

L'avenir du logement français avec Emmanuelle Wargon

Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée chargée du Logement au gouvernement Castex, a pris ses fonctions en juillet 2020, après avoir été Secrétaire d'État auprès du ministre de la Transition écologique et solidaire durant 2 ans. Elle pilote aujourd'hui une démarche pour améliorer le logement des Français. Dans un contexte où il est difficile aujourd'hui de trouver un appartement neuf à Nantes, Toulouse ou encore Bordeaux, Emmanuelle Wargon, elle, pilote aujourd'hui une démarche pour améliorer le logement des Français.

« Habiter la France de demain », une conception de la ministre du Logement Définition, objectifs et enjeux

Lancée en février 2021 par la ministre du Logement Emmanuelle Wargon, la démarche « Habiter la France de demain » est une initiative ayant pour but de réformer le logement et l'aménagement de la ville en France.

« Une réflexion inclusive et réaliste sur l'aménagement de la ville, qui présente des exemples concrets de réussite et dessine un habitat de demain porteur des enjeux de la transition écologique et désirable pour les Français ».

La démarche établit des constats sur l'évolution des modes de vies des Français ainsi que les solutions qui peuvent être apportées aux nouvelles problématiques de qualité de vie et d'environnement. Cela s'articule autour de 4 défis : sobriété, résilience, inclusion et production.

Pour échanger autour de cette réflexion, « Habiter la France de demain » fait appel aux citoyens, élus locaux et autres experts du secteur (chercheurs, urbanistes). Il s'agit alors, après avoir identifié des solutions qui s'inscrivent dans la démarche de transition écologique, de proposer une feuille de route qui reflète la vision d'un avenir positif aux Français.

Problèmes actuels de l'aménagement des territoires axes de travail

En termes d'aménagement des territoires, certaines solutions existent déjà, mais plusieurs complications remontent rapidement à la surface et attirent l'attention des acteurs de la démarche ministérielle.

Tout d'abord, « Comment construire plus tout en limitant l'artificialisation des sols et en préservant le cadre de vie ? ». En effet, la loi Climat et Résilience et l'artificialisation des sols font partie des plus gros freins à la construction de programmes immobiliers neufs.

Ensuite, « Comment garantir l'égal accès des citoyens à la ville, au logement, aux services ? ». Le développement des transports en commun, l'accession à prix maîtrisés et les plafonds de loyers Pinel font partie des solutions déjà en place pour répondre à cette problématique.

Comment redonner de l'attractivité à des communes et quartiers délaissés, que ce soit en termes de commerces ou de logements ? Comment faire coexister de manière homogène économie, emploi, habitat et écologie ? Et enfin, comment préparer nos communes au changement climatique tout en

rester dans une démarche de transition écologique ? Voilà autant de problèmes qui seront traités via les axes de travail qui seront les suivants :

- La conception, qui vise à reposer les fondamentaux de la construction durable à toutes les échelles : du logement, du bâtiment, du quartier, de la ville.
- Les aspirations des Français pour co-construire une vision commune de la ville de demain en confrontant la vision des experts à l'expression des citoyens.
- La valorisation d'exemples qui existent déjà, et qui prouvent que villes durables et désirables sont synonymes.
- L'innovation et l'accompagnement de nouveaux projets qui répondent aux fondamentaux de la construction durable.

ecologie.gouv.fr

Les réflexions apportées pour l'aménagement de la ville

Du mois de février au mois d'août, la démarche d'Emmanuelle Wargon s'est décomposée en différentes étapes : constats, expérimentations, webinaire de lancement, colloque France Ville Durable, consultation citoyenne, programme court télévisé, pour enfin culminer en 6 tables rondes sur les dernières semaines jusqu'au 14 octobre. Ces 6 déplacements auprès des élus, professionnels et experts du secteur du 31 août 2021 jusqu'à la mi-octobre auront pour but de pousser la réflexion jusqu'à identifier 10 idées pour l'avenir. À l'heure actuelle, certaines résolutions ont déjà été prises.

Le Pinel +

Lors de la table ronde du 31 août 2021, Emmanuelle Wargon a dévoilé qu'en prévision de la fin du dispositif de défiscalisation Pinel en 2023 une nouvelle loi, temporairement baptisée « Super Pinel » ou « Pinel+ », était déjà à l'étude. Ce nouveau dispositif fera son apparition en parallèle du Pinel qui verra ses avantages de réduction d'impôts baisser à partir du 1er janvier 2023. Ce successeur s'appuiera sur de nouveaux critères pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôts à taux plein.

Réglementation Environnementale 2020

La Réglementation Environnementale 2020, ou RE2020, fera partie des critères obligatoires pour qu'un bien immobilier neuf soit éligible au Pinel +. Cette norme viendra remplacer la RT2012, actuellement en vigueur et contribuera à la lutte contre le changement climatique. Elle s'articule selon 3 grands axes :

- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs
- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs
- Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures, en introduisant un objectif de confort en été.

ecologie.gouv.fr

La RE2020 était prévue pour une entrée en vigueur dès 2021, mais s'est finalement retrouvée

repoussée en 2023.

Le Référentiel Girometti-Leclercq

En février dernier, Emmanuelle Wargon avait confié à Laurent Girometti, directeur général d'Epamarne, et François Leclercq, architecte urbaniste, la rude mission de rédiger un référentiel sur la qualité d'usage du logement. La ministre a annoncé qu'elle se baserait sur les recommandations des deux spécialistes pour les nouveaux critères d'éligibilité nécessaires au Pinel +. Le 8 septembre dernier, le dossier du duo a été rendu public, avec leurs préconisations.

Le constat général qui en ressort est que le confort d'usage d'un logement neuf passe tout d'abord par la surface habitable. Or, il est apparu que la tendance des surfaces moyennes des logements neufs était à la baisse. Laurent Girometti et François Leclercq émettent donc la préconisation d'augmenter la surface des chambres ainsi que du couple cuisine/salon, et de chaque typologie d'appartement. Ils suggèrent de passer la surface minimale des chambres à 10,5m² au lieu de 9m², avec une chambre d'au moins 12m² pour les T3 et plus haut. La surface minimale de la double-pièce cuisine/salon a également été revue à la hausse, et gagnerait 2m² par typologie de bien.

Il est également question d'augmenter la hauteur sous plafond et de la porter de 2m50 à 2m70, pour les aménagements en hauteur (type mezzanine etc.) ainsi que pour une meilleure aération des pièces. Pour finir, la question de la double orientation a été abordée, mais c'est un critère qui s'avère plus compliqué à mettre en place étant donné qu'on ne peut pas rendre tous les appartements traversants.

MaPrimeRénov'

Lancé le 1er janvier 2020, MaPrimeRénov' est un dispositif permettant de financer des travaux de remise à niveau de la performance énergétique d'un logement voué à la location. Ces travaux incluent l'isolation, la ventilation, le chauffage ou l'audit énergétique d'une maison individuelle. Les travaux en question doivent être effectués par des entreprises reconnues garantes pour l'environnement (label RGE). Le dispositif prend la forme d'une prime, variable en fonction des matériaux utilisés pour les travaux, plafonnée à 20 000€, par logement et dans la limite de 3 logements. Le propriétaire du ou des biens s'engage à louer ceux-ci pour 5 ans minimum. Au départ seulement disponible pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources, la prime est désormais accessible à tous les propriétaires, même les bailleurs, depuis le 1er juillet 2021.

Le dispositif a rencontré un franc succès, puisqu'au 31 août 2021, on comptait 480 000 demandes qui avaient été déposées. C'est pourquoi le gouvernement a annoncé qu'une nouvelle enveloppe de 2 milliards d'euros supplémentaires sera allouée au dispositif en 2022. Lors d'une des tables rondes « Habiter la France de demain », Emmanuelle Wargon a déclaré la fusion entre la MPR et l'aide « habiter mieux sérénité » de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat). Elle a également fait part d'une réflexion sur un éventuel dispositif MaPrimeRénov' dédié à l'adaptabilité des logements.

La ministre du logement doit rendre le bilan de la démarche « Habiter la France de demain » le 14 octobre 2021. Elle y a présenté une synthèse de ce qui a été constaté, étudié, délibéré ainsi que les idées et concepts d'avenir validés, qui seront mis à plat sur une feuille de route pour les prochaines années.

La commission Rebsamen

La démarche « Habiter la France de demain » n'a pas été la seule initiative de la ministre du Logement qui, en mai dernier, avait annoncé avec le Premier Ministre Jean Castex, la création d'une commission pour la relance durable de la construction de logements neufs.

Cette commission est la directe conséquence d'un contexte de réduction drastique de délivrance de permis de construire dans les zones à tension immobilière élevée. En effet, entre les élections municipales, la crise sanitaire, la loi Climat Résilience et l'artificialisation des sols, les maires sont de plus en plus frileux à affranchir les permis de construire.

Ni les maires, ni les riverains ne souhaitent accueillir de nouveaux habitants dans un espace déjà jugé trop « dense ». Avec une demande qui pourtant est toujours aussi forte, les grandes métropoles souffrent de ce recul des permis et trouver un appartement neuf à Nantes, Toulouse ou encore Bordeaux aujourd'hui devient de plus en plus compliqué.

Menée par François Rebsamen, maire de Dijon, la commission a pour objectif l'établissement d'un diagnostic de la situation, « le recensement des freins réglementaires qui ralentissent la chaîne de la construction au détriment du logement des Français », ainsi que la préconisation de mesures pour relancer celle-ci. La commission est composée de 32 membres, parmi lesquels des élus locaux, parlementaires et professionnels qualifiés du milieu.

"Il faut que les maires bâtisseurs et en particulier ceux qui construisent du logement social, puissent y trouver un intérêt financier et obtenir des compensations. C'est le sens d'un contrat local qui lierait le préfet aux élus, et définisse le type de logements, les secteurs géographiques et les moyens financiers. La commission propose d'encourager les maires par un bonus, qui serait une aide de l'Etat, lorsqu'ils dépassent l'objectif fixé dans le contrat local entre l'Etat et les collectivités."

François Rebsamen

La transformation d'usage, soit l'acte de transformer un local professionnel en local d'habitation (et inversement), fait notamment partie des sujets qui ont engendré une réflexion. En effet, encourager cette pratique pourrait avoir un effet bénéfique sur la relance du marché immobilier neuf.

Le 22 septembre avait lieu la présentation du projet de loi de finances 2022 qui devrait vraisemblablement intégrer des préconisations formulées durant ces quelques mois d'études par les différents spécialistes. Emmanuelle Wargon a désormais communiqué les grandes lignes de son projet pour le futur du logement Français lors de son intervention du 14 octobre 2021, ainsi que sa feuille de route pour mettre en place les résolutions décidées.