



PRISE DE POSITION

MAI 2020

#Immobilier et construction : quelles fondations pour l'avenir ?



CONTEXTE

Pour le façonnage d'un futur désirable dans les Pays de la Loire, la construction représente une pièce maîtresse. Et cela, à de nombreux égards. Contribuant activement aux équilibres entre ses différents territoires, et à l'optimisation de ses mobilités, ce secteur stratégique constitue aussi un levier pour la transition énergétique en cours. Outil clé dans l'invention d'un nouvel urbanisme, mieux adapté aux changements climatiques à venir, moins impactant pour la planète, la construction permet de dessiner une région décarbonée et durable, à l'horizon 2050.

LE RÔLE DE LA GOUVERNANCE

Le temps politique n'est pas le temps économique. Et les problématiques, se posant aux divers acteurs de la filière immobilière (urbanistes, architectes, partenaires institutionnels, promoteurs, investisseurs...) etc.), diffèrent aussi sensiblement. Pourtant, les décisions concernant l'immobilier ont un impact sur le très long terme. Les investissements de construction ou de réhabilitation, qui seront engagés dans les 10 ans à venir, seront pour leur plus grande part « en fonctionnement » en 2050. D'où l'importance de mettre les parties prenantes - y compris les citoyens - en mouvement vers une direction commune. Pour définir une politique de la construction durable, à l'échelle régionale, le territoire doit ainsi s'appuyer sur une gouvernance des équilibres, facilitant l'échange et la concertation.

🔍 Des leviers pour 2050

- Aller vers une région plus « autonome » aux pouvoirs étendus et décentralisés en matière d'urbanisme
- Redessiner le territoire sur des bases plus historiques et économiques
- Rendre la région plus proactive et visionnaire sur le long terme
- Favoriser une région « low administration », en capacité d'optimiser les coûts



- Construire une région des équilibres territoriaux avec une répartition géographique équilibrée des constructions
- Renforcer l'intelligence collective par le partage des connaissances « dures »
- Cultiver l'esprit « Be different » de la région pour en faire un territoire des expérimentations et des incitations

VERS DES MOBILITÉS OPTIMISÉES

Entre fleuve et estuaire, les Pays de la Loire constituent un vaste espace marqué par un certain nombre de disparités d'une ville à l'autre, d'un territoire à un autre. Dans ce cadre, la question des transports occupe une place majeure, en quantité et en nature. Avec la nécessité de pouvoir s'appuyer sur les infrastructures propices à la circulation des flux (humains, marchandises, données et informations) et à la mise en place d'une mobilité urbaine et interurbaine à la fois performante et peu impactante pour l'environnement. Pour l'avenir, en termes de mobilité, il s'agit ainsi de conjuguer équilibre territorial, accessibilité aux services concentrés (hôpitaux, aéroport...) et interconnexion des villes, dans un objectif de réduction des quantités et des impacts des déplacements.

➤ Des leviers pour 2050

- Concevoir la région de l'aménagement immobilier du territoire au plus près des habitants : cap sur le territoire de la « ½ heure » et de la proximité (logement/ travail/ écoles) avec la bonne mobilité (multimodale, fonctionnelle et agile)
- Renforcer l'interconnexion des polarités urbaines
- Faire du bâtiment et de l'urbanisme des outils pour réduire la mobilité
- Améliorer et accroître les dessertes en transport collectif
- Continuer à développer les mobilités douces et alternatives
- Exploiter davantage l'eau (fleuve et rivières) et le ferroviaire
- Accélérer l'aménagement numérique du territoire et déployer une politique optimisée de télétravail
- Mettre en place des infrastructures renouvelées et adaptées de niveau international (port et aéroport)

POUR UNE RÉGION DÉCARBONÉE ET DURABLE

Face au changement climatique, se traduisant notamment par une hausse des températures et du niveau des eaux, la filière immobilière accélère sa transformation énergétique. Ainsi le bâtiment, 2e secteur le plus émetteur de GES en France, vise-t-il à diminuer son empreinte carbone : depuis octobre 2019, le décret tertiaire impose notamment à tout détenteur de bâtiment tertiaire de plus de 1 000 m² de réduire sa consommation d'énergie d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010. Plus largement, c'est tout un territoire qui s'engage pour davantage de sobriété énergétique. Objectif : dessiner une région décarbonée à l'horizon 2050.



Des leviers pour 2050

- Aller vers une région autonome énergétiquement et en alimentation
- Réduire les consommations d'énergie / développer les énergies renouvelables
- Réaliser un bilan carbone initial de la construction
- Viser les bâtiments autonomes et zéro carbone, notamment en modélisant les architectures de climats chauds
- ...Imposer l'isolation avant la climatisation
- ...Concevoir les constructions pour résister aux évènements climatiques majeurs
- Réduire la quantité de déchets, en tendant vers le 100 % déchets recyclés
- Protéger et restaurer la biodiversité
- Préserver l'eau et la qualité de l'air
- Devenir la région des Smart countries
- Construire et réhabiliter durable (construire flottant, construire bas carbone...)
- Construire vertueux (améliorer l'environnement, la résilience / biomimétisme)
- Développer les forêts et la filière Bois, source de captage de CO2 et approvisionnement de la filière immobilière
- Mettre en place des incitations économiques
- Favoriser l'expérimentation fiscale et réglementaire
- Partager la connaissance liée à ces enjeux (formation des enseignants des dirigeants...)

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : IMAGINER D'AUTRES MODÈLES

Chaque année en France, 66 000 hectares de sols naturels et agricoles sont transformés en espaces artificialisés (logements pavillonnaires, réseaux routiers, commerces, etc.). Le territoire ligérien n'échappe pas au phénomène : en Loire-Atlantique, par exemple, 13 % du territoire (près de 95 000 ha) sont ainsi artificialisés. Et plus des deux tiers l'ont été depuis 1950 seulement. Frein à l'agriculture, ce grignotage s'accompagne également de la dégradation des écosystèmes naturels et de la biodiversité. D'où la nécessité, face à l'étalement urbain, de transformer les modèles d'aménagement, d'en inventer de nouveaux et d'urbaniser « plus responsable ».

Des leviers pour 2050

- Sortir de l'hyper métropolisation, en accompagnant le développement des petites et moyennes villes et en les connectant aux agglomérations principales
- Développer la ville sur la ville pour une densification raisonnée, harmonisée et répartie
- Construire des ZC, ZI et ZA verticales
- Réhabiliter les bâtis existants (réversibilité et modularité, mixité des usages, frugalité...)
- Rationaliser l'artificialisation des sols : un raisonnement global « zéro net » pour consommer moins mais mieux (pas de stop, mais compensations novatrices)
- Etablir des modalités de compensation du ZAN (périmètre, calcul...)
- Exclure les terres à haute fertilité des projets de construction et d'infrastructures
- Végétaliser la ville / renaturer les zones rurales et les espaces artificialisés, qui ne seront plus utilisés
- Faire évoluer la taxe foncière en fonction des terres ou friches utilisées
- Affirmer l'ambition maritime de l'aménagement du territoire



- OSER différent : des « villes forêts », des villes « tout électrique », habiter les ponts, la mer ou sous la mer, etc.
- Sensibiliser les individus, entreprises et collectivités à une consommation responsable, en mettant l'usager de demain au centre
- Créer un technocampus de la construction et de l'habitat

DES NOUVEAUX USAGES ET MODES DE VIE

L'ère du « chacun propriétaire », centrée autour du pavillon individuel, est-elle sur le point de s'achever ? Pas sûr... Toujours est-il que l'artificialisation des sols, parmi d'autres facteurs, invite à explorer aussi d'autres modes de vie, d'autres façons d'habiter. Et à proposer en face une offre de logements adaptée et accessible, quels que soient les parcours de vie et les usages. Ce challenge, pour demain, demande notamment au territoire de redessiner les zones urbaines pour allier avec succès « densification » et « vivre ensemble ».

Des leviers pour 2050

- Permettre d'habiter où l'on souhaite, tout au long de la vie : vers une région des logements modulables (alternants, étudiants, seniors...) et multi-usages
- Mieux gérer la mixité : plus de vivre ensemble, usages intergénérationnels, acceptation du mode de fonctionnement des autres...
- Optimiser les logements/immeubles vacants ou sous-occupés par le développement d'une fiscalité adéquate
- Mutualiser et utiliser les espaces disponibles
- Maintenir des prix abordables
- Faciliter l'acquisition via le démembrement de la propriété, un organisme de foncier solidaire (OFS) ou un autre dispositif
- Promouvoir l'agriculture urbaine
- Se préparer à la montée des eaux avec des rez-de-chaussée à usage partiel en fonction des saisons

MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Contribuer au rayonnement de l'Hexagone, au-delà des frontières : c'est la volonté forte du territoire, qui bénéficie pour cela d'atouts majeurs. Outre sa qualité de vie régulièrement reconnue, et le charme de ses côtes littorales, les Pays de la Loire séduisent aussi par leur vitalité économique. Comptant quatre grandes agglomérations reliées directement à Paris, et des pôles d'excellence qui viennent booster son développement, la région possède également un tissu diversifié d'entreprises, d'activités et d'emplois. D'où l'importance de maintenir cette attractivité et de veiller, dans le même temps, à un développement homogène de ses différents territoires.



➤ Des leviers pour 2050

- Prioriser les investissements de développement économique sur les territoires secondaires
- Proposer des dispositifs spécifiques pour les territoires ruraux et secondaires, en matière de construction et d'aménagement, pour maintenir les populations y compris en zone rurale
- Accélérer le développement des villes moyennes sur elle-mêmes, les aider à muter
- Allier développement collectif entre régions / développement du littoral cohérent sur l'Arc Atlantique
- Développer des filières liées à l'économie circulaire (bois et matériaux, alimentation et agriculture, énergie...)
- Développer l'économie de proximité
- Travailler sur la formation pour envisager les mutations métiers
- Affirmer l'ambition maritime

Chiffres clés

L'immobilier en Pays de la Loire, ce sont :

- 6340 logements neufs vendus en 2018 dans les Pays de la Loire (- 15,1 % par rapport à 2017)
- Augmentation de 4,2 % des maisons individuelles en 2018 (- 10,1 % en France)
- 26700 logements mis en chantier en 2018 (chiffre stable par rapport à 2017)
- 86 220 salariés travaillent dans le secteur de la construction (+ 0,8 %)
- En 2018, dans les Pays de la Loire, 2 470 entreprises sont créées dans le secteur de la construction, soit une hausse de 9,2 % par rapport à 2017
- En 2018, 1 490 entreprises sont créées dans le secteur de l'activité immobilière, soit une hausse de 21,0 % comparée à 2017, et de 47,0 % en deux ans.

Accroissement et vieillissement de la population :

- 2050 : + 840 000 habitants (soit + 28 000 habitants /an)

Source : Insee.fr



Citations

« A l'avenir, le climat constitue le paramètre le plus instable. En cas d'augmentation de 5 degrés, nous entrons dans un monde inconnu avec des conditions de vie également inconnues pour l'homme. Le réchauffement, qui impactera notamment le coût des transports et l'alimentation, est mésestimé aujourd'hui. »

Laurent ROSSEZ, Président de Novabuild

« Il y aura des mouvements de population importants notamment vers les régions les plus supportables du point de vue climatique et les plus attractives, sur le plan économique. Jusqu'en 2030, il n'y aura sans doute pas de révolte vis-à-vis des gouvernants. Ensuite, cela risque d'être compliqué car la population prendra conscience des problèmes non traités auparavant par les politiques. »

Laurent ROSSEZ, Président de Novabuild

« Conservant des fonctionnements du passé, le secteur du bâtiment repose sur un mode organisationnel aberrant, qui privilégie un découpage par lot et une fabrication en boucle ouverte. C'est en adoptant une approche organisationnelle plus intelligente que le bâtiment pourra être plus vertueux. »

Benoit FURET Professeur de l'Université de Nantes

« Pour être prête à l'horizon 2050, la filière bâtiment va devoir accélérer encore l'innovation à travers, par exemple, des plateformes d'intermédiation entre les entreprises et les consommateurs, davantage d'outils numériques pour travailler en amont, pendant et après le chantier, une construction plus robotisée ou encore une industrialisation de la rénovation. »

Jean-Pierre CHATEAU, Secrétaire général de la FFB Pays de la Loire

« La filière immobilière est déjà très mobilisée pour faire de la prospective sur les sujets qui permettront de mettre en place des actions à court et moyen terme afin de préparer les nouveaux modèles et modes de vie. »

Alain RAGUIDEAU, Président du CINA

« Parce que les défis à l'horizon 2050 sont immenses, et parce que la construction et l'immobilier sont structurants pour le très long terme, il est indispensable que tous les acteurs privés et publics co-construisent et animent une vision partagée. »

Alain RAGUIDEAU, Président du CINA



DES QUESTIONS QUI SE POSENT

- Faut-il moins de règles et davantage de gouvernance ?
- Quelle est la maille pertinente pour ramener la décision au territoire ?
- Quels choix effectuer par les politiques dans le pilotage du foncier ?
- Pourquoi ne pas parler d'autres mode de vie et d'habitat (souterrain, sous-marin, etc.) ?
- Quel travail engager pour améliorer le confort en période très chaude ? S'agit-il de remettre de la nature dans la ville (rivières, plantations, végétalisation des bâtiments...) ?
- Quel périmètre pour le ZAN ? Quelles modalités de compensation ?
- Comment faire face à la montée des eaux ?
- Comment se dégager de la possession de l'habitat (ex. de Tiny House, maison nomade et écologique) ?
- Qui détiendra la propriété des biens loués ?
- Quels dispositifs architecturaux pour se protéger face aux aléas climatiques de plus en plus intenses (canicules, tempêtes...) ?
- Comment accélérer les bâtiments en impression 3D ?
- Comment renforcer la prise de conscience des gens ?

Mozinor : le choix novateur de la verticalité

Comment trouver davantage d'espace sans se délocaliser loin des centres urbains ? A cette question, que se posent nombre d'entreprises, la construction verticale peut être une réponse. Précurseur dans ce domaine, l'édifice Mozinor à Montreuil en témoigne. Imaginée par les architectes Gilbert-Paul Bertrand et Claude Le Goas, et réalisée en 1975, cette première zone industrielle en hauteur aménagée en France offre aux industriels un volume modulable, selon leurs besoins, et des services communs tels que le parking, l'accueil, le gardiennage, la sécurité, etc. Au-delà, Mozinor a été également pionnier en matière d'écologie. Outre la singularité des larges terrasses végétalisées qui composent les toits, cette cité industrielle verticale constitue une alternative à l'étalement urbain, en limitant la consommation d'espace au sol. Elle s'insère ainsi dans un milieu urbain où se côtoient entreprises – une cinquantaine y résident aujourd'hui -, serres horticolas, logements sociaux, habitat pavillonnaire et murs à pêches.

En savoir plus : mozinormontreuil.fr

() Programmé dans le cadre de Vision de prospective territoriale Pays de Loire 2050, ce deuxième atelier de réflexion s'est tenu le 9 décembre dernier. **A savoir avant la propagation du Covid-19 à l'échelle mondiale.***

Après avoir exploré la filière des IAA, ce second atelier s'est saisi d'un autre secteur stratégique pour le territoire : celui du bâtiment et de l'immobilier. Devant le groupe de prospective Pays de la Loire, sont ainsi intervenus quatre experts : Alain, Raguideau, Président du Club Immobilier Nantes Atlantique (CINA), Laurent Rossez, Président de Novabuild, Benoit FURET Professeur de l'Université de Nantes et Jean-Pierre Château, Secrétaire général de la FFB Pays de la Loire. Suscitant questionnements et échanges fructueux au sein du groupe, leurs visions ont permis de dégager des problématiques majeures pour le secteur, des axes prioritaires ainsi que des leviers à explorer pour l'avenir.



Dans le cadre de Vision de prospective territoriale Pays de Loire 2050, cet atelier de réflexion sur les Immobilier et construction s'est tenu, le 9 décembre dernier, à la CCI Pays de la Loire, **avant la propagation du Covid-19 à l'échelle mondiale.**

L'APRÈS COVID-19 : QUELS CAPS DÉSORMAIS ?

Impactant fortement nombre de filières économiques, dont le secteur de l'immobilier et de la construction, la pandémie de Covid-19 invite à regarder le monde différemment. Secteur vital au cœur des préoccupations des citoyens, quelles autres voies identifier pour demain :

- Impacts sur les besoins de bureaux ou locaux :
 - ✓ Aménagement d'espaces respectant la distanciation : évolution des open spaces
 - ✓ Accélération du télétravail, et le moindre besoin de bureaux, voire de locaux d'enseignement
 - ✓ Concepts de bureaux partagés
 - ✓ Espace de coworking en territoire
 - ✓ Nouveaux usages chez les commerçants
 - ✓ Espace de loisirs ou sport en pied d'immeuble
- Impact sur les besoins de logements :
 - ✓ Demandes de logements identiques ou différents (terrasse, jardin, ...)
 - ✓ Localisation (rejet des métropoles ou pas)
- Impact métier :
 - ✓ Le mode d'organisation des chantiers
 - ✓ L'évolution des coûts de construction, de l'approvisionnement
 - ✓ Usage accru du numérique
- L'impact d'un retour de certaines productions industrielles sur l'aménagement des espaces
- La multifonctionnalité des grandes infrastructures
- L'impact de la pandémie sur l'accélération des migrations au départ des pays en développement pour des raisons économiques.