

# Mieux utiliser les bâtiments existants, un enjeu clé de la transition

Publié: 3 juillet 2022, 19:09 CEST

bâtiment et immobilier, CSTB, Ademe (Agence de la transition écologique)



En France, 8% des logements (soit 3 millions) étaient vacants en 2021. [Shutterstock](#)

Rénovation thermique, adaptation au vieillissement et au changement climatique... le 21<sup>e</sup> siècle demande un investissement inédit dans la gestion de notre parc de bâtiments existants pour l'adapter aux enjeux de demain. Mais qu'en est-il pour la construction neuve ?

Construire n'est pas un acte anodin sur le plan environnemental. En effet, même si les bâtiments neufs sont aujourd'hui très efficaces sur le plan énergétique une fois construits, la majeure partie de leur impact environnemental concerne la construction. On estime par exemple que les produits de construction et équipements représentent de 65 à 85 % de la totalité des émissions carbone liées au cycle de vie d'un bâtiment neuf. Les

conséquences en matière d'artificialisation des sols sont aussi à souligner : entre 2006 et 2014, la surface au sol dédiée à l'habitat a progressé plus vite que la population.

Dans ce contexte, la question se pose : peut-on répondre aux besoins de bâtiments en utilisant mieux le parc existant ? Dans le cadre de « Transition(s) 2050 », un vaste travail de prospective, l'Agence de la transition écologique (Ademe) a élaboré 4 scénarios, du plus sobre au plus technologique, qui permettraient d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Les scénarios les plus frugaux explorent des manières de répondre au besoin de bâtiment autres que la construction neuve.

## **8 % de logements vacants**

Tentons en premier lieu d'éclairer en chiffres le débat. En France, l'Insee relève en 2021 que 8 % des logements (soit 3 millions) sont vacants, c'est-à-dire inoccupés pour des raisons diverses (mise en location, en attente de règlement de succession, sans affectation précise...). Certes, avoir un taux de vacance nul n'est pas envisageable, car il ne serait plus possible de déménager, mais l'augmentation récente de la vacance de courte durée ouvre des pistes de réflexion.

Des analyses de qualité et sans publicité, chaque jour dans vos mails.

S'abonner

Le panorama de la sous-occupation du parc se renforce lorsqu'on prend en compte également les logements habités de façon occasionnelle, par exemple les résidences secondaires (10 % du parc), ou les logements considérés comme sous-occupés (88 % des maisons individuelles et 45 % des logements collectifs). Ainsi, si le surpeuplement est un phénomène bien réel et aux conséquences sociales délétères, le sous-peuplement d'une partie du parc de logements français est également un enjeu, en particulier au regard des défis de la transition.

Dans le tertiaire, peu de données existent sur les bureaux vacants et sur leur potentiel de transformation en logement. Les perspectives sur leur taux d'occupation sont largement bousculées par la transformation actuelle des pratiques, et notamment le télétravail.

## **4 millions de nouveaux logements d'ici à 2050**

Dans ce panorama, le scénario le plus frugal des 4 élaborés par l'Ademe prévoit la construction neuve, entre 2015 et 2050, de 4 millions de logements. Le scénario où la construction neuve est poussée à son maximum, en imaginant un vaste programme de déconstruction-reconstruction de logements rendus obsolètes (notamment à cause de la métropolisation)

implique quant à lui d'en créer 12 millions – plus de trois fois plus, donc. À titre de comparaison, notons que nous avons construit depuis trente ans environ 11 millions de logements.

Le calcul se fonde sur plusieurs hypothèses. Tout d'abord, un ralentissement démographique, en écho aux projections de l'Insee. Le contexte est en effet bien différent de celui des années d'après guerre, marquées par un boom démographique.

Ensuite, un ralentissement de la décohabitation, ce qui viendrait freiner une tendance historique. Trois phénomènes ont contribué ces dernières décennies à la baisse du nombre de personnes par ménage et tendent désormais à stagner : la baisse du nombre de familles nombreuses, la tendance à divorcer et le départ de chez leurs parents des enfants nombreux du baby-boom. Le vieillissement de la population pourrait prendre en partie le relais. Les plus de 75 ans, dont la proportion dans la population va doubler d'ici 2050, passant de 9 % à 16 %, vivent en effet plus souvent seules dans de grands logements. Les choix de vie des personnes âgées sont donc également un enjeu de transition écologique.

Dans les scénarios de rééquilibrage territorial, il est ainsi envisageable de transformer des résidences secondaires en résidences principales, par exemple pour y accueillir les nouveaux retraités ou télétravailleurs, ou de les utiliser toute l'année en associant un usage par les touristes ou les travailleurs saisonniers et un usage par les étudiants. On peut également imaginer réinvestir des logements vacants situés actuellement dans des zones en déprise. Réinvestir ces zones implique de rééquilibrer l'activité, un défi ambitieux en matière d'aménagement du territoire.

## **Réutiliser l'existant, une diversité de solutions**

Mieux utiliser l'existant s'impose donc comme une piste à creuser. Comment le faire advenir concrètement ? Pour cela, il faudra s'adapter à la diversité des ménages et des territoires.

Dans des zones périurbaines, où l'habitat est souvent homogène et composé de maisons individuelles, largement sous-occupées, et de propriétaires occupants, il est nécessaire de diversifier le parc pour y créer du locatif et des petits logements pensés pour des populations qui apprécient ce mode de vie périurbain. Un maire le décrit ainsi :

*« J'avais besoin de logements pour les employés de l'hôpital. J'avais besoin de logements pour les vieux qui ne peuvent plus garder leur grande baraque, et pour des jeunes qui sont encore à 26 ans chez papa et maman. »*

Le remodelage des maisons individuelles constitue une option à développer dans ces zones.



Vue prise le 20 octobre 2010 à Paris du « palais des mal-logés ! », un hôtel particulier de 2000 m<sup>2</sup> situé place des Vosges, à Paris, qui était occupé par des membres du collectif Jeudi Noir depuis le 31 octobre 2009. Patrick Kovarik/AFP

Dans les zones urbaines très tendues, les difficultés d'accès au logement sont importantes. Les transformations d'usage permettant de mieux valoriser chaque mètre carré sont envisageables (colocation étudiante, locations touristiques, division résidentielle, transformations de bureaux...). Le principal défi porte sur les règles de partage de cet espace rare. La puissance publique essaie avec difficulté de maintenir des équilibres qui permettent aux différents acteurs qui font la vie d'un territoire de pouvoir cohabiter.

Dans les zones peu tendues à dominante rurale, le défi est de rendre ces zones attractives en s'appuyant sur un bâti existant souvent disponible mais parfois obsolète. Quelles pistes ? La rénovation des bâtiments et des îlots dégradés, la revitalisation du commerce, de l'artisanat, des services, ou encore le développement des activités culturelles en s'appuyant sur un patrimoine existant à réinventer. Dans ces zones, le risque serait en effet de penser la construction neuve comme une manière d'attirer au prix d'une artificialisation importante alors qu'elle peut être utilisée à toute petite dose comme un catalyseur, par exemple, pour repenser un centre bourg.

## **Vers une nouvelle économie du bâtiment**

Construire seulement lorsque nécessaire et après optimisation de l'existant aura des conséquences sur la filière économique de la construction neuve. Par exemple, si les entreprises du second œuvre peuvent imaginer un avenir où la rénovation prendra une place plus importante, les actifs du gros œuvre verront leur activité fortement impactée.



À Malakoff, la tour de l'Insee doit être détruite pour faire place au ministère des Affaires sociales. Un collectif, soutenu par le Conseil régional de l'ordre des architectes, s'y oppose et réclame sa réhabilitation. Thomas Samson/AFP

Quels relais de croissance ? À côté de la rénovation massive du parc, incontournable de toute trajectoire de neutralité carbone à 2050, c'est un ensemble de nouvelles activités qu'il faut dès à présent imaginer : restructuration en masse de logements obsolètes ou vacants, changements d'usage des bureaux en logement, mais aussi déconstruction ou production de services aux occupants... Ainsi, la filière de la construction neuve est sans doute à l'aube d'une mue majeure qu'il faut anticiper dès maintenant.