

Densification urbaine et humanisation des villes Un potentiel d'au moins 7 millions de nouveaux logements

Paris le 12 mars 2012 – Préoccupation forte des Français, problématique majeure pour les pouvoirs publics, la politique du logement devient de plus en plus complexe, au croisement de multiples enjeux : sociaux, environnementaux, économiques et fiscaux. Ces enjeux doivent concilier urbanisme et aménagement, maîtrise de l'étalement urbain, augmentation de la densité de l'habitat et maintien de la qualité de vie des habitants. Le Président de Promotoit, Hervé Gastinel, présente dans le Livre Blanc « *le toit, solutions pour libérer la production de logements* » des propositions concrètes pour augmenter l'offre de logements et endiguer l'étalement urbain en s'appuyant sur l'initiative privée plutôt que sur des financements publics.

Surélévation du logement collectif : le toit en pente au service de nouveaux logements

Les villes cherchent des solutions innovantes et économiques en matière d'urbanisme, aussi bien pour re-densifier l'habitat dans les centres urbains, en particulier là où la tension foncière est élevée, que pour améliorer la qualité de vie dans le collectif dans les banlieues. La nécessité de la rénovation énergétique des logements existants s'ajoute également au besoin en nouveaux logements.

Promotoit met en lumière un véritable gisement inexploité des surfaces foncières disponibles en haut du parc d'immeubles existants à partir d'une étude réalisée à Paris.

Sur 12 rues parisiennes, l'architecte-urbaniste Michel CANTAL-DUPART a en effet calculé qu'il était possible de construire 466.000 m² sur les toits tout en respectant les règles actuelles du PLU. Ce sont autant de projets qui pourraient être reproduits dans les autres villes françaises.

Selon Promotoit, ajouter un ou deux étages avec un toit en pente permettrait de créer des logements supplémentaires au cœur du maillage urbain, tout en réhabilitant le parc existant. Recourir à la surélévation mesurée favoriserait la rénovation énergétique de l'immeuble, le toit représentant environ 30% des déperditions des bâtiments anciens, créerait de la valeur économique liée à la vente du foncier du dernier étage et permettrait d'améliorer architecturalement les bâtiments.

Si les bailleurs sociaux et les copropriétaires sont dans l'ensemble favorables à la surélévation, de nombreux freins subsistent. Les règles d'urbanisme ne permettent pas toujours la surélévation. Les règles de vote des copropriétaires, notamment le droit de veto des propriétaires du dernier étage, sont une source de blocage des projets et enfin l'adaptation des réglementations de sécurité et d'accessibilité de la partie surélevée neuve aux circulations du bâtiment existant ne sont pas adaptées au contexte de la surélévation.

C'est pourquoi PROMOTOIT propose 3 mesures :

- autoriser une surélévation mesurée de tous les bâtiments anciens par un **bonus des droits à construire sur l'existant**, conditionné à l'amélioration énergétique du bâtiment
- s'orienter, dans les zones de tension foncière, vers un **droit de veto relatif des copropriétaires du dernier étage** afin de favoriser le consensus pour les projets de surélévation
- **adapter les réglementations de sécurité et d'accessibilité** au cas particulier de la surélévation

Remobilisation des tissus pavillonnaires : pour une densification par la maison individuelle

La réponse apportée actuellement par les pouvoirs publics au besoin actuel de densification du tissu urbain reste encore majoritairement la construction de logements collectifs, alors que 86% des Français aspirent à vivre dans une maison individuelle, selon le sondage Ifop pour Promotoit, « les Français et la maison individuelle¹ »

¹ Sondage Ifop pour PROMOTOIT, « les Français et la maison individuelle », Février 2012

Promotoit fait le constat que les zones pavillonnaires constituent de véritables gisements de surfaces foncières, s'étendent sur des surfaces importantes, peu denses, et bien raccordées aux centres urbains. Selon le sondage Ifop réalisé pour Promotoit, 1/3 des propriétaires de maisons individuelles avec jardin sont prêts à envisager une division parcellaire pour la construction d'une nouvelle maison² ce qui constitue un **potentiel de 6 millions de maisons individuelles** dont la construction peut être envisagée dans les années à venir.

Dans ce cadre, **PROMOTOIT soutient activement le projet de recherche BIMBY³ qui propose un renouvellement urbain par la remobilisation du tissu pavillonnaire, en autorisant la division des parcelles existantes et propose :**

- de détaxer la vente des terrains issus de division parcellaire de terrains déjà bâtis en les raccordant au régime de la résidence principale
- d'introduire une exonération temporaire de taxe foncière pour les propriétaires ayant utilisé une partie des fonds issus de la vente du terrain pour la rénovation énergétique de leur maison
- de rendre légalement possible toute construction d'une seconde maison sur un terrain sous condition de rénovation énergétique de la première, quelles que soient les règles fixées par le PLU.

Redensification des maisons : l'aménagement des combles pour un habitat économe

Recourir au toit en pente permettrait d'augmenter facilement la surface habitable dans l'habitat individuel. Selon le sondage Ifop/Promotoit, 34% des maisons existantes ont des combles aménageables directement, 35% après surélévation et 21% des propriétaires de maisons individuelles ont le projet d'agrandir leur maison.

Si l'on raisonne sur les 19 millions de maisons individuelles existantes en France, ce sont les combles de 2,6 millions de maisons individuelles qui pourraient être aménagés correspondant à la création de 104 millions de m² de surfaces habitables supplémentaires sans emprise foncière accrue.

L'aménagement des combles procure également un intérêt patrimonial direct au propriétaire à moindre coût, tout en faisant converger de nombreux objectifs environnementaux bénéfiques à la collectivité comme la rénovation énergétique ou la compacité énergétique de la maison.

Alors que la loi Grenelle et la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments engagent la France à diminuer de 38% la consommation énergétique de ses bâtiments existants d'ici 2020, l'aménagement des combles, en améliorant la compacité énergétique de la maison, permet de réduire jusqu'à 25% les consommations de chauffage par rapport à tout autre type de maison de surface habitable identique⁴.

Promotoit propose d'encourager ce cercle vertueux en soutenant les propriétaires dans leurs travaux de toiture et d'aménagement des combles, et propose :

- de rendre légalement possible les dépassements de COS en cas d'aménagement des combles avec réfection complète de la toiture.
- d'étendre le champ d'application de l'Eco-PTZ aux travaux d'aménagements de combles (isolation et nouvelles fenêtres).
- de travailler sur un dispositif fiscal d'incitation à la surélévation.

A propos de PROMOTOIT - www.promotoit.org

Promotoit, association de 9 entreprises industrielles (ETERNIT, IMERYS-TOITURE, ISOVER, SIPLAST, TERREAL, UNILIN, VELUX, VM-ZINC, WIENERBERGER) spécialisées dans la fabrication de matériaux de construction pour la toiture, a mené toute une réflexion sur la densification de l'habitat collectif et individuel sans étalement et à moindre coût. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement de toutes les actions transverses menées par l'association depuis sa création en 2005 sur le rôle du toit dans la construction durable : respect de l'environnement, performance économique et énergétique et humanisation des espaces de vie.

Contacts presse

H&B Communication / Nadège Chapelin / n.chapelin@hbcommunication.fr - + 33 1 58 18 32 45

Jean Michel Bonnet : frjbt@icopal.com

Isabelle Dorgeret : isabelle.dorgeret@terreal.com

² Ibid.

³ BIMBY (Build in my Backyard ; Construire dans mon jardin), projet sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) dans le cadre de son appel à projet « villes durables », www.bimby.fr

⁴ Etude TRIBU Energie pour Promotoit, 2009