

An aerial photograph of a French town, likely in the Burgundy region, featuring a prominent church with a dark dome and a spire. The town is surrounded by lush green trees and fields. A semi-transparent blue map of France is overlaid on the right side of the image, with the town's location highlighted in a darker shade of blue. The sky is a clear, bright blue.

# France

TERRE DE BÂTISSEURS



MUNICIPALES  
2026

## TABLE DES MATIÈRES

### LOGEMENT ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

<b>01.</b> Engager une analyse des besoins en logements au plus près des territoires .....	10
<b>02.</b> Poursuivre les engagements pris en matière de rénovation urbaine .....	12
<b>03.</b> Fixer les objectifs de sobriété foncière du ZAN de manière adaptée et raisonnée dans les territoires .....	13
<b>04.</b> Inscrire les acteurs du bâtiment et les opérateurs dans la définition des projets de territoire .....	16

### URBANISME

<b>05.</b> Faciliter la densification des espaces urbanisés, le recyclage des friches comme des bâtiments tertiaires et professionnels .....	20
<b>06.</b> Accélérer et fluidifier l'instruction des autorisations d'urbanisme .....	24
<b>07.</b> Limiter les surenchères de prescriptions dans les PLUI ou dans les chartes locales .....	26

### RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

<b>08.</b> Mettre en place une stratégie territoriale de la rénovation des bâtiments à l'échelle de la commune .....	30
<b>09.</b> Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les aides de l'État .....	32
<b>10.</b> Accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement .....	35
<b>11.</b> Accélérer la rénovation des écoles .....	36
<b>12.</b> Autoriser la publicité pour financer la rénovation énergétique .....	37

## ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- 13. Renforcer les solutions de collecte des déchets de proximité ..... 40
- 14. Favoriser l'économie circulaire dans les marchés publics de travaux ..... 42

## MARCHÉS PUBLICS LOCAUX

- 15. Respecter l'allotissement ..... 46
- 16. Autoriser les variantes ..... 47
- 17. Lutter contre les offres anormalement basses ..... 48
- 18. Tenir compte des variations de prix ..... 49
- 19. Augmenter le montant de l'avance ..... 50
- 20. Respecter les délais de paiement ..... 53
- 21. Limiter la sous-traitance dans les marchés de travaux ..... 54
- 22. Diminuer le montant de la retenue de garantie ..... 55

## FISCALITÉ LOCALE

- 23. Alléger la fiscalité de l'urbanisme ..... 58
- 24. Alléger et simplifier la fiscalité locale ..... 59

## VIE DE LA CITÉ ET SON ÉVOLUTION

- 25. Accompagner le maintien à domicile des seniors ..... 62
- 26. Faciliter l'accès au logement pour les alternants en entreprise  
en contractualisant avec les bailleurs publics ou privés ..... 65
- 27. Fluidifier la vie des chantiers durant les épisodes de canicule ..... 66
- 28. Innovation : intégrer les professionnels dans les réflexions liées  
au partage des données ..... 67

## OUTRE-MER : DES ENJEUX SPÉCIFIQUES

- 29. Adopter ou mettre à jour les politiques foncières territoriales ..... 70
- 30. Accélérer l'adaptation énergétique et environnementale  
des bâtiments communaux ..... 71

[www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS



MUNICIPALES  
2026



# Maires sans grues, maires battus !

**L**ongtemps, l'adage trompeur « Maires bâtisseurs, maires battus » sonnait aux oreilles des candidats comme une malédiction. En 2026, la FFB est convaincue que le logement et l'aménagement du territoire seront au cœur des enjeux municipaux. Ces questions ont pris une telle place dans la vie quotidienne de nos concitoyens qu'il est impossible de les passer sous silence.

**Une récente étude du ministère du Logement permet d'ailleurs de démontrer que le besoin en logements neufs resterait de l'ordre de 420 000 unités par an au cours de la prochaine décennie.**

Elle montre également que ce besoin concerne tout le territoire, à quelques exceptions près, dans l'Hexagone et en outre-mer. La rénovation-réhabilitation du parc existant est bien entendu indispensable, mais elle ne saurait répondre à elle seule à la demande grandissante de logements, liée à la démographie, à la décohabitation, à la mobilité, à l'arrivée de nouvelles populations et au traitement du

mal-logement. Il faut y ajouter l'impact de choix nationaux ou locaux en matière de réindustrialisation, d'essor économique et d'adaptation au changement climatique. Cette réponse doit aussi tenir compte des objectifs de sobriété foncière. Cependant, sans dénaturer l'ambition poursuivie, les professionnels de la construction appellent le législateur au pragmatisme dans la définition de certains paramètres du « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) afin de donner plus de souplesse aux choix des élus, confrontés à une demande localisée. Qui mieux qu'un maire pour apprécier le potentiel de développement de son territoire, comme ses limites ? Qui mieux que les professionnels du bâtiment – aménageurs, promoteurs et constructeurs – pour les accompagner, par leur expertise, dans la définition de leurs projets de territoire et leurs prises de décision ?

En matière de rénovation énergétique des logements, là encore, l'appui des décideurs locaux est essentiel : face à l'instabilité chronique des dispositifs nationaux, les incitations imaginées au niveau local apportent des garanties complémentaires à nos concitoyens et permettent de structurer un marché de proximité. D'autres sources

de financement doivent d'ailleurs être envisagées, comme le mécénat publicitaire sur les bâches de chantier.

**Tout doit être fait pour assurer la réhabilitation du parc bâti au cours des prochaines années. C'est un enjeu d'attractivité et de développement pour nos 35 000 communes.**

Si la question environnementale doit impérativement être prise en compte dans l'aménagement du territoire, elle doit l'être tout autant dans le déroulement des projets. De ce point de vue, notre fédération est très attachée à la valorisation et au recyclage des déchets de chantier. Le manque de déchetteries en nombre suffisant sur tout le territoire et l'échec actuel du dispositif de la REP bâtiment rendent aujourd'hui cet impératif difficile à mettre en œuvre. Il est pourtant crucial.

Le bâtiment est un secteur de proximité, le seul à compter au moins une entreprise dans 87 % des communes de France. C'est un atout qu'il convient de soutenir et d'encourager, notamment via les marchés publics locaux, en refusant les offres au rabais et en valorisant les entreprises qui recrutent de la main-d'œuvre locale et qui permettent de développer l'apprentissage. Le choix d'une fiscalité locale raisonnable et simplifiée, qui évite la surtaxation, est un autre moyen de préserver ce tissu entrepreneurial local.

Les artisans et entrepreneurs de bâtiment ont, de tout temps, été très impliqués dans la vie locale : ils sont souvent les premiers employeurs d'une commune, ceux qui offrent des parcours professionnels passionnants, ceux qui contribuent également à l'entretien et à la rénovation du patrimoine ancien, richesse de tant de territoires en France.

**Ces artisans et entrepreneurs de proximité sont des alliés objectifs des élus locaux : ils ont en partage une connaissance concrète de leur territoire et la volonté d'en faire le meilleur cadre de vie possible au service des habitants et des entreprises.**

À ce titre, ils souhaitent porter à la connaissance des candidats aux élections municipales de mars 2026 trente propositions pragmatiques. Trente propositions au service des maires bâtisseurs et aménageurs visionnaires de leur territoire.









# Logement et aménagement du territoire

## 01.

- › Engager une analyse des besoins en logements au plus près des territoires.

## 02.

- › Poursuivre les engagements pris en matière de rénovation urbaine.

## 03.

- › Fixer les objectifs de sobriété foncière du ZAN de manière adaptée et raisonnée dans les territoires.

## 04.

- › Inscrire les acteurs du bâtiment et les opérateurs dans la définition des projets de territoire.

# 01. Engager une analyse des besoins en logements au plus près des territoires

**L**e problème du logement est redevenu l'une des premières préoccupations des Français.

Les travaux dévoilés en juin dernier par le service statistique rattaché au ministère du Logement<sup>1</sup> révèlent des besoins en construction assez durablement élevés (environ 420 000 logements par an pour les dix prochaines années, selon la lecture de la FFB), sur une très large partie du territoire.

De plus, à la différence des exercices précédents, ces estimations s'avèrent localisées (aujourd'hui à la zone d'emploi, mais avec une adaptation en cours de l'outil Otelo pour descendre

à l'EPCI) sur tout le territoire (hors Mayotte) et intègrent le mal-logement (au sens de privation de logement en propre ou de conditions physiques de logement très dégradées).

La mise à disposition de ces travaux, qui constituent une base solide pour définir les diagnostics des différents documents de planification, doit permettre aux décideurs locaux d'ajuster ces documents programmatiques aux besoins identifiés pour les prochaines années.

1. SDES (2025), « Besoins en logements à horizon 2030, 2040 et 2050 », Béatrice Boutchenik et Guillaume Rateau, Collection Études, juin 2025.







**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

Les professionnels du bâtiment demandent que les futurs élus locaux actionnent, dès le début de leur mandat, les « clauses de revoyure » prévues dans leurs documents d'urbanisme pour, si nécessaire, adapter ces derniers aux nouvelles estimations des besoins en logement et aux projets de développement locaux (réindustrialisation, projet de centrale nucléaire...) susceptibles de les majorer.

À défaut, ou en cas d'écart trop important, la révision de ces documents d'urbanisme s'imposera. Afin d'assurer, voire de renforcer, leur cohérence, les professionnels du bâtiment militent alors pour la mise en place de PLUi-H (plans locaux d'urbanisme Intercommunaux - volet habitat).

## 02. Poursuivre les engagements pris en matière de rénovation urbaine

**L**e nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), lancé en 2014, arrive à échéance. Dans cette période charnière, les partenaires sociaux rappellent régulièrement qu'Action Logement a toujours tenu ses engagements en matière de financement.

**La transformation pérenne des quartiers relevant de la politique de la ville constitue, en effet, un enjeu fondamental. Tous les moyens doivent être mis en œuvre pour y parvenir.**

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS



**Compte tenu des masses financières engagées par les collectivités, les bailleurs HLM et les financeurs du programme, les professionnels du bâtiment demandent que les objectifs en matière de démolition, de réhabilitation et de mixité sociale soient tenus conformément aux conventions signées.**



# 03.

## 03. Fixer les objectifs de sobriété foncière du ZAN de manière adaptée et raisonnée dans les territoires

**L**e dispositif « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience de 2021, doit être intégré dans les PLUi avant février 2028. L'adaptation de cette évolution à chaque territoire est essentielle.

**Chaque commune doit pouvoir conduire, pour la période 2021-2031, une politique de gestion de son territoire permettant de répondre aux besoins en logements, en équipements et bâtiments publics, en commerces et locaux d'activité.**



## 03.

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS**Les professionnels  
du bâtiment plaident,  
à ce titre, pour →**

L'inclusion des opérateurs et constructeurs le plus en amont possible, lors de la concertation relative à la modification du PLUi.

L'utilisation exceptionnelle du sursis à statuer spécifique au dispositif ZAN, afin de ne pas aboutir à un gel complet des opérations d'aménagement et de construction sur le territoire pendant trois ans.

L'intégration de la trajectoire de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) pour la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021, sur la base des données locales fournies par les observatoires locaux (sans écart significatif avec les données de l'Observatoire national de l'artificialisation des sols).

La prise en compte de la garantie communale de consommation d'un hectare permettant aux communes de consommer des ENAF pour le développement du territoire, ou en mutualisant cette garantie avec d'autres, si elles le souhaitent.



## 04. Inscrire les acteurs du bâtiment et les opérateurs dans la définition des projets de territoire

Dans un contexte de besoins en logements durablement présents sur la quasi-totalité des zones d'emploi, l'adaptation ou la refonte des documents d'urbanisme se révélera indispensable pour nombre de collectivités. Il s'agit d'un simple enjeu d'acceptabilité globale, qui doit se traduire en projet partagé de territoire, en zone urbaine comme dans la ruralité.

**Dans un souci d'efficacité, il convient de s'appuyer au plus tôt sur l'expertise des constructeurs, promoteurs et aménageurs, acteurs phares du concret réel en la matière.**







**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## Les professionnels du bâtiment plaident pour →

Associer les organisations professionnelles représentatives des entreprises du bâtiment, constructeurs, promoteurs et aménageurs à la définition du projet de territoire, de son calendrier de mise en œuvre et de la stratégie foncière correspondante en début de mandat municipal.

Concier les opérateurs le plus en amont possible de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme.

Dès que l'occasion se présente, recaler sur des périodes identiques le calendrier des PLU/PLUi, PLH et PDU, afin d'améliorer leur opérationnalité et la satisfaction des objectifs définis.

# Urbanisme

## 05.

- Faciliter la densification des espaces urbanisés, le recyclage des friches comme des bâtiments tertiaires et professionnels.

## 06.

- Accélérer et fluidifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## 07.

- Limiter les surenchères de prescriptions dans les PLUi ou dans les chartes locales.







# 05.

## 05. Faciliter la densification des espaces urbanisés, le recyclage des friches comme des bâtiments tertiaires et professionnels

**L**es enjeux en matière de transition écologique et d'artificialisation des sols imposent de renforcer la densité au sein de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois, cette nécessité bien connue souffre souvent de blocages liés au refus, localement, des formes denses et parfois aussi d'une mauvaise connaissance des possibles.

Parallèlement, la reconquête du parc vide existant, des friches, mais aussi l'utilisation des dents creuses représentent des gisements intéressants pour répondre aux besoins. Cependant, les PLU/PLUi comportent souvent des prescriptions très contraignantes qui entravent la densification comme le recyclage des sols et bâtiments.





## Les professionnels du bâtiment plaident pour →

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

L'exploitation de l'ensemble des droits à construire prescrits par le PLU/PLUi pour la réalisation des projets d'aménagement et de construction.

La levée des freins à la densification (coefficient d'emprise au sol faible, nombre important de stationnements à réaliser dans les secteurs desservis par les transports en commun), y compris au sein des documents d'urbanisme et des cahiers des charges propres à chaque lotissement, via une modification concertée avec les colotis.



## **Les professionnels du bâtiment plaident pour** →

L'application généralisée des bonus de constructibilité, des dépassements de gabarit, de hauteur, de retrait, de distance ou des dérogations aux règles de stationnement en cas de reconquête de friches, de transformation de locaux non résidentiels en logements, de restructurations/réhabilitations lourdes, de constructions environnementalement exemplaires, par décision motivée de l'autorité compétente.

La promotion de la densification des entrées de ville et des quartiers d'habitat individuel existants en déployant, en partenariat avec les acteurs (aménageurs, géomètres-experts, constructeurs, bureaux d'études urbaines), des démarches de concertation avec les habitants.





**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

Le recours à des opérations d'aménagement développant différentes formes urbaines, types de logement, ainsi qu'une mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle (services, bureaux, commerce...), de façon à renforcer l'acceptabilité de la densification.



## 06. Accélérer et fluidifier l'instruction des autorisations d'urbanisme

**E**ntre préconcertation, concertation, préinstruction et instruction officielle, le temps de préparation et de validation des opérations s'est beaucoup allongé. Alors que le contexte connaît des évolutions de plus en plus rapides (conditions de crédit, aides et réglementations publiques très instables, chocs exogènes...), ce temps préalable et d'instruction pèse lourd et peut aller jusqu'à rendre le projet caduc.





**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## Les professionnels du bâtiment plaident pour →

La généralisation de la  
dématérialisation des instructions  
d'urbanisme.

L'optimisation des délais d'instruction  
réglementaires en délivrant les  
autorisations sans attendre la forclusion  
des délais et en leur associant  
les autorisations d'occupation de voirie  
pour la réalisation des chantiers.

La stricte limitation des demandes  
de pièces complémentaires  
à celles réglementairement prévues  
et une notification des incomplets  
sans attendre l'écoulement du délai  
d'un mois.

La suppression des procédures  
de préinstruction non réglementaires.

## 07. Limiter les surenchères de prescriptions dans les PLUi ou dans les chartes locales

**D**e nombreux PLUi imposent dans leur règlement des prescriptions qui vont au-delà des dispositions du Code de l'urbanisme, notamment concernant la qualité architecturale et paysagère, restreignant indirectement les hauteurs, volumes et gabarits, l'usage de certains matériaux (biosourcés, par exemple), la surface minimale des logements, le stationnement, les espaces verts de pleine terre.

Ces prescriptions excessives vont souvent à l'encontre des objectifs généraux régionaux de densification et de lutte contre la consommation d'espaces naturels fixés par les SRADDET ou, à l'échelle intercommunale, par les SCOT. En effet, les durcissements opérés par les PLUi par rapport au Code de l'urbanisme participent au renchérissement des coûts de construction, de réhabilitation et d'amé-

nagement et, ce faisant, limitent directement la densification nécessaire.

La crise que traverse le secteur du logement depuis ces dernières années impose aujourd'hui aux collectivités de limiter ces dispositions introduites par les rédacteurs des PLUi aggravant à l'excès les règles de construction.

Au surplus, trop de collectivités adoptent des chartes locales, dont l'objectif est notamment de fixer des prescriptions d'urbanisme surabondantes par rapport aux dispositions des PLUi en vigueur, notamment en matière de respect de l'environnement, de taille et de type de logement, de stationnement. Ces chartes visent parfois aussi à prescrire les conditions de cession de certains types de logements (clauses antispéculatives notamment).



**France**

TERRE DE BÂTISSEURS

Compte tenu de la raréfaction du foncier constructible et des objectifs nationaux de sobriété foncière, ces chartes locales, qui font d'ailleurs l'objet de censures régulières par les juridictions administratives, doivent être abandonnées.

En outre, des concertations doivent être organisées afin de garantir, par le dialogue avec les professionnels, des conditions économiques de vente de certains types de logements (accession à prix maîtrisés, logements locatifs sociaux et intermédiaires vendus en VEFA par les promoteurs immobiliers aux bailleurs sociaux) conformes à la mise sur le marché de logements libres abordables, en accession comme en locatif.

# Rénovation énergétique

## 08.

- Mettre en place une stratégie territoriale de rénovation des bâtiments à l'échelle de la commune.

## 09.

- Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les aides de l'État.

## 10.

- Accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement.

## 11.

- Accélérer la rénovation des écoles.

## 12.

- Autoriser la publicité pour financer la rénovation énergétique.









## 08. Mettre en place une stratégie territoriale de rénovation des bâtiments à l'échelle de la commune

**L**a réussite de la massification des projets de rénovation passera par une mobilisation forte des territoires. La FFB appelle les communes à s'appuyer sur les outils de diagnostic et d'observation existants – tels que GO-RENOVE, développé par le CSTB<sup>2</sup>, ou l'observatoire DPE piloté par l'Ademe – afin de mieux identifier les logements les plus économes et d'orienter les actions locales de rénovation. En exploitant ces données à une échelle fine (quartier, îlot, rue), les collectivités peuvent élaborer de véritables stratégies territoriales de

rénovation, coordonnées avec les opérateurs France Renov' et les entreprises locales du bâtiment.

**Cette approche ciblée permettrait de concentrer les moyens publics sur les passoires thermiques et d'atteindre plus rapidement les objectifs de performance énergétique fixés par la loi Climat et Résilience.**

2. Centre scientifique et technique du bâtiment.





**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## Les professionnels du bâtiment encouragent



également les maires à associer les fédérations professionnelles dans l'interprétation de ces données et la planification des interventions, afin d'assurer la pertinence technique, la mobilisation des entreprises locales et la cohérence des actions menées sur le terrain.

## 09. Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les aides de l'État

**E**n s'appuyant sur le réseau France Renov' et la distribution des aides publiques, les maires peuvent détecter les situations de précarité énergétique, cofinancer les restes à charge et orienter les habitants vers les entreprises locales qualifiées RGE.

**Une politique territoriale volontariste permet à la fois de réduire les émissions, de revitaliser le parc ancien et de soutenir l'emploi local.**







**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## **Les professionnels du bâtiment appellent →**

à la mobilisation des collectivités locales en faveur de la lutte contre la précarité énergétique.

Cela passe par la participation à la détection de telles situations, mais aussi par un accompagnement individuel ou collectif personnalisé, opérationnel et financier des opérations, de façon à réduire fortement l'investissement direct de ces ménages.

Il sera important d'intégrer la question des ressources des ménages et pour certains, mettre en place des subventions ou dispositifs permettant un réel effet levier.



## **Les professionnels du bâtiment appellent les communes à jouer un rôle pivot dans l'accompagnement des habitants vers la rénovation énergétique responsable en →**



Mettant en avant les entreprises RGE du territoire.

Encourageant les rénovations globales performantes, notamment dans le cadre des OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat) et des PLH (programmes locaux de l'habitat).

Soutenant ou créant des espaces locaux de conseil, en lien avec France Rénov' ou les intercommunalités, pour informer, orienter et aider à monter les dossiers d'aide.

Luttant activement contre le démarchage frauduleux, en créant des campagnes d'information locales et en facilitant le signalement des abus.

# 10.

## 10. Accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement

**L**es particuliers restent souvent désorientés face à la multitude d'aides, d'obligations et d'acteurs impliqués dans la rénovation énergétique. Le dispositif France Rénov', lancé en 2022, a permis d'unifier l'accès à l'information, mais il demeure parfois trop éloigné du terrain dans de nombreuses communes. Or une rénovation

réussie, performante et durable repose sur un accompagnement de proximité et sur le recours à des professionnels qualifiés. Parallèlement, le marché est fragilisé par la prolifération de pratiques frauduleuses : démarchage abusif, travaux non conformes, usurpation... Ces dérives nuisent à la confiance des ménages et à l'image du secteur.





# 11

## 11. Accélérer la rénovation des écoles

**I**l est impératif de rénover et d'adapter au changement climatique le parc des bâtiments scolaires et d'enseignement. Cela est vrai, en particulier, pour les 43 000 écoles publiques, propriété des communes. Des communes qui, dans 60 % des cas, ont moins de 10 000 habitants.

À cette fin, la Banque des territoires a mis en place le plan ÉduRénov' qui, depuis mai 2023, a accompagné le projet de près de 4 000 écoles ou groupes scolaires. Il aide au montage des projets, peut proposer du financement d'ingénierie et des prêts bonifiés pour la réalisation des travaux. La transformation de ces projets en chantiers effectifs commence véritablement depuis quelques mois.

**Les professionnels du bâtiment soulignent l'urgence qu'il y a à engager une véritable accélération du nombre de ces projets. Il en va des conditions d'apprentissage d'enfants qui entament leur parcours scolaire. Partenaires d'ÉduRénov', les fédérations locales du bâtiment peuvent accompagner les collectivités et les mettre en relation avec ce programme.**



12.

## 12. Autoriser la publicité pour financer la rénovation énergétique

**D**epuis la loi Grenelle II, les bâches publicitaires sur échafaudage sont autorisées de façon encadrée. Toutefois, de nombreuses communes adoptent des règles plus restrictives, voire interdisent la publicité sur les bâches de chantier, via leur règlement local de publicité. En pratique, ces bâches publicitaires sont donc peu utilisées, alors qu'elles pourraient générer des revenus importants permettant de financer des travaux de rénovation énergétique. À titre d'exemple, la publicité autorisée lors de travaux sur les monuments historiques permet d'assurer 40 % à 100 % des chantiers de restauration dans un contexte de raréfaction des crédits alloués aux directions régionales des affaires culturelles.

**Les professionnels du bâtiment appellent les communes à lever les freins à la publicité sur les bâches de chantier figurant dans leur règlement local de publicité et à autoriser l'installation de ces dispositifs afin de**

**favoriser la rénovation des bâtiments, à l'heure où les pouvoirs publics appellent à lutter contre les passoires thermiques.**



# Économie circulaire

**13.**

➤ Renforcer les solutions de collecte des déchets de proximité.

**14.**

➤ Favoriser l'économie circulaire dans les marchés publics de travaux.







# 13.

## 13. Renforcer les solutions de collecte des déchets de proximité

**L**e secteur du bâtiment produit annuellement environ 46 millions de tonnes de déchets, dont 75 % de déchets inertes (béton, tuiles, briques...), 23 % de déchets non dangereux (plâtre, bois, plastiques...) et 2 % de déchets dangereux (exemple : amiante). Le maillage en points de collecte et centres de traitement pour les déchets du BTP reste aujourd'hui insuffisant sur le territoire français, notamment en milieu rural. La mise en place

de la responsabilité élargie du producteur (REP) pour le bâtiment, censée apporter des solutions pour améliorer la gestion des déchets du secteur, a conduit à la fermeture de nombreuses déchetteries publiques aux professionnels, sans qu'il soit toujours assuré que des solutions privées opérationnelles sont disponibles à proximité. Les artisans et entreprises se retrouvent alors sans solution.







**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

Les professionnels du bâtiment préconisent des solutions à proximité des chantiers pour l'implantation de ces installations de collecte, de regroupement, de tri, de valorisation ou, à défaut, d'enfouissement des déchets du BTP (situation dans un rayon de 15 à 20 km, au maximum, des chantiers, 20 minutes de trajet en zone urbaine dense).

Ils demandent que les documents d'urbanisme prévoient systématiquement l'implantation de zones dédiées aux activités de regroupement, de tri, de transformation des matières, de recyclage et autres traitements des déchets, en cohérence avec les préconisations des plans régionaux de prévention et de gestion des déchets.



# 14.

## 14. Favoriser l'économie circulaire dans les marchés publics de travaux

**L**a prévention et la gestion des déchets de chantier doivent être anticipées en amont des travaux, dès l'étape du cahier des clauses techniques particulières (CCTP), dans lequel il convient d'explicitier les attendus et les coûts. La maîtrise d'ouvrage, et en premier lieu la maîtrise d'ouvrage publique dans son devoir d'exemplarité, doit prendre en compte le traitement des déchets et les coûts associés, sinon sa responsabilité serait engagée.

**Il n'y a pas de solution idéale pour intégrer la gestion des déchets dans les marchés de travaux : il faut adapter la solution au contexte du marché (taille du marché, localisation du chantier, espace disponible sur le chantier, etc.).**





**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## **Les professionnels du bâtiment demandent →**

que le coût de la gestion des déchets soit mentionné explicitement dans les marchés publics. Il est important de rappeler que même si la REP PMCB est en place depuis 2023, elle est loin d'être opérationnelle à ce jour et ne prend pas en charge tous les coûts de gestion des déchets.

Ils plaident, par ailleurs, pour que les matériaux recyclés, recyclables ou valorisables soient privilégiés dans les marchés publics. De plus, si des prescriptions en lien avec le réemploi des matériaux sont envisagées, il est essentiel que la maîtrise d'ouvrage s'assure en amont de la disponibilité du gisement à réemployer ou des solutions de réemploi présentes sur le territoire, qui varient aujourd'hui fortement selon les matériaux et la localisation des chantiers.





## Marchés publics locaux

**15.**

› Respecter l'allotissement.

**16.**

› Autoriser les variantes.

**17.**

› Lutter contre les offres anormalement basses.

**18.**

› Tenir compte des variations de prix.

**19.**

› Augmenter le montant de l'avance.

**20.**

› Respecter les délais de paiement.

**21.**

› Limiter la sous-traitance dans les marchés de travaux.

**22.**

› Diminuer le montant de la retenue de garantie.

# 15

## 15. Respecter l'allotissement

**D**ans les marchés de travaux, l'allotissement (c'est-à-dire le choix des entreprises lot par lot) est particulièrement favorable aux PME. Ce mode de dévolution des marchés, qui est la règle dans les marchés publics, leur facilite en effet l'accès à la commande publique.

Toutefois, par dérogation à ce principe, le maître d'ouvrage peut passer un marché global s'il considère qu'il n'est pas en mesure d'assurer lui-même des missions d'organisation, de pilotage et de coordination, ou si la dévolution en lots séparés est de nature à restreindre la concurrence ou risque de rendre techniquement difficile ou financièrement

plus coûteuse l'exécution des prestations. Dans ce cas, il motive ce choix en droit et en fait dans les documents de la consultation.

**Les professionnels du bâtiment demandent que soient privilégiés les marchés en lots séparés, afin de respecter le Code de la commande publique, et l'accès des PME et TPE à ces marchés, les marchés globaux devant rester exceptionnels.**



# 16. Autoriser les variantes

**D**ans les marchés publics locaux, il convient de proposer aux entreprises de présenter des variantes, c'est-à-dire une offre alternative aussi performante que la solution décrite initialement par le maître d'ouvrage, lors de la consultation. Cela présente de nombreux avantages : stimuler la concurrence et le développement de solutions nouvelles, innovantes ou durables. Elles sont donc un outil important à la disposition du maître d'ouvrage.

**Les professionnels du bâtiment demandent que les maîtres d'ouvrage utilisent plus systématiquement la possibilité d'autoriser, dans les documents de la consultation, la présentation par les candidats d'une offre comportant des variantes.**





# 17

## 17. Lutter contre les offres anormalement basses

**L**e choix par les donneurs d'ordre d'offres anormalement basses a des conséquences désastreuses pour les entreprises de bâtiment comme pour les maîtres de l'ouvrage : prestations médiocres, concurrence faussée au détriment des entreprises offrant des prestations de qualité, accroissement des contentieux liés à l'exécution des marchés, augmentation de la sinistralité, renchérissement à terme de l'assurance construction, mise au chômage des salariés des entreprises, prix de référence faussés pour les consultations suivantes, etc.

**Les professionnels du bâtiment rappellent la nécessité de lutter contre les OAB en marchés publics. Aussi, après avoir identifié les offres susceptibles d'être anormalement basses (y compris pour les prestations sous-traitées), l'acheteur doit demander des explications à leurs auteurs et en apprécier la pertinence, avant de prendre une décision d'admission ou de rejet.**



# 18.

## 18. Tenir compte des variations de prix

**L**e cahier des clauses particulières de la commande publique impose la révision des prix dans deux cas : le premier, lorsque les parties sont exposées à des aléas majeurs du fait de l'évolution des conditions économiques, le second pour les marchés de plus de trois mois qui comportent une part importante de matériaux.

Par ailleurs, s'agissant des marchés conclus à prix ferme, les prix doivent être actualisés si un délai supérieur

à trois mois s'écoule entre la date à laquelle le soumissionnaire a fixé son prix dans l'offre et la date de début d'exécution des prestations.

Le fait, pour les maîtres d'ouvrage publics, de ne pas prévoir la révision ou l'actualisation de prix obligatoires constitue un manquement aux obligations de publicité et de mise en concurrence susceptible d'entraîner l'annulation de la procédure de passation.

**Les professionnels  
du bâtiment  
demandent  
une exacte  
application  
des textes** →

La généralisation de la dématérialisation des instructions d'urbanisme.

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

Inclure, pour tous les marchés dont la durée d'exécution est supérieure à trois mois, une formule de révision des prix, représentative des différentes composantes du coût des prestations et de leurs facteurs d'évolution, et sans neutralisation (partie fixe).

# 19.

## Augmenter le montant de l'avance

**L'**avance, c'est-à-dire le versement d'une partie du montant d'un marché public au titulaire avant tout commencement d'exécution de ses prestations, est obligatoire lorsque le montant initial du marché est supérieur à 50 000 euros hors taxes et le délai d'exécution supérieur à deux mois.

Lorsque le titulaire du marché public ou son sous-traitant admis au paiement direct est une PME, le taux minimal de l'avance est de :

- 10 % pour les marchés publics passés par les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements, dont les dépenses réelles de fonctionnement constatées dans le compte de gestion du budget principal au titre de l'avant-dernier exercice clos sont supérieures à 60 millions d'euros ;
  - 5 % pour les marchés publics passés avec les autres acheteurs publics.
- L'acheteur peut décider de porter le taux de l'avance au-delà de 30 % du montant du marché.







**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## Les professionnels du bâtiment demandent



D'augmenter  
le montant de l'avance  
à 20 % ou 30 %  
pour tous les marchés.

De ne pas exiger  
des entreprises  
titulaires la constitution  
d'une garantie  
à première demande  
lorsque le montant  
de l'avance est inférieur  
ou égal à 30 % du  
montant du marché.



**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

## Les professionnels du bâtiment demandent →

Que les situations de travaux soient payées à 100 % lorsque la retenue de garantie a été cautionnée ou qu'une garantie à première demande ou une caution personnelle et solidaire a été délivrée, pour améliorer fortement la trésorerie des entreprises.

Que soient appliquées systématiquement les pénalités aux maîtres d'œuvre qui ne respectent pas le délai de sept jours prévus à l'article 12.2.2 du CCAG-Travaux 2021 pour émettre un état d'acompte mensuel, en les empêchant de facturer eux-mêmes le maître d'ouvrage.

Que soient payés systématiquement aux entreprises les intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire de 40 euros.

## 20. Respecter les délais de paiement

**E**n pratique, les délais de paiement des entreprises sont beaucoup trop longs, qui plus est dans un contexte de ralentissement économique.

Il en résulte des tensions sur la trésorerie des entreprises, notamment des TPE et des PME.

Or de plus en plus de maîtres d'ouvrage limitent, par une disposition du cahier des clauses administratives particulières (CCAP), le paiement des sommes dues aux entreprises à 95 %, malgré le remplacement de leur retenue de garantie par une caution bancaire ou garantie à première demande.





# 21. Limiter la sous-traitance dans les marchés de travaux

**U**ne entreprise titulaire d'un lot peut décider de confier l'exécution de certaines parties de son marché à un ou plusieurs sous-traitants. Le maître d'ouvrage peut exiger l'exécution de certaines tâches essentielles du marché par le titulaire lui-même. Cette disposition est rarement mise en œuvre, la plupart des maîtres d'ouvrage se préoccupant avant tout d'obtenir la meilleure offre de la part des entreprises candidates aux marchés. Dans les marchés de travaux, la technicité des travaux est la principale justification du recours à la sous-traitance, mais celle-ci peut également se justifier pour des raisons de capacité. Chaque sous-traitant dispose à son tour de la faculté de sous-traiter, ce qui explique la cascade de sous-traitance, qui peut se justifier pour les mêmes raisons, mais peut aussi conduire à des pratiques de travail illégal.

La sous-traitance motivée par le recours à une entreprise plus spécialisée ou en raison d'une surcharge de travail conduit rarement à plus de deux ou trois rangs de sous-traitance.

Lorsque des sous-traitants interviennent au rang quatre ou cinq, dans les faits, leur intervention ne sera pas déclarée au maître d'ouvrage, en infraction avec les textes précités. Cette

sous-traitance irrégulière est fréquemment source de travail illégal. Afin de lutter contre cette situation, une limitation de la sous-traitance en cascade est nécessaire, avec une différence selon le type de dévolution des marchés.

**Les professionnels du bâtiment demandent que la sous-traitance en cascade soit limitée au second rang pour les marchés de travaux en lots séparés et au troisième rang pour les marchés non allotés.**



## 22. Diminuer le montant de la retenue de garantie

**L**orsque le marché public prévoit une retenue de garantie de 5 % du montant du marché, l'article R. 2191-42 du CCP indique que « les établissements ayant accordé leur caution ou leur garantie à première demande sont libérés un mois au plus tard après l'expiration du délai de garantie ».

Cela constitue une charge importante pour les entreprises répondant à un

marché public. De plus, ce montant de 5 % du montant du marché, libérable dans un délai d'un an et trente jours, est bien souvent supérieur à la marge de l'entreprise sur le marché exécuté.

Enfin, cette retenue de garantie ne peut être payée au titulaire du marché par le comptable public que si le maître d'ouvrage l'a mandatée.

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

**Les  
professionnels  
du bâtiment  
demandent →**

De diminuer le montant de la retenue de garantie de 5 % à 3 % dans les documents de la consultation.

De libérer le solde de cette retenue de garantie dans le délai d'un an en supprimant le délai de trente jours.

De prévoir une obligation d'alerte du maître d'ouvrage par le comptable public pour le mandatement de cette retenue de garantie.

# Fiscalité locale

**23.**

➤ Alléger la fiscalité de l'urbanisme.

**24.**

➤ Alléger et simplifier  
la fiscalité locale.







## 23. Alléger la fiscalité de l'urbanisme

**L**es ponctions fiscales, et en particulier la taxe d'aménagement, grèvent de façon excessive les projets de construction, à l'heure où les pouvoirs publics cherchent à faire baisser leur coût, afin de favoriser la création de logements. Cette taxe s'est envolée de plus de 22 % entre 2021 et 2025 par la seule application des règles légales encadrant sa revalorisation. Par ailleurs, des évolutions récentes permettent aux collectivités locales (communes ou EPCI) de majorer le taux jusqu'à 20 % sans affectation au financement des équipements publics, alors que précédemment il était limité à un plafond de 5 %. Enfin, alors que les transformations de bureaux en logements permettent de lutter contre l'étalement urbain, ces opérations lourdes financièrement, jusqu'à présent exonérées, tombent désormais dans le champ de cette taxe. Les collectivités locales sont seules compétentes pour fixer le taux d'imposition et des exonérations de cette taxe. Or certaines municipalités votent des taux d'imposition élevés dans des secteurs qui ne nécessitent pas la réalisation d'équipements publics importants.

**Les professionnels du bâtiment demandent un arrêt du processus d'augmentation de cette**

**taxe. Ils incitent les élus locaux à fixer des taux adaptés aux besoins réels en équipements publics. Par ailleurs, elle leur enjoint de prendre, comme le permet le Code de l'urbanisme, des délibérations exonérant de taxe d'aménagement certaines catégories de constructions.**



## 24. Alléger et simplifier la fiscalité locale

**L**a fiscalité locale est souvent montrée du doigt pour son coût, sa complexité et les inégalités qu'elle génère. De ce point de vue, les tentatives de transformation des ateliers des artisans et des PME en établissement industriel aboutissent à de véritables aberrations économiques. Nombre de TPE et de PME ont vu, en effet, la cotisation foncière des entreprises (CFE) comme la taxe foncière augmenter considérablement.

**Les professionnels du bâtiment militent pour une exclusion pure et simple des ateliers des entreprises du bâtiment de la notion d'établissement industriel, seule à même de maintenir une production et un savoir-faire local**

**ainsi que des emplois sur tout le territoire. Le bâtiment ne doit pas être la victime collatérale de la réforme des finances locales. Par ailleurs, les professionnels du bâtiment demandent que la CFE applicable aux artisans soit fixée uniformément sur le territoire de façon forfaitaire en fonction du chiffre d'affaires. Ainsi, il n'existerait plus de distorsion selon l'implantation géographique de l'entreprise, et la valeur locative minimale, à l'origine des problèmes, serait supprimée.**







# Vie de la cité et son évolution

## 25.

➤ Accompagner le maintien à domicile des seniors.

## 26.

➤ Faciliter l'accès au logement pour les alternants en entreprise en contractualisant avec les bailleurs publics ou privés.

## 27.

➤ Fluidifier la vie des chantiers durant les épisodes de canicule.

## 28.

➤ Innovation : intégrer les professionnels dans les réflexions liées au partage des données.



## 25. Accompagner le maintien à domicile des seniors

**A**vec le vieillissement de la population, il devient urgent d'adapter nos logements afin de favoriser l'autonomie et le confort des habitants, tout en évitant les risques de chute ou d'accident domestique. En encourageant ces aménagements, MaPrimeAdapt' a commencé à contribuer à préserver l'indépendance des seniors, à réduire leur dépendance et à leur offrir un cadre de vie adapté

à leurs besoins spécifiques. Cette aide reste cependant trop restrictive, car limitée aux foyers très modestes et modestes, qui ont d'autres préoccupations de survie. Les communes doivent investir dans l'adaptation des logements, car c'est aussi agir pour la sécurité, la santé et le bien-être de nos aînés, tout en favorisant un aménagement durable et inclusif de notre habitat collectif.







**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

Les professionnels  
du bâtiment  
plaident pour que  
les exécutifs locaux  
participent au  
financement du  
reste à charge pour  
les travaux aidés  
via MaPrimeAdapt'.  
La FFB souligne  
l'urgence qu'il y a  
à engager  
un véritable  
accompagnement  
des seniors  
afin qu'ils restent  
à domicile dans leur  
commune. L'actuel  
dispositif d'aide  
financière  
est insuffisant.

- Les professionnels du bâtiment demandent que les futurs édiles actionnent, dès le début de leur mandat et via l'intercommunalité, des travaux de diagnostic et de concertation sur le sujet de l'accès au logement en associant les différentes structures de formation présentes sur le territoire et les bailleurs sociaux potentiellement partenaires.



- Les professionnels du bâtiment militent pour la mise en œuvre et l'animation d'une politique spécifique pour l'accueil des jeunes, futurs salariés qualifiés du tissu économique local, afin de garantir un maillage de formation complet et homogène répondant aux besoins des entreprises, qui forment et qui recrutent quelle que soit leur implantation géographique.

## 26. Faciliter l'accès au logement pour les alternants en entreprise en contractualisant avec les bailleurs publics ou privés

**L**a profession du bâtiment compte 170 000 jeunes en formation, dont 100 000 sont en contrat d'apprentissage, répartis sur tout le territoire. Pour les jeunes en voie scolaire, souvent mineurs et résidant notamment en zone rurale, il est souvent nécessaire de disposer d'un logement à proximité du lieu de formation. De même, pour les apprentis, qui ont majoritairement moins de 18 ans dans le bâtiment, l'hébergement à proximité évite les déplacements contraignants. La capacité de se loger est aussi un facteur clé d'attractivité pour les familles qui confient leurs enfants aux centres de formation. Une part importante des centres de formation (CFA ou lycées professionnels) est répartie sur l'ensemble du territoire national, à l'image de la répartition des entreprises de notre secteur. La mise en

place d'internats, souvent nécessaire, est un défi pour les structures. En effet, c'est un poste financier fréquemment déficitaire, en raison notamment des coûts d'entretien et de mise en norme des locaux. Il faut ajouter, pour les mineurs, un nécessaire accompagnement qui augmente les coûts.

La nouvelle résidence à vocation d'emploi introduite par la loi de simplification du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur en novembre 2025, pourrait être saisie favorablement par les communes et les bailleurs sociaux ou privés, comme nouvel outil facilitateur dans les territoires de logement abordable et temporaire à destination des personnes en formation ou en apprentissage.



## 27. Fluidifier la vie des chantiers durant les épisodes de canicule

**L**es épisodes de canicule estivale, récurrents chaque année, bloquent l'avancement des chantiers. Bien qu'ils ne puissent être anticipés longtemps à l'avance, leur caractère aujourd'hui répétitif nécessiterait que les communes prévoient chaque année, dès le début de la période estivale, un aménagement quasi automatique des horaires de chantier entre la mi-juillet et fin août. En effet, certaines communes prennent parfois de telles mesures par arrêté, uniquement pour une semaine le plus

souvent, et en cas de prolongation de la canicule, les chantiers se retrouvent bloqués jusqu'au prochain arrêté.

**Les professionnels du bâtiment plaident pour qu'en prévision des épisodes caniculaires, les arrêtés municipaux soient pris dès le début de la période estivale, autorisant l'aménagement des horaires de chantier de la mi-juillet à la fin août.**



## 28

## 28. Innovation : intégrer les professionnels dans les réflexions liées au partage des données

**D**e plus en plus de collectivités mettent à disposition des données en open data. Parallèlement, elles déploient des outils utilisant des technologies d'intelligence artificielle en amont des projets pour faciliter leur configuration (approche paramétrique) et en aval pour la gestion patrimoniale des biens construits.

Par ailleurs, des bases de données nationales sont progressivement mises en place pour faciliter la réalisation des diagnostics urbains, anticiper l'évolution des territoires et optimiser les plans de rénovation des équipements publics (données bâtimentaires, données géographiques, données sur les sols et sous-sols...).

L'apparition de ces outils oblige ainsi chaque acteur à se poser de nouvelles questions en matière de partage comme de valorisation de données, les modèles économiques et opérationnels méritant d'être précisés.

**Compte tenu de ces enjeux et des sujets de souveraineté à l'échelle européenne,**

**les professionnels du bâtiment, qui constituent un maillon essentiel de l'acte de construire, demandent d'être associés aux réflexions et travaux qu'engagent les collectivités en matière de partage de données.**



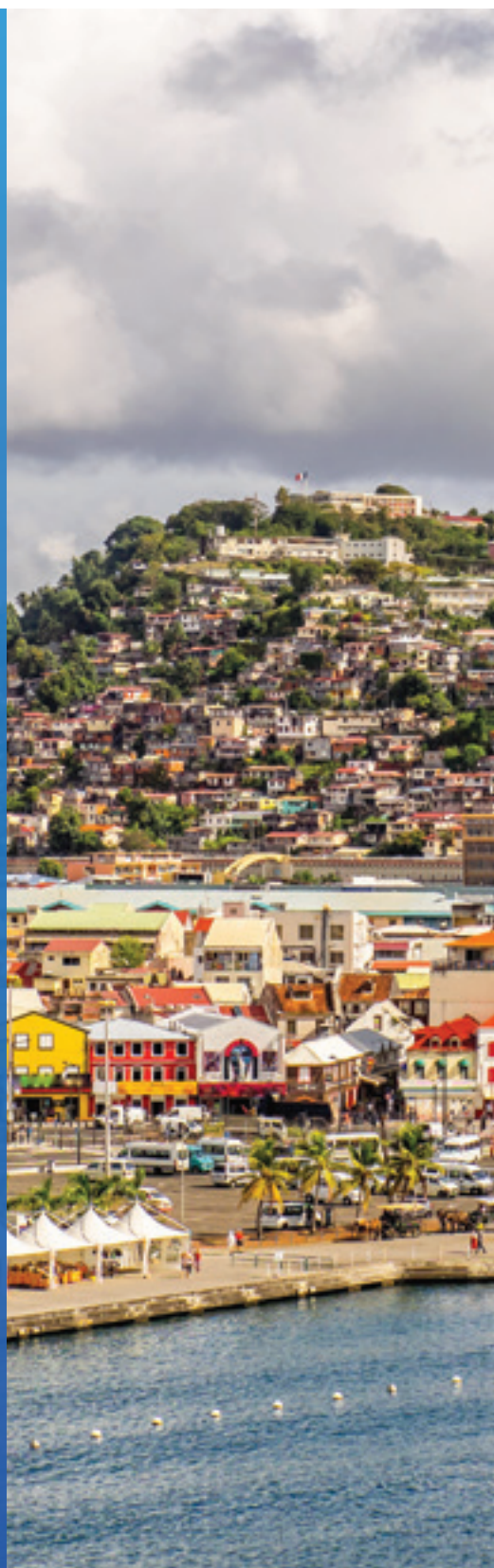
# Outre-mer : des enjeux spécifiques

**29.**

› Adopter ou mettre à jour  
les politiques foncières territoriales.

**30.**

› Accélérer l'adaptation énergétique  
et environnementale des bâtiments  
communaux.







# 29. Adopter ou mettre à jour les politiques foncières territoriales

**D**ans l'Hexagone et en outre-mer, le développement économique et la réponse aux besoins en logements passent par la mise en place de véritables stratégies foncières. La diversité des situations ultramarines impose un travail très fin au niveau local. Parmi les pistes à développer, on peut citer : l'accélération de la mise à disposition des fonciers aménagés en Guyane, la nécessité de répondre aux enjeux d'indivision en Martinique afin d'éviter le délabrement des immeubles concernés, la mise en œuvre des procédures permettant la mobilisation des friches foncières (procédures d'abandon manifeste, arrêtés de péril...), la prise en compte des enjeux en matière d'assainissement et le renforcement de l'acceptabilité de logements sociaux partout.

La priorisation des axes de travail doit être définie sous l'égide de l'État et des collectivités concernées. La stratégie foncière constitue le premier pilier pour construire la déclinaison opérationnelle des futurs projets, intégrant les besoins en formation et la structuration des compétences.



**Les professionnels du bâtiment demandent que les entreprises du BTP soient associées à ces réflexions dès le début, car elles concernent toute la chaîne de l'acte de construire.**





## 30. Accélérer l'adaptation énergétique et environnementale des bâtiments communaux

**D**ifférentes collectivités ont commencé à définir des plans d'action pour adapter les bâtiments communaux aux enjeux environnementaux (prise en compte des consommations énergétiques, du recul

du trait de côte, etc.). Ces plans doivent être systématisés, en particulier en Martinique et en Guadeloupe, compte tenu de l'urgence à mettre en place le plan séisme.



**Les professionnels du bâtiment demandent que des plans d'adaptation soient mis en place systématiquement. Cela permettrait d'évaluer les besoins avec un maillage précis, de déterminer un calendrier pluriannuel et de donner de la visibilité aux entreprises du secteur.**







## La Fédération Française du Bâtiment représente en 2025

➤ **50 000** entreprises adhérentes,  
dont **35 000** entreprises artisanales

➤ **208** milliards d'euros\*

Chiffre d'affaires du secteur du bâtiment HT, dont les deux tiers sont générés par les entreprises adhérentes à la FFB.

➤ **1 155 000** salariés\*

Nombre de salariés du secteur du bâtiment, dont les deux tiers sont employés par les entreprises adhérentes à la FFB.

\* Chiffres 2024.

[www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)

**France**  
TERRE DE BÂTISSEURS

Crédit photo : DR, FFB. Getty images : Agnieszka Glowala, bjorn999, Freeartist, Petegar, PJPhoto69, Insularis, ah\_fotobox, nicexray, AntonyMoran, Gregory\_DUBUS, Evgeniia Ozerkina, Bruno Giuliani, aluxum, JackF, MarioGuti, Sissoupitch, Jeremy Poland, Imgorthand, Iryna Shpulak, Imgorthand, FredP, HJBC, prill, Luc Thibault, JacquesPALUT, Kamila Koziol, kodachrome25, Ldgfr, nathalie stefanelli, Nigel Jarvis, Pablo Sanchez, panaramka, Petegar, Reint-Jan, SerrNovik. Adobe Stock : Beboy, BOJOShop, JOVO, Mellow10, olga demchishina, Photopia Studio, Siasart Studio, sorin.



# France

TERRE DE BÂTISSEURS



MUNICIPALES  
2026