels que la "constructibilité dans le temps" (limitée à quelques années, le temps du lancement effectif de la construction) et à jouer sur une fiscalité aujourd'hui peu incitative.

Celle-ci "devrait pouvoir augmenter avec la durée de détention d'un foncier rendu constructible par un Plan local d'urbanisme (PLU)", et être allégée lorsque "la cession se fait au profit d'un constructeur dont le but est d'avoir des logements avec des loyers bas", dit-il.



M. Repentin préconise aussi une répartition de la rente foncière. "Quand un terrain a été rendu constructible par une collectivité locale, il n'est pas illogique qu'au moment de sa cession, cette collectivité locale puisse en retirer une part", plaide-t-il.

De son côté, la CLCV souhaite la publication, par le ministère des Finances, de "données sur le prix moyen des terrains par communes" (qu'il détient pour des raisons fiscales) et une plus grande transparence de la part des collectivités qui octroient des permis de construire. Elles pourraient ainsi mettre en ligne sur leur site internet, une fiche d'information sur les permis délivrés.

La CLCV souhaite aussi que collectivités locales, Etat et entreprises publiques soient "offensifs" en "libérant plus de terrains et en prévoyant des cessions à coûts réduits pour le logement social".

La loi du 18 janvier 2013 permet la cession de foncier public à un prix décoté pour favoriser la construction de logements. Après quelque 300.000 m² de terrains cédés dans ce cadre, en vue de produire 4.000 logements dont 3.000 logements sociaux", l'objectif est de 6.000 logements pour 2015.

Une mission vient d'être confiée par le gouvernement à Dominique Figeat, le président de l'Observatoire régional du foncier d'Ile-de-France, pour mobiliser le foncier privé en zone tendue et accélérer la construction de logements

Mais, alors qu'on a trop souvent considéré que c'est la rareté de ce foncier qui était responsable de sa cherté, une étude d'Immo G Consulting, réseau national d'experts en évaluation immobilière indépendants et certifiés, est venue récemment jeter un pavé dans la mare : « annihilant très largement l'initiative privée, la collectivité publique détermine souvent désormais pour l'essentiel le coût de production du foncier et donc des logements, et maintient durablement les prix à des niveaux conséquents », assène-t-elle. Et à moins d'une autre appréhension de la chaîne de production et de la Ville », le prix du foncier « ne pourra baisser en l'état ».

En effet, explique l'étude, avec l'augmentation du nombre de ménages et le vieillissement de la population, certaines parties de l'hexagone, dynamiques économiquement ou/et ayant la faveur de nombreux retraités disposant d'un fort potentiel financier vont se trouver automatiquement particulièrement exposées à une pression foncière (les métropoles régionales, l'arc atlantique et méditerranéen, cf. carte ci-dessous).



Or dans les grands centres urbains, le manque de logements est criant. En partie à cause du discours institutionnel dominant qui a fait de la lutte contre l'étalement urbain et la reconstruction de la ville sur elle-même une priorité. Or, le problème de cette philosophie pour Immo G Consulting, c'est que la « hauteur » (la construction de tours) ayant été disqualifiée dans l'opinion, la prévention de l'étalement urbain entre fatalement en contradiction avec le goût bien compréhensible pour des logements plus spacieux. A surface disponible égale, on construit donc moins de logements. Il faut donc plus de terrains. Et les prix montent.

Même la louable production de logements sociaux pèse sur les prix des logements neufs « libres ». De nombreux promoteurs expliquent ainsi que ces logements leur servent de variable d'ajustement des prix de vente administrés (social et abordable).

Autre facteur de renchérissement : l'accroissement de la population et la croissance économique induisent une multiplication des équipements qui viennent peser sur le prix du foncier. Or, les politiques d'aménagement conduites par les collectivités locales sont généralement gourmandes en équipements et en moyens humains.

1.3.4 CURSEURS QUALITATIFS

Diagnostic de performance énergétique - DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés. Le DPE décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc.), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Les étiquettes environnementales réglementaires

La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) :

L'étiquette énergie pour connaître la consommation d'énergie primaire ;

L'étiquette climat pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise.



Ce dispositif s'inscrit dans un ensemble de mesures qui visent à la fois à limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur le porte-monnaie des français et aussi à préserver l'environnement. Cette étiquette énergie est un grand progrès dans l'information des usagers : elle permet notamment à chaque ménage français qui achète ou loue un bien immobilier de mieux mesurer l'impact sur l'effet de serre de ses choix d'énergie et d'avoir une évaluation de sa facture énergétique.

Qualité de l'air intérieur pollution

Nous passons 70 à 90 % de notre temps (voire plus pour certaines populations sensibles comme les jeunes enfants et les personnes âgées) à l'intérieur de locaux divers (locaux d'habitation, de travail ou destinés à recevoir le public) et de moyens de transport, où nous sommes exposés à divers polluants, principalement par inhalation. Si notre logement ou notre lieu de travail est mal ventilé les polluants s'accumulent.

Ces polluants peuvent avoir des effets sur notre santé : allergie, irritation des voies respiratoires, maux de tête voire intoxication.

A la différence de la pollution de l'air extérieur, plus médiatisée et faisant l'objet de réglementations, celle de l'air intérieur est restée relativement méconnue jusqu'à présent.

Il existe plusieurs formes de pollution constatées dans nos logements ou bureaux :

- * Chimique : C.O.V. comme les formaldéhydes, le benzène, le styrène etc.
- * Biologique : les allergènes d'animaux, les acariens, les végétaux, les moisissures etc.
- * Physique : le radon, le rayonnement gamma (champs électro magnétiques) etc.

D'autres facteurs interviennent sur la qualité de l'air comme la température, l'hygrométrie ou la teneur en CO2.

Cette situation est sérieusement prise en compte par les pouvoirs publics. De nombreuses études sont en cours ayant pour objectif d'éliminer ou réduire l'effet sur la santé des pollutions intérieures.

Une étude portant sur 567 logements en 2006 menée par L'Observatoire de la Qualité de l'Air Intérieur (OQAI) faisait ainsi le constat suivant : « 22% des logements du parc dépassent les niveaux de concentration de formaldéhydes recommandés par les instances européennes qui est de 30 µg /m³ ».

Le formaldéhyde est très présent autour de nous : mobilier, bois aggloméré, résines, colles, textiles et certains isolants, etc.

Le formaldéhyde est un composé volatil très irritant pour la peau, le nez, la gorge, les yeux, c'est un allergène. Il est classé comme cancérigène par le CIRC - Centre International de Recherche sur le Cancer.

Autre sujet d'actualité : les solvants organiques dans les peintures.

1.3.5 2,8 millions de logements insalubres en France

Barbara Kiraly - [LE MONITEUR.FR](http://LEMONITEUR.FR) - Publié le 28/04/15 à 13h48

Mots clés : [Bâtiment d'habitation individuel](#) - [Etat et collectivités locales](#) - [Gestion immobilière](#)

10% du parc de logement français présente au moins trois défauts majeurs. Ces habitations se situent dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants.



© Fondation Abbé Pierre - Pour réduire la précarité énergétique un rapport préconisait un plan de près de 4 milliards d'euros en 10 ans pour aider les plus démunis à réduire leurs factures de chauffage et d'électricité.

Humidité, mauvaise d'isolation thermique, infiltrations d'eau, installation électrique dégradée... 10% des logements de l'Hexagone présentent au moins trois défauts majeurs, indique une note de l'Insee publiée mardi 28 avril et intitulée « Les conditions de logement fin 2013 ».



« Les plus fréquemment cités sont la présence d'humidité sur les murs, la mauvaise isolation thermique des toits ou des murs, les fenêtres qui laissent passer l'air. Viennent ensuite les infiltrations d'eau et les problèmes d'évacuation », indiquent les auteurs du document.

Près de la moitié des habitations concernées se situent dans l'agglomération parisienne ou les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. « Une autre part importante de ces logements (560 000, soit 20%) se trouve en zone rurale », signale les experts de l'Insee. Ces logements avec défauts sont plutôt occupés par des locataires (60%) de moins de 50 ans.

Ces logements dégradés doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation. Alors que les artisans du bâtiment signalent une baisse de leur activité en ce début d'année 2015, ces logements à rénover pourraient venir gonfler leur carnet de commande... Problème, seulement 0,6% des ménages ont indiqué à l'Insee que leur logement avait fait l'objet d'un signalement portant sur son caractère insalubre, dangereux ou sur le fait qu'il ne répondait pas aux normes de location.

1.3.6 Amortissement des dépenses liées à l'amélioration de la performance énergétique

La dépense énergétique annuelle en maison individuelle, tout usage confondu est d'après l'étude Sofinscope de février 2016 de 2316 €, selon l'ADEME 50% de la facture globale correspond au coût du chauffage, soit un budget moyen de 1158 €.

La facture moyenne annuelle de chauffage en 2015 serait de 1590 € selon une enquête réalisée à partir d'un échantillon représentatif de 205.000 bilans énergétiques collectés sur le site QuelleEnergie.fr.

Nous retiendrons un chiffre moyen entre ces deux données de 1400 € de facture annuelle pour le chauffage (hors ECS).

La durée moyenne d'occupation d'une maison en France est de 10 ans. L'idéal est donc d'amortir ses travaux sur une durée nettement inférieure.

L'impact sur la réduction de la facture de chauffage est de l'ordre de 10 à 25%.

A partir de ces données, voici le résultat du calcul du délai nécessaire pour rembourser le coût de ses travaux d'isolation de combles par les économies d'énergie réalisés dans le temps.

On peut gagner 30% sur la facture (intervention obligatoire d'un professionnel RGE pour la pose et la fourniture des matériaux) si vous êtes éligibles au CITE 2016,

Avec un professionnel on peut profiter également de la TVA à taux réduit de 5,5%.

On peut aussi recevoir une prime liée aux Certificats d'Economie d'Energie d'environ une centaine d'euros.

Suivant les départements ou région on peut profiter aussi d'une prime locale de 0 à 200 €

2 DEUXIEME PARTIE

2.1 La vision à long terme

La dimension énergétique est bien prise en compte actuellement bien prise en compte ;

Il faut mieux développer

- La gestion de l'impact des nouvelles constructions sur l'environnement ; (respect de la biodiversité réintroduction des espèces en voies de disparitions)
- Le confort d'usage. La réduction de l'impact du bâti sur la santé, en prenant en compte de nombreux paramètres : le confort, l'ergonomie, la qualité de l'air, le bruit, la lumière, l'hygrométrie, la température ressentie et non celle de l'air ambiant...
- Le financement adapté à ces nouveaux besoins
- La prise en compte véritablement l'évolution climatique

3 3EME PARTIE :

3.1 **Les premières mesures à prendre d'ici la fin de la mandature pour cranter les évolutions nécessaires à engager pour s'inscrire dans la trajectoire décrite dans la 2ème partie. (Pas de nombre limite de mesures).**

Mesure du respect de la biodiversité établissement d'un curseur vertueux

- Je limite l'usage de produits phytosanitaires
- Je limite ma consommation d'eau pour mon jardin
- J'utilise le paillage
- Afin de conserver l'humidité dans les massifs, vous pouvez mettre en place un paillage (mulch d'écorce, de broyat, de copeaux, de coques de cacao...) qui limitera l'apparition d'herbes spontanées et protégera du froid.
- Je profite des fruits et légumes de saison
- Je mets en place un compost
- Je sème une prairie fleurie dans les espaces publics
- Je laisse un coin de jardin en friche
- J'invite la petite faune

Références exemplarité championnats.

Définition de curseurs clairs sur le confort d'usage abaisser certain d'entre eux la qualité de l'air, le bruit, la lumière, l'hygrométrie, la température ressentie et non celle de l'air ambiant.

Favoriser les financements de projets vertueux



Amélioration des espaces verts pour se préserver du climat (PLU à faire évoluer)

Repérage des projets remarquables en faire des références pédagogiques