

# LIVRE BLANC DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT

Élections  
Mars 2026



**Réinventer le territoire avec bon sens :**  
**13 propositions**  
**pour un futur durable**

**Construisons ensemble  
le territoire de 2032.  
53 000 emplois.  
10 % de l'économie.  
Des milliers de familles à loger.**

# RÉINVENTIER LE TERRITOIRE AVEC BON SENS

## Les 13 propositions en un coup d'œil

<b>n°1</b> Stabiliser le cadre réglementaire et harmoniser les normes locales avec les règles nationales .....	p.6
<b>n°2</b> Relancer la construction de logements en garantissant l'équilibre économique et social .....	p.10
<b>n°3</b> Encourager une densification raisonnée, concertée et adaptée .....	p.14
<b>n°4</b> Anticiper le ZAN avec une nouvelle stratégie foncière .....	p.18
<b>n°5</b> Donner à la transition écologique un cadre clair et stable .....	p.22
<b>n°6</b> Faire de la transition écologique un levier d'emploi et d'innovation .....	p.26
<b>n°7</b> Structurer une filière locale de réemploi des matériaux .....	p.30
<b>n°8</b> Développer un immobilier vertueux, réversible, modulaire, régénératif .....	p.32
<b>n°9</b> Faire du décret tertiaire une opportunité de réhabilitation .....	p.36
<b>n°10</b> Préserver les zones d'activités et favoriser la mixité fonctionnelle .....	p.40
<b>n°11</b> Articuler les projets de logement avec les politiques de mobilité .....	p.42
<b>n°12</b> Faire de l'entretien du patrimoine un axe prioritaire des politiques publiques .....	p.44
<b>n°13</b> Simplifier la commande publique et sécuriser les délais de paiement .....	p.49



## ÉDITO

En 2019, la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics du Rhône et de la Métropole avait engagé une démarche inédite : faire émerger, collectivement, un socle de constats et de propositions pour éclairer les candidats aux élections locales.

Six ans plus tard, cet exercice apparaît plus nécessaire encore. La crise du logement atteint un niveau inédit, les normes continuent de s'accumuler, les coûts des matériaux restent élevés et les tensions sur l'emploi perdurent. Dans le même temps, les entreprises du secteur n'ont cessé de s'adapter : elles innovent, elles recrutent, elles investissent. Elles ne demandent pas des priviléges mais un cadre lisible, durable et cohérent.

Ce Livre Blanc rassemble treize pistes d'action pour relancer les projets de construction et de réhabilitation, à partir de trois convictions fortes :

- **Répondre aux besoins essentiels des habitants** : se loger, se déplacer, accéder aux services du quotidien dans un cadre digne.

- **Préserver une filière** qui représente plus de 10 % de l'économie locale et plus de 55 000 emplois directs.

- **Faire de la transition écologique une opportunité**, à condition qu'elle soit pilotée avec clarté, stabilité et réalisme.

**Ce Livre Blanc n'est pas une liste de revendications : c'est une invitation au dialogue et à la coopération.**

Ce document est le fruit d'un échange ouvert entre promoteurs, constructeurs, bailleurs, architectes, artisans, entreprises, géomètres, assureurs et acteurs de la formation. Tous partagent la même conviction : il est possible de concilier production, sobriété et qualité de vie, à condition d'aborder la ville non pas avec des dogmes mais avec du bon sens. Au-delà de notre poids économique, nous remplissons une mission d'utilité publique : loger les familles, former les jeunes, entretenir les infrastructures, décarboner le bâti.

**Nous sommes des acteurs de la cohésion territoriale, pas seulement une filière économique. Donnez-nous un cadre stable : nous ferons le reste.**

**Norbert Fontanel**

**Président de la Fédération  
BTP Rhône & Métropole**

\* Source : ACOSS-URSSAF 2024, UCF 2023

**Ce livre blanc est une proposition de partenariat.**  
**Nous sommes prêts.**

## **Nos 3 priorités absolues**

---



### **PRIORITÉ 1 : Sécuriser les délais de paiement**

**Pourquoi :** Sans trésorerie, nos entreprises meurent

**Ce qu'on attend :** 30 jours maximum + observatoire de suivi



### **PRIORITÉ 2 : Stabiliser le cadre réglementaire**

**Pourquoi :** Impossible d'investir sans visibilité à 6 ans

**Ce qu'on attend :** Pas de nouvelles chartes pendant le mandat



### **PRIORITÉ 3 : Relancer la production de logements**

**Pourquoi :** 8 000 logements/an nécessaires, production insuffisante

**Ce qu'on attend :** Quotas raisonnables + soutien à l'accession



## Proposition n°1

# Stabiliser le cadre réglementaire et harmoniser les normes locales avec les règles nationales

## L'ÉTAT DES LIEUX

Depuis plusieurs années, les entreprises sont confrontées à une multiplication de chartes et de règles spécifiques à chaque collectivité. Ces exigences s'ajoutent aux obligations nationales, créant un ensemble complexe et instable. Cette situation génère de l'incertitude pour les porteurs de projets, allonge les délais d'instruction des permis et augmente considérablement les coûts.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Sans remettre en cause les objectifs nationaux, une meilleure lisibilité locale permettrait de sécuriser les projets sur toute leur durée :

- **Assurer la continuité du cadre réglementaire pendant le mandat, sans modification en cours d'opération.**
- **Éviter d'anticiper des réglementations futures lors de l'instruction des permis.**
- **Écarter les effets rétroactifs obligeant à refaire des dossiers.**
- **Sécuriser le cadre d'instruction : lorsque le PLU-H n'impose pas d'orientations programmatiques précises, ne pas ajouter d'exigences dérogatoires sur les typologies de logements qui déséquilibreraient l'opération.**
- **Privilégier les échanges en amont du dépôt plutôt que les contraintes tardives.**
- **Favoriser une lecture pragmatique et constante des règles pour permettre aux entreprises de planifier sereinement.**

## Proposition n°1

# Stabiliser le cadre réglementaire et harmoniser les normes locales avec les règles nationales

Éric Bouvard

Président  
section Équipement  
technique BTP  
Rhône & Métropole  
Membre du bureau  
de l'UMGCCP

### ► *« Il faut que le temps de la transition soit compatible avec le temps économique »*

« Élaborer des chartes pour répondre à des impératifs écologiques ou esthétiques peut avoir du sens dans un contexte local, mais cela ne doit ni compliquer les dossiers, ni enchérir les coûts.

Il faut tout d'abord que la transition soit faite avec une cohérence d'applicabilité. Les évolutions sont indispensables pour améliorer les conditions de vie, mais elles ne peuvent se faire que dans les capacités financières et industrielles des entreprises. Il faut que le temps de la transition soit compatible avec le temps économique, en tenant notamment compte des durées d'amortissement ; avec la dimension sociale, en prenant en compte ce qui a été fait ces dernières années sur l'amélioration des conditions de travail.

**Au nom du « bien vivre », du bien-être en ville, on est en train de rendre ces conditions beaucoup plus complexes et fatigantes, à rebours des progrès pour lesquels nous nous sommes battus pendant des années. »**

### « La France est déjà le meilleur élève de l'Europe »

« On ne le sait pas forcément mais la France est le meilleur élève de l'Europe avec les réglementations nationales les plus exigeantes du continent qui n'ont cessé de se renforcer ces dernières années, notamment depuis 2022 et la RE 2020. Il n'y a donc aucune raison que des chartes locales viennent tous les trois ans rendre ces textes encore plus contraignants, d'autant que la profession a du mal à suivre pour s'adapter et se former.

Il faut un équilibre et la Métropole en a pris conscience.

Il est souhaitable que les candidats comprennent que pour viser la neutralité carbone à l'horizon 2050, il faut y aller sans brûler les étapes, sinon ce sera au détriment de la production de logements. »

**Yann Pommet ➤**

**Président de la filière Construction BTP Rhône & Métropole**

◀ **Philippe Layec**

**Ex-Président  
FPI Région  
lyonnaise**

**et Bérengère Bouvier**

**Présidente  
FPI Région  
lyonnaise**

### « Il faudrait établir une sorte de moratoire sur la réglementation, en local comme en national. »

« Dans cette période complexe où il aurait fallu alléger la technicité des dossiers, certaines communes ont ajouté des règles supplémentaires. Des réunions de cadrage font qu'avant de déposer un permis de construire, il faut pratiquement l'avoir déjà obtenu. Les discussions durent un an ou deux, et l'interprétation arbitraire du PLU entraîne une multiplication des recours.

Le mécanisme de préemption, censé réguler les prix fonciers, a parfois créé des déséquilibres budgétaires sans débloquer les projets. Le principe de base est simple : appliquer strictement le PLU. Là où l'on peut construire 100, construisons 100, et non 80. Il faudrait un moratoire sur la réglementation, en local comme en national, pour redonner de la visibilité. »



## Proposition n°2

# Relancer la construction de logements en garantissant l'équilibre économique et social

## L'ÉTAT DES LIEUX

Depuis l'étude conduite en 2023 par la CERC à la demande de la Fédération, le constat reste inchangé : la production de logements continue de reculer, alors que les besoins sont estimés à 8 000 logements par an sur la Métropole. Les opérations sont freinées par une combinaison de facteurs économiques (hausse des taux, inflation des coûts) et réglementaires (PLU-H, restriction du PTZ, quotas sociaux renforcés).

Le logement social, pilier de la mixité urbaine, est particulièrement affecté. Lorsque les obligations locales dépassent les seuils légaux (25%), pour atteindre 30 ou 40%, les équilibres deviennent intenables. Les prix du foncier ne baissent pas, les coûts de construction augmentent : intégrer 30 % de logements sociaux dans une programmation revient souvent à déséquilibrer l'opération entière.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Pour que le logement redevienne accessible, plusieurs leviers peuvent être activés :

- **Fixer des objectifs de logements sociaux à des niveaux raisonnables, conformes à la loi.**
- **Encourager l'accession et l'investissement privé pour recréer des parcours résidentiels fluides.**
- **Adapter les projets aux capacités des terrains (réseaux, dessertes, services).**
- **Accélérer la réhabilitation du parc existant, en tenant compte du faible taux de vacance.**

Quelques chiffres sur le territoire de la Métropole de Lyon :

<b>+ de 180 000</b> logements sociaux	<b>+ de 88 700</b> demandes de logement sociaux en 2024	<b>+ de 9 200</b> logements attribués en 2024	<b>9,6</b> demandes pour 1 attribution, c'est le taux de pression sur le territoire en 2024
--	--	--	--

## Proposition n°2

# Relancer la construction de logements en garantissant l'équilibre économique et social

### Il y a un besoin de construire 79 500 logements en 10 ans,

sur la période de 2018 à 2028, soit environ **8 000/an** sur la Métropole de Lyon.

Le niveau actuel constaté sur la période de 2018 à 2022 est de **7 200/an**.

Près de 24 000 logements ont été construits en 2008 et 2018 pour la population métropolitaine (besoins endogènes).

### Les 4 grands facteurs de besoin de logements :

**n°1**

**Le renouvellement du parc :**  
logements détruits ou réaffectés  
à d'autres fonctions.



**n°2**

**Les évolutions des ménages :**  
séparations, pertes du conjoint,  
départ des enfants majeurs, etc.



**n°3**

**Les variations du parc « tampon » :**  
logements vacants, résidences  
secondaires.



**n°4**

**L'arrivée de nouveaux habitants**  
intérieurs ou extérieurs à la Métropole.

**Cécile Ferrara** ►

**Présidente de la Chambre de  
Construction Immobilière  
BTP Rhône & Métropole**

**« La solution  
ne peut venir  
que d'une décision  
globale de l'État »**

« Revenir à un quota de 20% serait souhaitable, comme au démarrage de la loi SRU, mais la réalité est qu'aujourd'hui le financement du logement social passe par les opérations de promotion privée. »

**« Nous ne pourrons  
plus continuer ainsi »**

« Depuis fin 2023, les bailleurs sont venus aider les promoteurs en achetant du logement social mais aussi du locatif intermédiaire, qui n'est pas leur cœur de métier.

Nous ne pourrons plus continuer ainsi. Nous sommes clairement dans un moment où il est difficile d'envisager une continuité de nos métiers comme ce que nous avons connu pendant 20 à 30 ans, dans la mesure où le modèle économique va complètement changer. »

**« La production de logements neufs est un relais de croissance énorme pour l'économie, via les recettes de TVA perçues par l'État et la collecte des droits de mutation par les collectivités locales. Avec la chute de cette production, villes et Métropole ont perdu des centaines de millions d'euros. »**

▲ Yann Pommet

**Président de la filière Construction BTP Rhône & Métropole**

**Patrick Lozano** ►

**Président  
UNIS Lyon-Rhône**

**« Restaurer l'écoute et le dialogue pour l'encadrement des loyers »**

« L'encadrement des loyers a retiré près de 12 000 logements du marché locatif à Lyon, les investisseurs se reportant vers des communes moins contraintes. Cette pénurie aggrave l'accès au logement, notamment pour les familles et les ménages modestes. Le dispositif présente des incohérences : le DPE n'est pas pris en compte, un T2 peut se louer plus cher qu'un T3, et les effets pervers se multiplient (marché parallèle, basculement vers la location courte durée, vacance des biens...). »

Nous ne contestons pas le principe d'un encadrement, mais il doit être plus juste : meilleure sectorisation, prise en compte des typologies, des surfaces et de la date de construction. Un nouveau dispositif ne pourra être efficace qu'avec un vrai dialogue entre professionnels, propriétaires et locataires. »



**Des évolutions concrètes qui montrent les efforts en cours pour répondre à ce besoin :**

- Depuis septembre 2023, la Métropole de Lyon a lancé **un plan d'urgence logement** doté de **10 millions d'euros**.
- **Environ 8 millions** ont déjà été utilisés pour financer **118 opérations**, permettant de débloquer environ **7 000 logements**.  
Parmi ces 7 000 logements débloqués : **2 300 ont été réorientés vers des dispositifs aidés** (PLS, PLAI/PLUS, BRS, LLI).
- En 2024, la Métropole a financé **3 353 logements sociaux**, soit une progression de **71 %** par rapport à 2023.



## Proposition n°3

# Encourager une densification raisonnée, concertée et adaptée

## L'ÉTAT DES LIEUX

Densifier est indispensable pour limiter l'étalement urbain. Mais lorsque la densité est imposée sans concertation, elle génère des tensions. Certaines mesures théoriquement vertueuses, comme la surélévation, se heurtent en pratique à des obstacles techniques, juridiques ou patrimoniaux, notamment dans les centres anciens.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Pour que la densification soit acceptée, elle doit être partagée et accompagnée :

- **Privilégier les hauteurs supplémentaires sur les constructions neuves plutôt que sur le bâti existant.**
- **Associer les habitants en amont des projets pour construire l'adhésion.**
- **Faire évoluer en parallèle les équipements publics (écoles, transports, services) pour accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions.**

## « Entre croissance et cohérence, le défi de la densité urbaine »

« Le problème de fond est de garantir que la ville puisse se reconstruire sur elle-même. Le gros mot de la ville c'est la densité, mais c'est la densité qui caractérise la cité : on est bien obligé de construire pour s'adapter à la croissance démographique et aux mutations de la société. »

◀ **Éric Novel**  
**Président**  
**du Syndicat**  
**des Architectes**  
**du Rhône métropole**

## Proposition n°3

# Encourager une densification raisonnée, concertée et adaptée

### « **La densité ne doit pas être un tabou** »

« Dans une Métropole telle que la nôtre, où il existe une forte concentration de services, entreprises, transports en commun, pistes cyclables..., il faut accepter de construire plus haut.

Pour la modification 4 du PLU H, nous espérions que l'exécutif s'empare du sujet avec l'ensemble des acteurs économiques, pour expliquer au grand public qu'il peut exister de belles réalisations en hauteur avec de réelles qualités architecturales et paysagères. Un seul étage supplémentaire ne permet pas d'atteindre l'équilibre économique. Cela concerne aussi la rénovation : dans de nombreux cas, ce sont les étages complémentaires qui vont contribuer à financer la rénovation. La sagesse serait d'augmenter le droit à construire maintenant pour éviter d'avoir à le faire, par des surélévations, dans 20 ou 30 ans. »

◀ **Philippe Layec**

**Ex-Président  
FPI Région  
lyonnaise**

**et Bérengère Bouvier**

**Présidente  
FPI Région  
lyonnaise**

### « **Un marché a besoin de confiance** »

Pour relancer durablement la construction et la rénovation, il faut privilégier une approche systémique et de long terme, comme l'évolution du statut du bailleur privé ou une meilleure stratégie d'aménagement du territoire, plutôt que multiplier des dispositifs ponctuels coûteux et complexes. La simplification des démarches pour rénover, agrandir ou surélever les logements, ainsi que pour transformer des bureaux en habitat, est essentielle. Il est également nécessaire de mieux aménager les territoires au-delà de la métropole pour rendre possible une densification accessible, agréable et bien connectée aux bassins d'emploi. Ces choix permettront de créer un environnement stable où les acteurs peuvent investir sereinement. Un marché ne fonctionne qu'avec confiance : c'est une politique claire et durable qui peut la rétablir.

**Pascal Pancrazio ▶**

**Président  
de la FNAIM  
du Rhône**

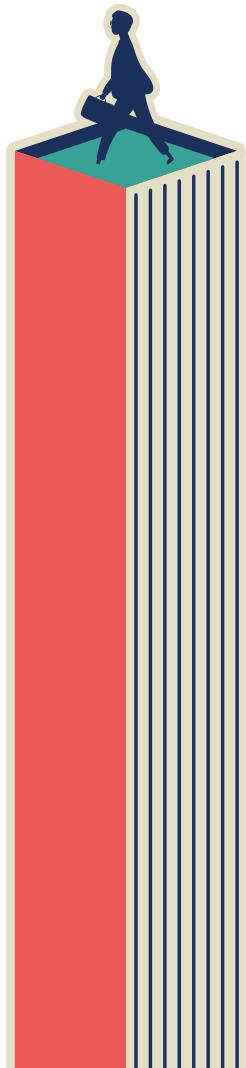
**« Densifier  
sans dénaturer :  
le duo gagnant  
urbanisme et  
paysage »**

« Nous prônons une densification fondée sur la concertation, la souplesse et l'intelligence territoriale, en anticipant les besoins et en planifiant les projets sans rigidité dogmatique, pour mieux s'adapter aux réalités locales.

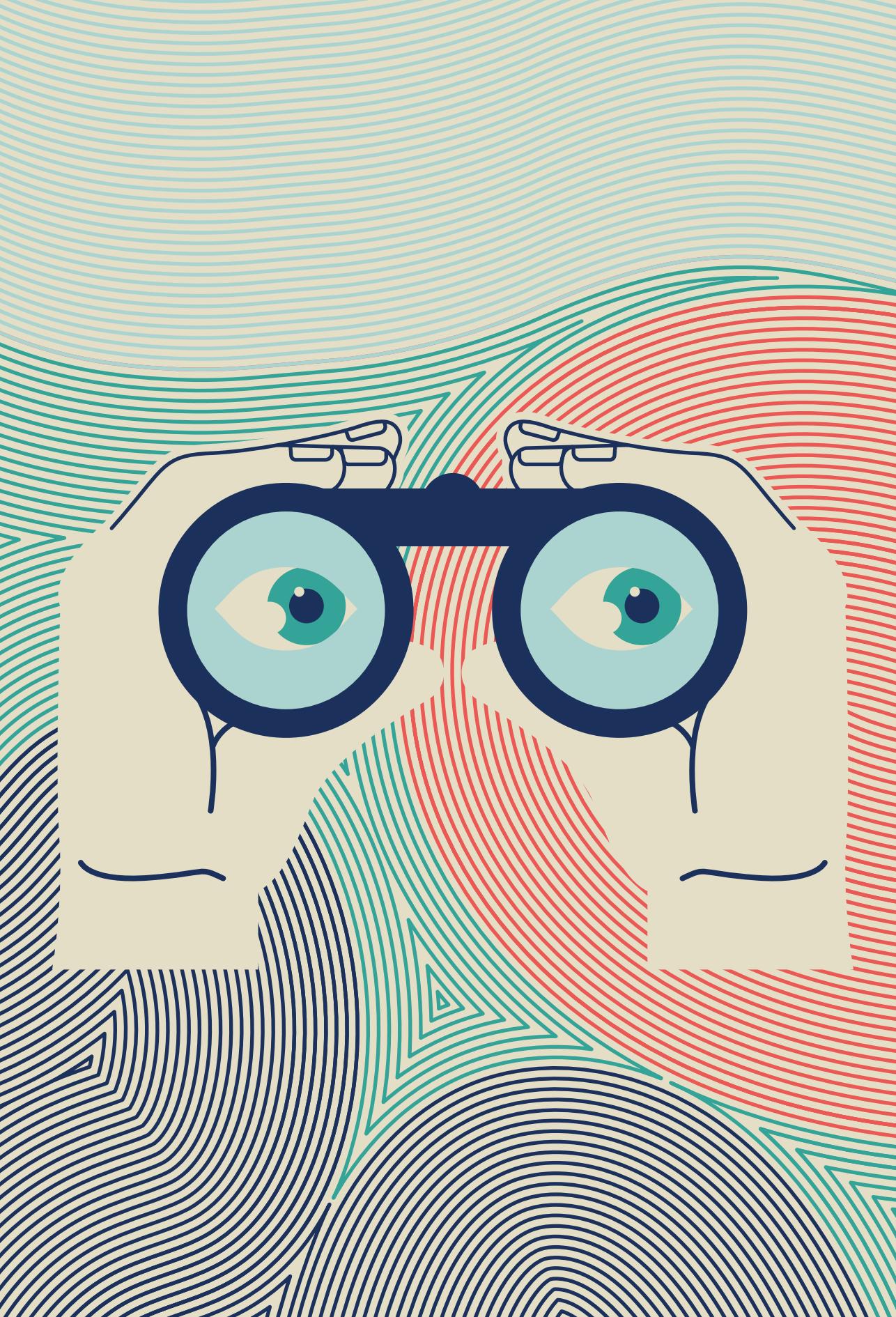
La valorisation des espaces végétalisés est essentielle. Plutôt que des prescriptions uniformes, nous préconisons une adaptation à chaque projet via un volet paysager contextualisé. Cette logique s'incarne dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur d'îlot », à inscrire dans les PLU.

Cette OAP encadrerait la densification des tissus résidentiels morcelés en définissant des principes cohérents à l'échelle de l'îlot et du quartier : division parcellaire, accès mutualisés, voirie partagée, intégration raisonnée des espaces végétalisés.

Nous recommandons également la création d'une Association Foncière Urbaine de Compensation Environnementale (AFU-CE) multisite. Ce dispositif innovant mutualiserait les compensations environnementales entre zones urbaines et rurales, articulant densification et renaturation, avec des règles de majorité assouplies pour faciliter sa constitution. »



**Les géomètres  
-experts** ►  
—  
**Union nationale  
des géomètres  
-experts**



## Proposition n°4

# Anticiper le ZAN avec une nouvelle stratégie foncière

## L'ÉTAT DES LIEUX

Le principe de zéro artificialisation nette vise un équilibre entre artificialisation et renaturation. En pratique, sa mise en œuvre complexifie les projets, raréfie le foncier disponible et freine la production de logements et de bureaux. La suppression de l'échéance intermédiaire de 2031 par la loi TRACE en 2025 donne un peu de souplesse, mais les collectivités doivent désormais réviser leurs documents d'urbanisme, ce qui allonge les délais. De nombreuses friches restent inexploitées faute de simplification ou de modèles économiques adaptés.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Une gestion foncière plus stratégique permettrait de concilier sobriété et développement :

- **Faciliter le lancement d'opérations foncières ambitieuses en lien étroit avec les acteurs économiques.**
- **Accélérer la reconversion des friches en levant les obstacles récurrents.**
- **Intégrer davantage la nature des sols dans les PLU pour éviter des implantations inadaptées.**

## Proposition n°4

# Anticiper le ZAN avec une nouvelle stratégie foncière

### **« Intégrer la connaissance des sols dès l'élaboration des PLU »**

« La revitalisation de la stratégie foncière dans le cadre du ZAN ne peut se faire sans une connaissance fine et opérationnelle des sols. L'élaboration du PLU est portée par une vision politique, mais les caractéristiques des sols sont souvent absentes de cette réflexion. Résultat : des programmes s'implantent sur des secteurs inadaptés — pleine terre à préserver, sols argileux à risque — engendrant surcoûts, blocages et risques de catastrophes naturelles.

Un diagnostic systématique de la nature des sols devrait être intégré aux documents d'urbanisme et valorisé comme un patrimoine vivant dans les révisions des PLU, SCoT et SRADDET.

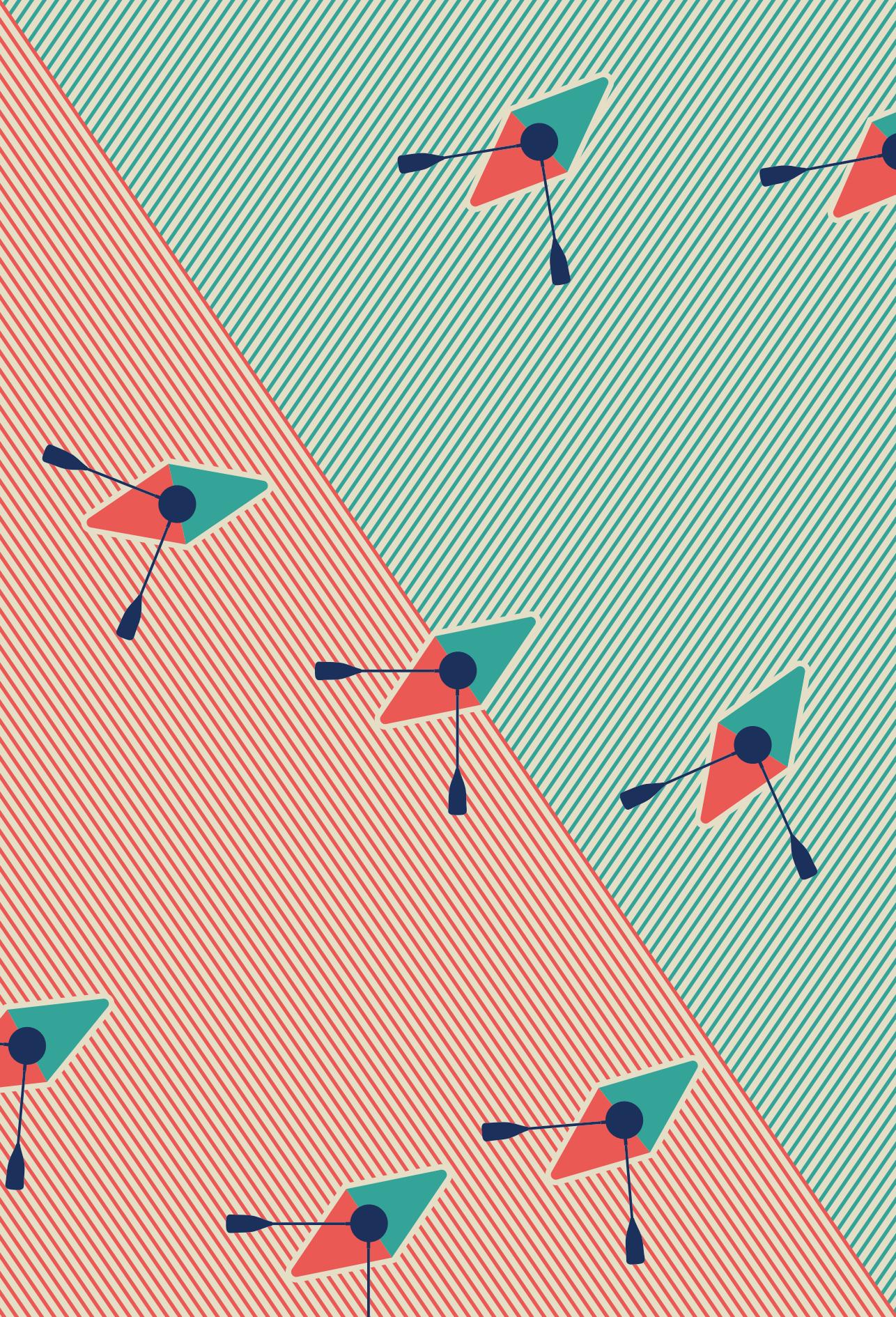
Nous souhaitons que notre profession soit associée dès les premières phases d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme, en appui aux collectivités dans une logique d'urbanisme pré-opérationnel. Cette collaboration permettrait de fluidifier les procédures, d'harmoniser les pratiques et d'accélérer l'émergence de projets adaptés, tout en évitant que les règles locales ne deviennent plus contraignantes que les exigences nationales. »

◀ Les géomètres  
-experts

Union nationale  
des géomètres  
-experts



## 13 PROPOSITIONS POUR UN FUTUR DURABLE



## Proposition n°5

# Donner à la transition écologique un cadre clair et stable

## L'ÉTAT DES LIEUX

Le secteur du Bâtiment représente 25% des émissions de CO<sub>2</sub> en France et s'est engagé depuis le Grenelle Environnement : renouvellement des flottes, recyclage, nouveaux matériaux. Mais les aides évoluent trop souvent et les objectifs varient selon les gouvernements et collectivités, empêchant les investissements de long terme. Les initiatives locales se superposent parfois aux normes nationales, créant confusion et découragement.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

La décarbonation, la performance énergétique et l'économie circulaire sont des objectifs partagés, mais ils doivent s'appuyer sur des financements adaptés et des partenariats concrets avec les professionnels. Les élus doivent reconnaître les efforts des entreprises et offrir un cadre stable avec des priorités claires :

- **Éviter la surenchère normative locale.**
- **Soutenir les investissements dans les véhicules propres et la logistique décarbonée.**
- **Faire confiance aux professionnels qualifiés plutôt qu'encourager de nouveaux métiers non formés qui dégradent la qualité (comme les DPE low-cost).**
- **Favoriser les coopérations locales pour développer une économie circulaire territoriale.**



**15 %** C'est la part de la rénovation énergétique dans le chiffre d'affaires en valeur du Bâtiment en 2024.

## Proposition n°5

# Donner à la transition écologique un cadre clair et stable



Taux des émissions de CO<sub>2</sub> émises par le secteur du Bâtiment et des travaux publics (BTP) dans la métropole lyonnaise.

**« Nous avons besoin de marchés publics exemplaires intégrant des clauses environnementales sans complexifier l'accès aux PME. »**

▲ Yann Pommet

Président de la filière Construction BTP Rhône & Métropole

**« L'écologie doit être accessible à tous »**

La RE2020 est une réglementation qui va imposer de construire massivement en bois, ce qui va coûter très cher dans un contexte où les gens ne peuvent déjà plus acheter. Mais l'écologie ne doit pas être un luxe réservé à une élite, il faut qu'elle soit accessible à tous pour être portée durablement par le plus grand nombre. »

▲ Éric Novel

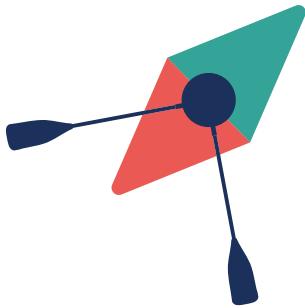
Président du Syndicat des Architectes du Rhône métropole

## « Il est urgent d'agir sur le long terme »

Les aléas qui ont émaillé la mise en place du dispositif Ma Prime Rénov ont porté un coup sévère à l'activité, entraînant la fragilisation ou la disparition pure et simple de nombreuses entreprises. Il est urgent d'enrayer la destruction de l'appareil productif du Bâtiment en relançant l'activité avec des objectifs et des moyens s'inscrivant dans le long terme. »

▲ Liv-Sonia Pirodon

Présidente de la CAPEB Rhône et Grand Lyon



Loïc de Villard ►

Président  
FNAIM Entreprises

## « *Créer de l'enthousiasme* »

« Il faut proposer une transition écologique ambitieuse, positive et non punitive, portée par une ville décarbonée, exemplaire qui propose une vraie transition. Il faut créer ainsi de la croissance, du mouvement, quelque chose de meilleur, qui crée de l'enthousiasme. C'est cela qui va attirer des entreprises.

Mon leitmotiv : mettre des indicateurs ambitieux sur la mobilité, le PIB, l'accessibilité, l'emploi... »

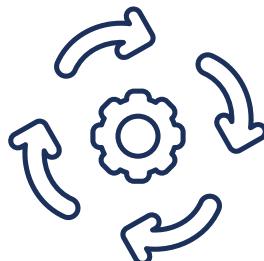
**86 %** C'est la performance globale de la filière en matière de valorisation des déchets et matériaux de chantier en Auvergne-Rhône-Alpes en 2024.

## « *La réhabilitation est l'enjeu pour demain* »

« Si l'on veut décarboner notre activité, c'est sur l'existant que doit se porter notre attention, car il reste encore très émetteur de carbone. Mettre la priorité sur la réhabilitation, c'est un enjeu majeur pour demain et les élus collectivités doivent nous accompagner, ainsi que les bailleurs privés. »

▲ Anne Canova

Directrice régionale CDC Habitat AURA -  
Banque des territoires





## Proposition n°6

# Faire de la transition écologique un levier d'emploi et d'innovation

### L'ÉTAT DES LIEUX

Avec 7800 primo-entrants dans les entreprises du BTP en 2023, soit 15 % des effectifs du secteur (53 000 en tout), le renouvellement est constant et significatif. 61 % de ces nouveaux venus intègrent directement un métier de production, souvent sans qualification initiale : 68 % des ouvriers de production sont recrutés à un niveau peu ou pas qualifié.

La transition écologique peut renforcer cette dynamique : elle donne du sens aux métiers, crée de nouvelles compétences, ouvre la voie à des reconversions. De nombreuses entreprises innovent déjà dans les domaines de l'isolation, des énergies renouvelables ou de la mobilité douce. Mais les moyens financiers et d'accompagnement ne suivent pas toujours.

### QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

L'enjeu est de transformer les ambitions environnementales en moteur d'attractivité et de création d'emplois, au service de la vitalité de l'activité économique du territoire.

- **Financer les programmes d'innovation et de formation.**
- **Accompagner les PME dans l'évolution de leurs métiers.**
- **Valoriser les filières locales et les démarches vertueuses : circuits courts, réduction de l'empreinte carbone liée aux transports, économie circulaire.**

## Proposition n°6

# Faire de la transition écologique un levier d'emploi et d'innovation

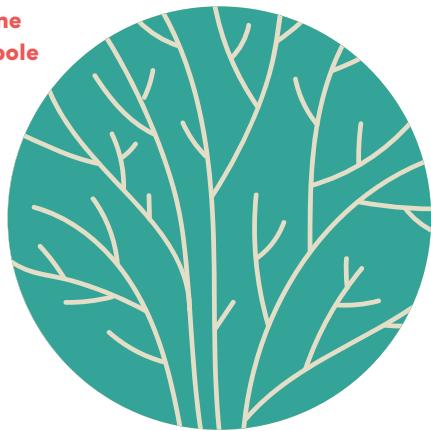
### « Le BTP est un puissant levier pour l'emploi local »

« Le BTP permet d'avancer sur des sujets essentiels : répondre aux besoins de logements et d'infrastructures, donner du travail et plus particulièrement aux jeunes... Les entreprises du secteur participent ainsi pleinement à la vitalité de l'économie du territoire, y compris sur le plan fiscal. Par nos métiers, nous resterons des acteurs incontournables de la transition écologique. Celle-ci est un puissant levier d'emplois à tous les niveaux, dans toutes les catégories. Et donc un vecteur d'élévation sociale qui fait en outre purement appel à l'emploi local.

Elle est aussi un levier d'innovation : nous sommes prêts à nous mettre en route et à travailler avec les architectes, les clients, pour trouver de nouvelles solutions. Nos adhérents sont très actifs sur le sujet, la transition touche tellement de domaines – isolation des bâtiments, panneaux solaires, gestion de l'eau, voies cyclables et transports en commun... qu'elle est source de nombreuses opportunités sur les chantiers. »

◀ Oriane Viguier

Vice-Présidente  
Fédération  
BTP Rhône  
& Métropole



### « Favoriser le développement local »

« La transition écologique doit favoriser le développement des entreprises locales à taille humaine qui proposent des emplois pérennes et non délocalisables. Les petites entreprises du Bâtiment ont donc leur rôle à jouer pour proposer des prestations adaptées aux contextes locaux. »

▲ Liv-Sonia Pirodon

Présidente  
de la CAPEB Rhône  
et Grand Lyon

## 13 PROPOSITIONS POUR UN FUTUR DURABLE



## Proposition n°7

# Structurer une filière locale de réemploi des matériaux

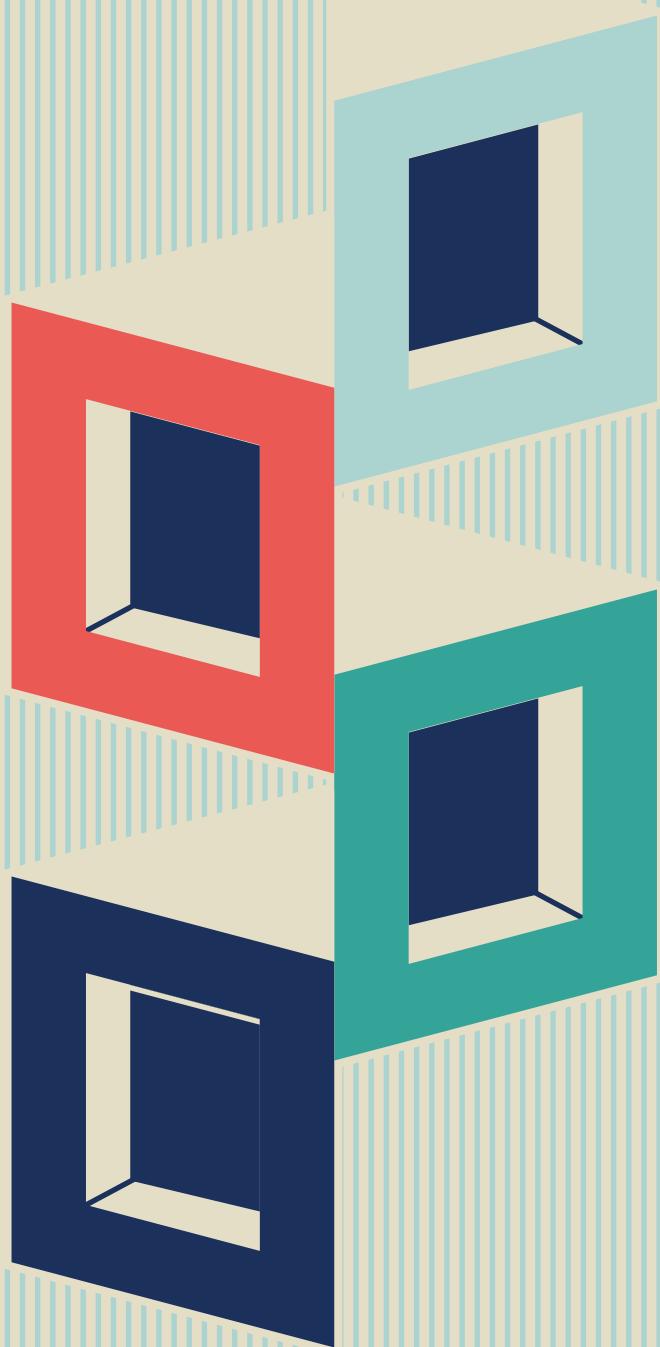
## L'ÉTAT DES LIEUX

Le réemploi reste marginal malgré les objectifs affichés. Les entreprises font face à des freins assurantiels, des responsabilités floues entre maîtres d'ouvrage et exécutants, et un manque de plateformes de collecte organisées. Les initiatives locales restent isolées et la filière REP Bâtiment peine à assurer son rôle de soutien.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Pour débloquer la situation, différents acteurs doivent agir pour :

- **Créer des plateformes locales de collecte, contrôle et revente des matériaux.**
- **Clarifier les responsabilités juridiques (État, donneurs d'ordre).**
- **Impliquer les assureurs pour encadrer la qualité des matériaux réutilisés.**
- **Soutenir des projets pilotes pour généraliser les bonnes pratiques.**
- **Faciliter l'accès au foncier pour développer ces plateformes.**
- **Rapprocher les éco-organismes des entreprises du BTP.**



## Proposition n°8

# Développer un immobilier vertueux, réversible, modulaire, régénératif

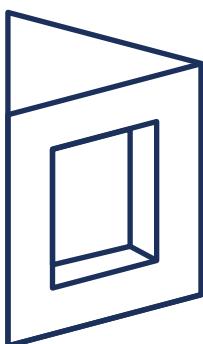
## L'ÉTAT DES LIEUX

Les bâtiments ont longtemps été conçus pour un usage unique. Pourtant, les besoins évoluent rapidement : des locaux tertiaires vacants pourraient accueillir des logements ou des activités mixtes si les règles le permettaient. Par ailleurs, le concept d'immobilier régénératif invite à aller plus loin que la réduction d'impact : il s'agit de bâtiments capables de produire de l'énergie, de la biodiversité ou de l'eau. Les collectivités montrent un intérêt croissant pour ces approches, mais les cadres réglementaires restent parfois rigides.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

L'enjeu est de faire du Bâtiment un acteur vivant de la cité, capable d'évoluer et de s'adapter aux besoins changeants de ses occupants. La conception de bâtiments régénératifs nécessite une approche systémique : les acteurs doivent se coordonner pour inscrire leurs projets dans une vision globale, à l'échelle d'un quartier ou d'une ville.

- **Supprimer la règle de taille minimale de logement qui bloque les reconversions.**
- **Adapter les PLU pour intégrer la réversibilité des usages.**
- **Mobiliser des financements incitatifs et clarifier les responsabilités assurantielles.**



### 5 à 7 %

Taux de vacance du parc tertiaire :  
La vacance structurelle (bâtiments vides depuis plus de 4 ans) sur la Métropole de Lyon est de 80 000 m<sup>2</sup>, soit 14 % de l'offre disponible.

## Proposition n°8

# Développer un immobilier vertueux, réversible, modulaire, régénératif

**« *On ne pourra faire de la régénération de l'existant que si l'on est généreux en termes de constructibilité* »**

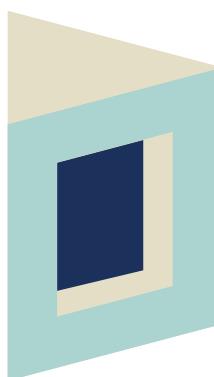
« Aujourd’hui, 14 % des bâtiments tertiaires sont durablement vacants. Plutôt que de les laisser vides, il faut pouvoir changer leur usage, lorsqu’ils le permettent. Si tous les acteurs du marché en sont convaincus, le cadre réglementaire — notamment le PLU — doit évoluer, surtout en périphérie.

Exemple : le parc technologique de Saint-Priest. Conçu pour le tertiaire, il ne trouve plus preneur car trop éloigné. Pourtant, il serait idéal pour des usages mixtes, industriels et résidentiels.

Les propriétaires doivent pouvoir adapter leurs bâtiments ou les vendre à d’autres qui leur donneront une nouvelle vie. Mais cela suppose une condition : offrir davantage de constructibilité. C’est ainsi que nous relancerons la dynamique. »

◀ Loïc de Villard

Président  
FNAIM Entreprises



### « Parler de flexibilité plutôt que de réversibilité »

« La réversibilité totale n'est pas une solution réaliste à grande échelle. Transformer des bureaux vacants en logements paraît logique, mais en pratique, les structures sont très différentes (épaisseurs, circulations, hauteurs, réseaux), ce qui rend les travaux aussi coûteux qu'une construction neuve.

Concevoir des bâtiments réversibles dès l'origine pose aussi problème : cela revient à imaginer deux projets en un, avec des coûts d'études doublés, alors même que le marché du bureau est fragilisé.

Plutôt que viser une réversibilité absolue, il vaut mieux parler de flexibilité : éviter les typologies rigides comme celles des productions industrialisées des années 80 et intégrer quelques principes simples (planchers plus résistants, hauteurs adaptables...) permettant d'évoluer dans le temps à moindre coût. »

◀ Éric Novel

Président  
du Syndicat  
des Architectes  
du Rhône métropole

### « Assouplir, adopter ou supprimer les freins »

« Pour développer un immobilier réversible et régénératif, les règles d'urbanisme doivent évoluer. Les praticiens doivent être associés à leur élaboration.

La servitude de taille minimale de logement (STML), instaurée en 2023 dans certaines métropoles, freine les reconversions : nous demandons sa suppression ou son assouplissement.

Il faut adapter les PLU pour faciliter les surélévations (hauteur, prospect, stationnement) et rendre ces projets viables via des incitations fiscales et des règles de copropriété plus souples.

Objectif : un immobilier adaptable et régénératif, au service des territoires. »

Les géomètres  
-experts

►  
Union nationale  
des géomètres  
-experts



## Proposition n°9

# Faire du décret tertiaire une opportunité de réhabilitation

## L'ÉTAT DES LIEUX

Le parc tertiaire vieillit tandis que les pratiques évoluent avec le télétravail ou le flex office. De nombreux bâtiments restent vacants, parfois pendant plusieurs années. Le décret tertiaire, qui impose une réduction de la consommation énergétique, est souvent perçu comme une contrainte. Pourtant, il peut devenir un levier de valorisation si les règles sont mieux expliquées et si les travaux sont envisagés dans une logique d'investissement patrimonial.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

L'enjeu est de faire de la transition énergétique un levier d'attractivité pour transformer ces obligations en une double opportunité : lancer des opérations de rénovation contribuant au dynamisme de l'activité du secteur, favoriser la valorisation économique et la revalorisation patrimoniale des sites réhabilités.

- **Distinguer les surfaces créées des surfaces transformées pour simplifier les calculs réglementaires.**
- **Encourager toutes les rénovations, des plus ambitieuses aux plus modestes.**
- **Accompagner les acteurs pour qu'ils engagent les travaux.**

## Proposition n°9

# Faire du décret tertiaire une opportunité de réhabilitation

Loïc de Villard ►

Président  
FNAIM Entreprises

## « **Un moteur qui tire le marché vers le haut** »

« Lorsque le décret tertiaire est sorti, je l'ai d'abord considéré comme une contrainte de plus. En réalité, c'est un moteur qui tire le marché vers le haut, vers le plus performant, et crée du mouvement, c'est indispensable.

Tout son intérêt est de faire le lien entre obsolescence et valorisation, de faire prendre conscience que le risque climatique n'est pas seulement assurantiel mais aussi immobilier.»

## Pour mémoire

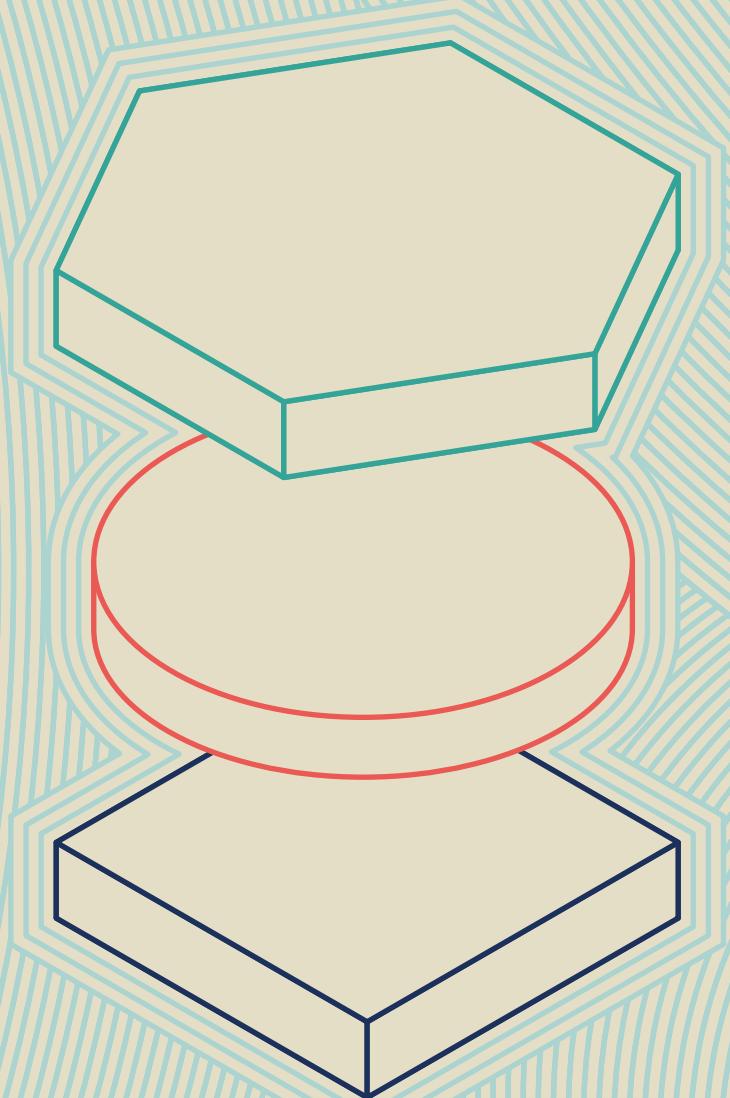
**Publié le 23 juillet 2019 et entré en vigueur peu après, le décret tertiaire découle de l'article 175 de la loi ÉLAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018.**

**Il fixe des obligations de réduction de la consommation d'énergie finale pour tous les bâtiments à usage tertiaire dont la surface est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.**

- **40 % d'ici à 2030 comparé à une année de référence entre 2010 et 2019**
- **50 % d'ici à 2040**
- **60 % d'ici à 2050**

**Le cadre opérationnel du décret est le dispositif « Éco Energie Tertiaire » qui engage chaque entreprise et collectivité concernée à entrer ses données annuelles sur la plateforme de l'ADEME OPERAT.**

## 13 PROPOSITIONS POUR UN FUTUR DURABLE



## Proposition n°10

# Préserver les zones d'activités et favoriser la mixité fonctionnelle

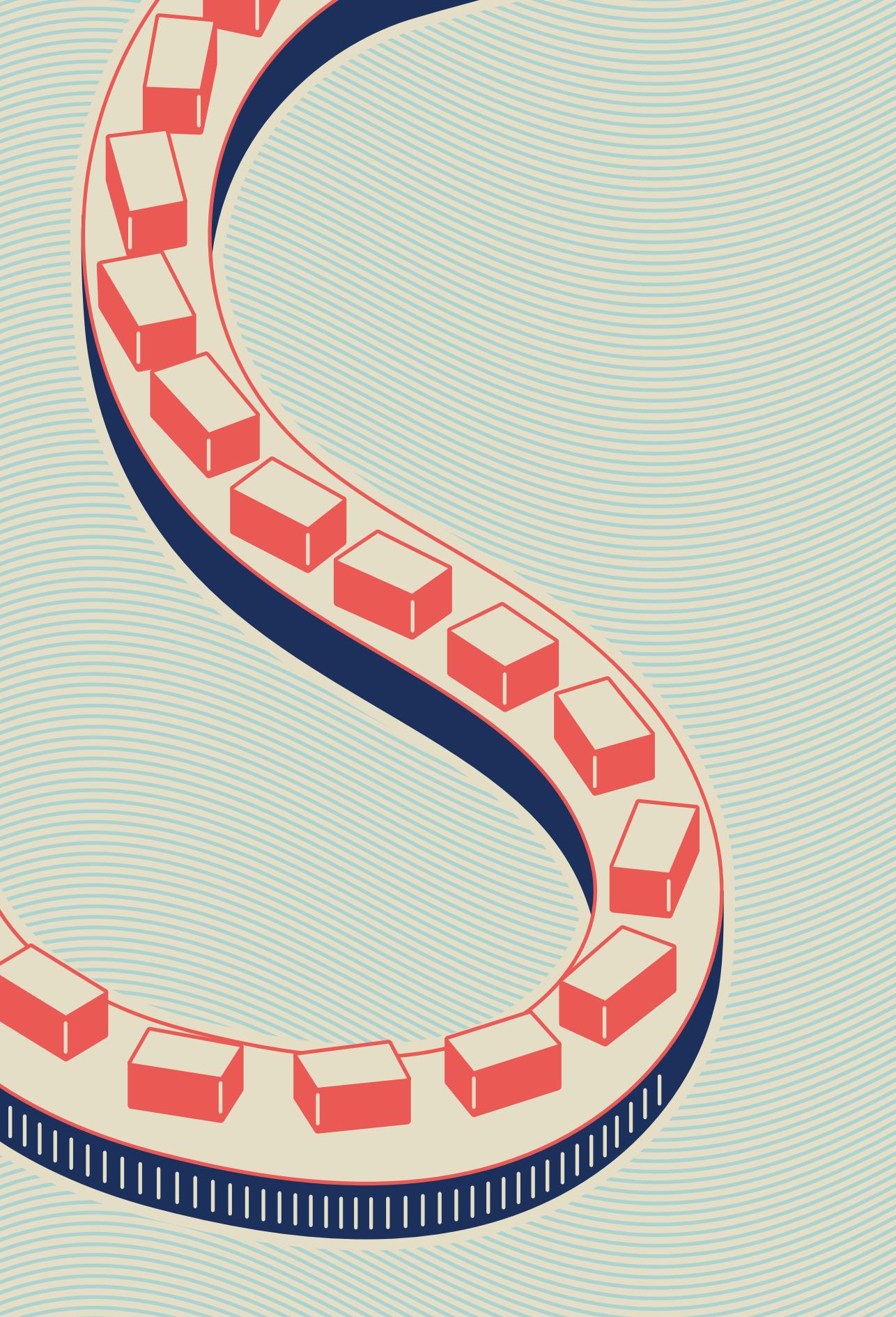
## L'ÉTAT DES LIEUX

Dans de nombreuses zones d'activités, les règles d'implantation sont devenues si strictes que certaines professions essentielles — artisans, réparateurs, centres de formation privés — ne trouvent plus d'espace pour s'installer. Des bâtiments restent vacants alors qu'ils pourraient accueillir des activités utiles au territoire. Pourtant, plusieurs expériences locales montrent qu'il est possible de combiner production, logement et services sans nuire à la qualité urbaine. Pour revitaliser ces zones, il faut y réinstaller des activités utiles au plus grand nombre en préservant des espaces productifs tout en développant des lieux mixtes — gage d'équilibre territorial et de dynamisme économique.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Pour retrouver cet équilibre, les collectivités doivent faire évoluer leurs règlements d'urbanisme :

- **Assouplir les activités autorisées pour permettre la cohabitation entre production, logement et commerce.**
- **Adapter les règlements qui bloquent certaines activités artisanales ou de formation.**
- **Développer des zones mixtes bien connectées aux transports.**
- **Accompagner la reconversion des bâtiments vacants vers de nouveaux usages.**



## Proposition n°11

# Articuler les projets de logement avec les politiques de mobilité

## L'ÉTAT DES LIEUX

La desserte en transports est devenue un critère essentiel dans le choix d'implantation des projets de logements. Pourtant, de nombreux programmes sont encore lancés sans corrélation avec les infrastructures existantes ou à venir. Aucune stratégie urbaine ne peut réussir sans une coordination étroite entre logement, mobilité et services publics. Ce constat répond au sens même de l'utilité publique : assurer à tous et toutes l'équité d'accès à leurs lieux de vie, de travail, d'études, de loisirs.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

Au service d'un quotidien plus fluide et plus facile pour tous les habitants, notamment ceux des zones périurbaines, l'enjeu est d'organiser une gouvernance partagée pour planifier ensemble logement, mobilité et services publics.

- **Renforcer la coordination entre Métropole, Région et communes.**
- **Créer des hubs intermodaux (train, bus, vélo) dès la conception des quartiers.**
- **Anticiper les besoins en parkings et transports collectifs.**

Bérengère Bouvier ▶

Présidente  
FPI Région  
lyonnaise

et Philippe Layec

Ex-Président  
FPI Région  
lyonnaise

### « La mobilité, un critère déterminant pour les projets urbains »

« Logement – Mobilité – Emploi sont liés. Les ambitions portées par Sytral Mobilités et la Région, avec l'accompagnement des aménageurs, sont pour nous un élément structurant de la réussite des projets immobiliers. C'est un cercle vertueux : les habitants recherchent une qualité et une facilité de desserte domicile-travail, qui bénéficient aussi aux entreprises qui peuvent recruter et fidéliser. »



## Proposition n°12

# Faire de l'entretien du patrimoine un axe prioritaire des politiques publiques

## L'ÉTAT DES LIEUX

Les opérations d'entretien — qu'il s'agisse de réseaux d'eau, d'assainissement ou d'ouvrages d'art — sont souvent repoussées au profit de projets neufs. Pourtant, retarder ces interventions entraîne des surcoûts importants et fragilise la résilience du territoire. Un réseau qui se dégrade coûte plus cher à réparer qu'à maintenir.

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

L'enjeu est de soutenir une vision patrimoniale ambitieuse, garante de la pérennité des infrastructures et des bâtiments. Et ainsi de positionner l'entretien préventif du patrimoine bâti et des infrastructures comme une priorité d'action et, en conséquence, de dépenses à affecter à ce poste.

- **Programmer des budgets d'entretien sur plusieurs années, au même titre que l'investissement.**
- **Inclure les réseaux invisibles (canalisations, ouvrages d'art) dans les plans de gestion prioritaires.**
- **Sensibiliser les élus à l'impact économique et environnemental d'un entretien préventif.**



C'est le taux de perte en eau potable acheminée dans le Rhône, soit 21,7 millions d'euros gaspillés chaque année.

## Proposition n°12

# Faire de l'entretien un axe prioritaire des politiques publiques

### **« Ne plus attendre d'être en stress hydrique pour réparer les réseaux »**

« Nous intervenons pour réparer les fuites, changer les conduites en mauvais état afin d'améliorer le rendement des réseaux, avoir un impact sur leur durabilité et assurer la continuité du service en eau potable. Cela représente 30 à 35 km par an mais reste en dessous de ce que nous devrions faire pour garantir partout des canalisations en bon état et l'assurance que tout le monde peut avoir de l'eau rapidement.

Dès que l'on est moins en tension, les priorités changent. Ce serait bien de ne plus attendre d'être en stress hydrique.

La Métropole réfléchit à d'autres moyens de captage, ce sont des sujets qui avancent mais nécessitent beaucoup d'études, donc du temps. Sans oublier les infiltrations des eaux usées, qui se voient encore moins et présentent en conséquence des risques de pollution plus élevés.

La gestion ou l'entretien des réseaux d'assainissement, eaux usées ou eaux pluviales, doit aussi rester une priorité en termes de gestion patrimoniale pour se prémunir de la pollution des nappes ou encore résister aux risques d'inondations. Nous sommes largement en-dessous des seuils acceptables de renouvellement de ces réseaux, ce qui rapidement provoquera de graves désordres. »

◀ Johann Fourrier

Président  
de la chambre  
syndicale  
de Canalisations  
BTP Rhône  
& Métropole

**« Une gestion patrimoniale raisonnée est essentielle. Il ne faut jamais oublier que l'entretien du patrimoine - ouvrages d'art, canalisations, routes... - coûte moins cher qu'une intervention curative. Ici comme ailleurs prévaut le principe de bon sens : mieux vaut prévenir plutôt que guérir. »**

▲ Oriane Viguier

Vice-Présidente  
Fédération BTP Rhône & Métropole

## 13 PROPOSITIONS POUR UN FUTUR DURABLE



## Proposition n°13

# Simplifier la commande publique et sécuriser les délais de paiement

## L'ÉTAT DES LIEUX

Les entreprises sont fragilisées à deux niveaux par les retards de paiement dans les marchés publics, qui créent un effet ciseau entre leurs obligations et leurs ressources : d'abord par le non-respect du délai de règlement à 30 jours, qui fragilise leurs trésoreries ; ensuite par les lourdes amendes qu'elles doivent verser à l'État en cas de contrôle si elles n'ont pas payé leurs sous-traitants dans les délais imposés par la réglementation. Il s'agit véritablement d'une situation d'urgence..

## QUELLES MESURES PROGRAMMATIQUES ?

L'enjeu est de parvenir à mettre en place des processus plus transparents et mieux partagés par les acteurs de manière à sécuriser les délais de paiement. Et plus largement, que les élus s'impliquent pour agir auprès des services de l'État, afin de raccourcir les délais de traitement grâce à un meilleur échange entre entreprises, donneurs d'ordres publics et payeurs.

- **Fluidifier les circuits administratifs de traitement des factures.**
- **Mettre en place des indicateurs de suivi des délais de paiement.**
- **Valoriser les collectivités exemplaires qui règlent dans les temps impartis ou prennent en charge les intérêts moratoires.**
- **Créer un observatoire départemental des délais de paiement pour objectiver les pratiques.**

## Proposition n°13

# Simplifier la commande publique et sécuriser les délais de paiement

Pascal Royer

Vice-Président  
BTP Rhône  
& Métropole

## « Beaucoup de nos entreprises sont en péril, il y a une vraie urgence à agir. »

« D'un côté, nos entreprises doivent respecter les délais de paiement vis-à-vis de leurs propres fournisseurs et sous-traitants. En cas de contrôle de l'Etat et de constat de non-respect de ces délais, les amendes sont très élevées. D'un autre côté, les marchés publics que nous traitons prévoient un règlement à trente jours de nos acomptes et factures. Depuis bientôt trois ans, nous constatons un allongement chronique de ce délai de paiement. Une facture doit passer par différents services de la collectivité pour être vérifiée, avant de parvenir au Trésorier-Payeuse de l'Etat. Ces étapes successives nécessitent bien plus que trente jours, jusqu'à soixante voire 90 et plus. Il existe une vraie urgence pour les services concernés à revoir leurs processus, qui mettent en péril beaucoup de nos entreprises. Nous attendons une implication forte des services des collectivités afin de faire évoluer leur fonctionnement, et de la part des élus une action forte auprès de l'Etat. »

## 13 PROPOSITIONS POUR UN FUTUR DURABLE

# La mesure-phare qui vous tient à cœur

## « Le stationnement de nos véhicules est un vrai sujet,

d'une part, en raison de la disparité des formules mises en places, de 275 à 700 euros pour les camionnettes selon les communes, d'autre part, du fait qu'elles soient réservées aux véhicules professionnels. Les coûts de stationnement explosent pour les déplacements effectués en véhicule de tourisme par l'encadrement.

Une « super mesure » serait l'uniformisation et la mise en place d'un forfait stationnement au niveau de l'agglomération

pour l'ensemble des professionnels, quels que soient leurs véhicules et leur statut. Un abonnement unique, annuel, valable sur la totalité du territoire pour l'ensemble des opérations de stationnement. »

### ▲ Eric Bouvard

Président

section Technique BTP Rhône & Métropole

Membre du bureau de l'UMGCCP

## « Il faut passer de la transition écologique à la transition foncière.

Le foncier doit être vu comme une ressource stratégique, non comme une variable d'ajustement. L'Ordre des géomètres-experts appelle à repenser l'ingénierie foncière, à définir juridiquement le sol en tenant compte de ses dimensions sociales, économiques et écologiques, et à abandonner une logique parcellaire ados-

sée sur des zonages comme c'est le cas dans les documents de planification au profit d'une approche territoriale systémique. »

### ▲ Les géomètres-experts

Union nationale des géomètres-experts

## « Beaucoup a été fait pour faire avancer la transition écologique, dans de nombreux domaines. Il faut préserver les acquis et surtout ne pas revenir en arrière. »

### ▲ Oriane Viguier

Vice-Présidente Fédération BTP Rhône & Métropole

**« Concernant la mobilité, nous avons besoin d'élus qui se parlent entre eux,** entre les différentes collectivités, la Métropole et la Région, qui fassent des compromis et avancent ensemble, nous avons besoin d'un travail trans-partisan pour le bien commun. C'est une question d'intérêt général, de se parler pour aboutir à quelque chose de constructif. »

▲ **Pascal Royer**

**Vice-Président Fédération BTP Rhône & Métropole**

**« Une mesure phare : arrêter de réglementer à outrance, notamment sur le volet thermique,**

pour revenir à des choses entendables. On nous demande des modèles que nous ne savons même pas analyser, on nous impose des contraintes réglementaires qui ne cessent de s'amplifier, tous les ans des réglementations thermiques viennent s'empiler, il faudrait vraiment arrêter ça et, au contraire, nous aider sur le coût constructif. »

▲ **Cécile Ferrara**

**Présidente de la Chambre de Construction Immobilière BTP Rhône & Métropole**



**« Nous sommes prêts à travailler sur des bâtiments plus vertueux,**

intégrant des matériaux biosourcés, du réemploi... mais il faut aussi que les collectivités jouent le jeu en acceptant de hiérarchiser les enjeux. Les discussions mises en place par la Métropole autour du référentiel Habitat Durable, qui va plus loin que la RE 2020, entraînent des contraintes supplémentaires qui ne sont acceptables que si elles ne se superposent pas avec d'autres règles contradictoires, comme une pro-

grammation complexe, ou des formes urbaines non compactes. Le rôle des élus est de fixer les priorités, en sachant que l'on ne peut pas tout demander : un référentiel sur l'habitat durable ET des failles, créneaux, redents... Il faut donc faire des compromis entre les exigences environnementales légitimes et les contraintes financières, techniques et esthétiques. »

▲ **Anne Canova**

**Directrice régionale CDC Habitat AURA - Banque des territoires**

## Le BTP, un employeur et un formateur de premier plan

- **68 % des ouvriers recrutés sans qualification initiale.**
- **Des emplois locaux et non délocalisables.**
- **Des parcours d'évolution rapides.**

## Ce que nous avons déjà accompli

### • Transition écologique

- **86 % de valorisation des déchets de chantier (performance nationale)**
- **Renouvellement massif des flottes de véhicules vers motorisations propres**
- **Création de la filière Terra BTP**

### • Économie circulaire

- **Plateformes de réemploi opérationnelles**
- **Chantiers pilotes (biosourcé, réemploi)**



**« Nous sommes  
un secteur qui agit.  
Nous avançons.  
Continuons ensemble  
pour 2026-2032. »**



**[btprhoneetmetropole.fr](http://btprhoneetmetropole.fr)**

**Fédération BTP Rhône et Métropole**  
**Maison du BTP – 23, Avenue Condorcet 69100 Villeurbanne**  
**Tél. : 04 72 44 15 00 – Mail : [infos@btprhone.fr](mailto:infos@btprhone.fr)**